

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet

"Mühlenkoppel"

der Gemeinde Ostenfeld

Auftraggeber:
Gemeinde Ostenfeld
über
Amt Osterrönfeld
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld

November 2002

Dipl.-Ing. Helmut Hansen Architekt + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostenfeld möchte den Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde längerfristig decken.

Im Interesse einer weiteren städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Ostenfeld und um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten unter Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen hat die Gemeinde Ostenfeld beschlossen, den B-Plan Nr. 3 für das Gebiet "Mühlenkoppel" aufzustellen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 wurde am 09.06.00 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der B-Plan Nr. 3 für das Gebiet "Bauverein Ost" wird im Parallelverfahren aus der am 09.06.00 aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB

2.3.1 Abstimmung mit dem Landschaftsplan

Durch die 2.Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 3 aufgestellt wurde, werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in dem Plangeltungsbereich erstmalig vorbereitet.

Der B-Plan Nr. 3 überplant eine ca. 2 ha große Freifläche durch Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Ostenfeld hat das Büro des Landschaftsarchitekten Bendfeldt/ Schröder/ Franke beauftragt, eine aus deren Sicht für diesen Eingriff ausreichenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag auszuarbeiten.

Das Erfordernis, einen Grünordnungsplan aufzustellen, besteht erst, wenn die Freifläche, die überplant werden soll, größer als 2 ha ist. In Ostenfeld handelt es sich um ein ca. 2 ha großes Planungsgebiet.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Ostenfeld sagt folgendes über das Planungsgebiet aus:

1. Allgemeines Wohngebiet	Künftige Baugebiete
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, öffentliche Grünfläche und Fläche für das Auffangbecken ggfls. Regenrückhaltebecken	Grün-/Freiflächen bzw. potentielle Ausgleichsflächen

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag behandelt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchG gemäß Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 – IV 63 510.335/x33-5120 -.

Die Gemeinde Ostenfeld hat sich dafür entschieden, Inhalte, die nach § 9 BauGB regelbar sind, aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag in den B-Plan Nr. 3 zu übernehmen und verbindlich festzusetzen.

2.3.2 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Ostenfeld fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UPVG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.01, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen. Es handelt sich hierbei zwar um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO für die sonstige bauliche Anlage 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² beträgt (s. Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, bauplanungsrechtliche Vorhaben mit der Nr. 18.7.2.) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Dieser Wert wird durch das hier beabsichtigte Bebauungsgebiet mit einer möglichen Versiegelung durch geplante Bauflächen und Zufahrtswege gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag von ca. 1.671 m² nicht erreicht.

2.4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 13.06.2002 durchgeführt.

2.5 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Der B-Plan Nr. 3 wird mit den Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Ostenfeld in einem Raum, der strukturell als ländlicher Raum vorgesehen ist.

Die ländlichen Räume sollen mit ihren vielfältigen Funktionen unter Berücksichtigung ihrer Eigenart sowie der ökologischen Belange als eigenständige, gleichwertige und zukunfts-trächtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden. Sie sollen an der Gesamtentwicklung des Landes teilhaben. Insbesondere die vorhandenen regionalen Entwicklungspotentiale sollen für die Entwicklung der ländlichen Räume mobilisiert werden.

Förderprogramme sollen insbesondere regionale Initiativen in solchen Räumen unterstützen, die unter anderem durch Bevölkerungsrückgang, fehlende Erwerbsalternativen - gerade auch für Frauen -, Angebotsrückgang bei der Infrastruktur sowie schlechte Erreichbarkeit gekennzeichnet sind. Hierbei gilt es, solche Aktionsfelder oder regionale Projekte für eine regionale Förderung zu identifizieren, die den größten strukturpolitischen Effekt zur wirtschaftlichen Entwicklung der strukturschwachen Räume erwarten lassen.

Raumordnung und Landesplanung sollen die Eigenentwicklung der Gemeinden ermöglichen. In den Städten und Dörfern der ländlichen Räume sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch Maßnahmen des Städtebaus und der integrierten Dorfentwicklung weiter zu verbessern. Die dezentrale Siedlungsstruktur ist durch eine funktionale Stärkung der zentralen Orte und durch die Verbesserung ihrer verkehrlichen Anbindung zu festigen.

Die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung sollen insbesondere in den zentralen Orten erhalten und - soweit erforderlich - ausgebaut werden. Durch geeignete Angebots- und Organisationsformen soll die Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auch außerhalb der zentralen Orte unterstützt werden.

In den ländlichen Räumen sind die Voraussetzungen für den Erhalt leistungs- und wettbewerbsfähiger Haupterwerbsbetriebe in der Landwirtschaft zu verbessern und weitere Zuerwerbsmöglichkeiten zu schaffen.

Mit Schreiben vom 07.10.02 hat die Landesplanungsbehörde die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. Seite 232); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 25. Juni 2002 (GVOBl. Schl.-H. Seite 126) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenkoppel“ der Gemeinde Ostenfeld bekannt gegeben.

Inhalt:

- im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes wurde einer Wohnbaufläche zur Schaffung von ca. 10 Baumöglichkeiten unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt

(Stellungnahme vom 22.01.01).

- genannte Voraussetzungen werden im vorliegenden Plan nur zum Teil erfüllt.
- fehlende Festsetzungen von Baufenstern und Mindestgrundstücksgrößen, telef. mit Lapla am 07.10.02 geklärt, dass eine der v.g. Festsetzungen ausreicht.
- Aussage über Grundstücksgrößen in Begründung reicht nicht aus.
- langfristige Streckung der Umsetzung/Realisierung nicht erkennbar.
- vor diesem Hintergrund kann aus landes- und regionalplanerischer Sicht gegenwärtig nicht zugestimmt werden.
- Hinweis, dass angesichts des Ausschöpfungsgrades des landesplanerischen Entwicklungsrahmens aus heutiger Sicht keine Zustimmung zu weiteren wohnbaulichen Entwicklungsplanungen der Gemeinde Ostenfeld in Aussicht gestellt werden kann.
- weitere Entwicklungen können demzufolge frühestens zum Ende des Planungszeitraumes des LROP1 (2010) begonnen werden.
- dringende Empfehlung; Zeitpunkt und Umfang von künftigen Bauleitplanungen für wohnbauliche Entwicklungen sollte frühzeitig mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt werden.

Die Gemeinde hat am 06.11.02 beschlossen, die Stellungnahme zu berücksichtigen und hat Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

3.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein kreisfreie Städte Kiel, Neumünster; Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Ostenfeld aus:

Einwohner VZ 1987	=	450
Einwohner am 31.12.1996	=	482
Wohneinheiten am 31.12.1994	=	172
Wohneinheiten am 31.12.1996	=	187
Raumkategorie nach LROP1 =		ländlicher Raum
- keine eingetragene Einstufung / Gemeindefunktion –		

Ostenfeld befindet sich in einem Raum, der strukturell als ländlicher Raum eingestuft wird.

Aussagen über ländliche Räume:

Die ländlichen Räume sind Lebensraum für rund 45 % der Bevölkerung auf etwa 80 % der Fläche des Planungsraumes. Sie sollen in ihrer regionalen Vielfalt als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebens- und Wirtschaftsräume erhalten und weiterentwickelt werden (Seite 65, Kapitel 4.3, Ziffer 2, Abs. 1)

Die Planung der Gemeinde Ostenfeld widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung und hält sich an den vom Land vorgegebenen Entwicklungsrahmen.

Aussagen über den Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Gesamter Wohnungsneubedarf im Kreis Rendsburg-Eckernförde beläuft sich etwa im Zeitraum von 1999 – 2015 auf 18.800 Wohnungen (Seite 58, Kapitel 3.2, Ziffer 7, Abs. 6).

Generell soll der Wohnungsbau im Planungsraum den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen und den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragegruppen (z.B. Familien mit Kindern, alleinerziehende Mütter und Väter, Einpersonenhaushalte, Seniorinnen und Senioren oder einkommensschwache Personen) angemessen berücksichtigen.

Als Folge des Trends zu immer kleineren Haushalten und mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Wohnfläche pro Person im Planungszeitraum weiter zunehmen (Seite 59, Kapitel 3.2, Ziffer 9, Abs. 1 und 2).

Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung

4.0 Planungsgebiet

4.1 Größe des Planungsgebietes

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,0 ha.

Davon werden

- | | |
|---------------------|--|
| 1. ca. 0,98 ha als | Allgemeine Wohngebiete
einschl. privater Hecken und Grünflächen |
| 2. ca. 0,17 ha als | Verkehrsflächen |
| 3. ca. 0,035 ha als | öffentliche Grünflächen
mit Spielplatz |
| 4. ca. 0,575 ha als | Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft |
| 5. ca. 0,04 ha als | Wald |
| 6. ca. 0,2 ha als | bereits gesicherte Ausgleichflächen |

5. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 15/17 und 15/31 der Flur 1 Gemarkung Ostenfeld.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Nordosten:	von den als Grünland genutzten Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 10/16 der Flur 1 Gemarkung Ostenfeld
---------------	---

im Süden:	von dem Flurstück 25/10 tlw. (L 47) und den Flurstücken 15/10 und 15/13 (private bebaute Grundstücke) an der L 47 der Flur 1 Gemarkung Ostenfeld
im Wesen und Südwesten:	von den Flurstücken 15/24, 15/23, 15/32, 15/21 (vorh. Bebauung Mühlenkoppel), 15/5 (Wald) und 15/13 (vorh. Bebauung L 47) der Flur 1, Gemarkung Ostenfeld
im Nordwesten:	von den Flurstücken 15/5 (Wald), 15/32 (vorh. Bebauung Mühlenkoppel) und 8/3 (private Grünflächen) der Flur 1, Gemarkung Ostenfeld

6. Lage im Raum

Die Gemeinde Ostenfeld liegt zwischen den Städten Rendsburg und Kiel und ist durch die L 47 (Kieler Str.) direkt mit ihnen verbunden.

Eine weitere überregionale Verkehrsanbindung ist durch die K 75 und K 30 gegeben. Von Ostenfeld erreicht man die Ausfahrt Schülldorf/Schacht-Audorf zur A 210 in ca. 5 Minuten über die K 75. Von hier ist Kiel in ca. 25 Minuten zu erreichen und Rendsburg in Anschluss an die B 202 und die B 77 in ca. 15 Minuten.

Die Gemeinden Rade b. R., Bovenau, Bredenbek, Haßmoor, Schülldorf und Schacht-Audorf grenzen an die Gemeinde Ostenfeld.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 schließt an die vorhandene Bebauung der Koppel mit der Flurbezeichnung "Grellkamp" an. Sie liegt östlich des Rader Weges und nördlich der L 47.

7.0 Siedlungsentwicklung

Bei Zurückverfolgung der Geschichte Ostenfelds wird deutlich, dass die Gemeinde Ostenfeld seit jeher hauptsächlich von der Landschaft und Landwirtschaft geprägt wird.

Der Ortskern Ostenfeld ist bis heute von landwirtschaftlichen Betrieben besiedelt. Sie bestimmen den Charakter des alten Dorfes. Im Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich Mischbauflächen dargestellt.

Die ca. 1 km vom Ortskern westlich gelegene Siedlung „Grellkamp“ würde aus heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten als „Siedlungssplitter“ eingestuft werden.

Die Entstehung der Siedlung, etwas außerhalb des eigentlichen Ortskerns, hat folgende Hintergründe: Die Siedlung entstand nach dem 2. Weltkrieg. Sie wurde geplant, um Flüchtlingen und Heimatvertriebenen, die in Ostenfeld gelandet waren, eine feste Bleibe zu bieten.

Die Siedlung entstand mit 19 Nebenerwerbsstellen.

Sie wurde außerhalb des Ortskernes gelegt, um Bestand und Entwicklung der im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu sichern.

Unter diesem Aspekt entstanden aufgrund weiterer örtlicher Nachfrage nach Wohnbauland die Siedlungen „Stadtkamp“, „Tanneck“ und „Mühlenkoppel“.

Die Entfernung der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Betrieben gewährleistete, dass keine wesentlichen gegenseitigen Störungen und Behinderungen auftraten.

Für das Bebauungsgebiet Mühlenkoppel mit der Flurstücksbezeichnung 15/12 der Flur 1 Gemarkung Ostenfeld wurden 1994 Bebauungsvorschläge ausgearbeitet, die eine gesamte Überplanung des Flurstückes in 2 Bauabschnitte vorsahen.

Für den ersten Bauabschnitt, der ca. 1995/96 durchgeführt wurde, wurde eine Teilungsgenehmigung gemäß § 19 des BauGB in der 1995 gültigen Fassung beim Kreis Rendsburg-Eckernförde beantragt und genehmigt.

Dieser 1. Abschnitt mit 6 Baugrundstücken ist als Mischbaufläche in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt, um auch örtlichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eine Standortmöglichkeit innerhalb der Gemeinde zu bieten.

Das Baugebiet „Mühlenkoppel“ wurde mit einem „Anschlussstutzen“ ausgestattet, um später ein Wohngebiet anzuschließen.

Aus wirtschaftlichen Gründen sieht die Gemeinde Ostenfeld es als sinnvoll an, den Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung des Ortes hier fortzuführen und ihre vorgesehene Fläche zu überplanen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat diese Flächen für eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet.

7.1 Siedlungswachstum und Wohndichte

Die Gemeinde strebt eine Wohndichte von 12 WE/ha // 32 E/ha an.

Durch den B-Plan Nr. 2 "Mühlenkoppel" sind auf ca. 1 ha 11 Grundstücke geplant. Das Siedlungswachstum beträgt bei einer angestrebten Wohndichte von 12 WE/ha // 32 E/ha ca. 12 WE/32E.

Flächensparendes Bauen gewinnt im Zusammenhang mit dem Prinzip der Vermeidung von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft auch in ländlichen Räumen an Bedeutung.

Es sollte jedoch im ländlichen Raum Rücksicht auf die vorhandene ländliche Struktur genommen werden. Deshalb sind die in Aussicht genommenen Grundstücke relativ großzügig für Einzel- oder Doppelhäuser zugeschnitten.

In der Gemeinde Ostenfeld leben nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes des Amtes Osterrönfeld mit Stand vom 31.12.2000 583 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Der allgemeine Entwicklungsrahmen der Gemeinde Ostenfeld beträgt gemäß der Landesraumordnungsplanung und der Regionalplanung, 20 % vom Wohnungsbestand 1994.

Nach Auskunft des statistischen Landesamtes befanden sich am 31.12.1994 172 Wohnungen in der Gemeinde Ostenfeld.

Daraus ergibt sich folgender Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 1994 ~	34 WE
./. Baufertigstellung von '95 - '99	<u>30 WE</u>
verbleibender Spielraum	<u>4 WE</u>

Anlässlich eines Planungsgespräches am 02.03.99 in Osterrönnfeld wurden seitens der beteiligten Landes- und Kreisdienststellen (seinerzeit lag der Ausschöpfungsgrad des landesplanerischen Entwicklungsrahmens bei 50 % - der Spielraum für die Gemeinde betrug 17 Wohneinheiten) keine Bedenken gegen eine maßvolle wohnbauliche Weiterentwicklung in einer Größenordnung von 10 Baugrundstücken geltend gemacht.

Gemäß Telefonat am 05.02.01 mit der Landesplanungsbehörde ist die Überschreitung um weitere 2 Wohneinheiten gerade noch im Toleranzbereich.

Angesichts des Ausschöpfungsgrades des landesplanerischen Entwicklungsrahmens aus heutiger Sicht wird keine Zustimmung zu weiteren wohnbaulichen Entwicklungsplanungen der Gemeinde Ostenfeld in Aussicht gestellt. Demzufolge dürfen weitere Planungen frühestens zum Ende des Planungszeitraumes des LROPl (2010) begonnen werden.

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 3 ist in 11 Grundstücke aufgeteilt. Auf den Grundstücken, mit Ausnahme vom in Aussicht genommenen Grundstück 4, sind Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Auf dem Grundstücken Nr. 4 ist ein Doppelhaus mit jeweils 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte geplant.

Die Nachfrage besteht nach 600 m² bis 800 m² großen Grundstücken für Einzelhausbauweise und nach 800 m² bis 1000 m² großen Grundstücken für Doppelhäuser.

Die Gemeinde möchte die Grundstücke hauptsächlich für die örtliche Entwicklung vorhalten.

8. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Ostenfeld im Sinne des BauGB und der BauNVO;
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland hauptsächlich im örtlichen Bereich (Flächenvorsorge);
- zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen;
- Schaffung von möglichen Verknüpfungen einzelner Kleinbiotop;
- Verknüpfung mit vorhandenem Fuß- und Radwegenetz;
- Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnquerschnitte, die nur einen Begegnungs-

- verkehr bei verminderter Geschwindigkeit zulassen;
- Sicherung von Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit;
- Freiräume außerhalb des privaten Eigentums zum Spielen sowie zum Erholen schaffen;
- zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

9. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde plant ein Gebiet, in dem vorwiegend Wohnen und vereinzelt die Möglichkeit für die Niederlassung von nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden soll, wie z.B. kleiner Bäcker, Schlachter, Gaststätte, Betriebe für Waren des täglichen Bedarfs, um die beste Verträglichkeit mit dem Charakter der umliegenden Bebauung zu erhalten. Dieser gewünschte Charakter entspricht der Nutzungsform eines Allgemeinen Wohngebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige GRZ wurde unter Berücksichtigung des Aspektes, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, nach § 1a BauGB und dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenfläche zu minimieren, ermittelt.

Der Charakter eines ländlichen Ortes soll dabei nicht verloren gehen. Da ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, ist die GRZ zur Schaffung einer offenen lockeren Bebauung auf 0,25 beschränkt.

Die Geschossigkeit wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf 1 festgesetzt.

Zur Vermeidung von maßstabssprengenden Gebäuden sind die Traufhöhe und die Firsthöhe beschränkt. Die Sockelhöhen wurden vorgegeben, um die Bildung von Untergeschossen, die bis zu 1,40 m Höhe über der festgelegten Bezugshöhe herausragen dürfen, zu unterbinden.

Um zu verhindern, dass Gebäude mit Pultdächern ihre Firstwand mit einer zulässigen Firsthöhe bis zu 9,00 m mit einem zulässigen Grenzabstand von 3,00 m an das Nachbargrundstück bauen, wurde die zulässige Höhe von Firstwänden der Pultdächer bis zu einem Abstand von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze, auf 6,00 m beschränkt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ostenfeld weist entsprechend der Nachfrage hauptsächlich Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 bis 800 m² und für Doppelhausbauweise auf

einem Grundstück mit einer Größe von ca. 1.000 m² aus.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung von Verschattungen, des Brandschutzes und des Schutzes der Knickanlagen festgelegt.

Die Gebäudestellung innerhalb des Planungsgebietes soll flexibel sein. Deshalb wurde auf die Festsetzung von Baulinien und einzelnen Baufenstern verzichtet.

4. Festsetzung der Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Gemeinde Ostenfeld möchte zur Erhaltung der in Ostenfeld vorherrschenden ländlichen Struktur nicht zu kleine Baugrundstücke ausweisen und hat den Bebauungsplan in 11 in Aussicht genommene Grundstücke mit den Größen zwischen ca. 650 m² und 1000 m² unterteilt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Wohnbaugrundstücke wurde aber auf Anregung der Landesplanungsbehörde zur Sicherstellung der max. umsetzbaren Wohneinheiten vorgenommen. Aufgrund der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen kann der Bebauungsplan max. in 12 Grundstücke unterteilt werden, auf denen jeweils max. 1 Wohneinheit entstehen kann. Die Umsetzung ist von der Gemeinde langfristig geplant.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer nicht kalkulierbaren Wohndichte und zur städtebaulichen Ordnung ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen beschränkt. Eine Überforderung des Wohnumfeldes soll vermieden werden. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind abstimmbare.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/Haupt-sammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die RAS-K-1 und die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet. Die Flächen in Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten. Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen auch innerhalb von Wohngebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Wohngebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen, wurde ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet

AAA

werden.

Damit das Anwachsen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gewährleistet ist, wurde die vom Grünordnungsplaner gewählte Pflanzgröße als Maßnahme festgesetzt.

Im Zuge des Minimierungsgebotes nach Landesnaturschutzgesetz wurden Maßnahmen für Stellplätze, Grundstückszufahrten und Parkplätze im B-Plan Nr. 2 festgesetzt, die den Versiegelungsgrad senken. Zulässig ist die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und die Flächenbefestigung ohne Bodenversiegelung mit Drähnfugen oder Rasenfugen. Dazu kann wahlweise Betonpflaster wie auch Natursteinpflaster verwendet werden.

Die geplante Fuß- und Radwegverbindung vom Wohngebiet zur L 47 mit der Bezeichnung „d“ soll gleichzeitig für die Feuerwehr als Zufahrt zu dem nördlich des geplanten Wohngebietes liegenden Hydranten dienen. Deshalb wird der Weg in einer Breite von 3,00 m ausgebaut.

Zur Minimierung des Eingriffs wird der Weg wassergebunden befestigt. Zur Befahrbarkeit muss der Weg einen entsprechenden Unterbau erhalten.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten. Zur Erhaltung der regional typischen Landschaftsstrukturen werden Profile für Knickneuanlagen vorgegeben. Parallel zu den vorhandenen Knicks wird ein 2,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen ist, um den Knicks und ihrer Saumvegetation bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Deshalb ist auch ständiges Betreten und das Ablagern von Material untersagt.

Um die Vorgaben des LNatSchG zu präzisieren wird festgesetzt, dass die Knickanlagen alle 10 – 15 Jahre auf den Stock zu setzen sind, alle 50 m ein Überhälter aufzubauen ist und die Wallanlagen durch ausbessern mit geeignetem Bodenmaterialien zu pflegen sind.

Lücken sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu schließen.

Zur Gestaltung der öffentlichen Straßenräume in ländlichen Räumen sind freiwachsende oder geschnittene Hecken mit standortgerechten heimischen oder dorftypischen Laubgehölzen festgesetzt, die nur für Zugänge und Zufahrten bis zu einer vorgegebenen maximalen Breite unterbrochen werden dürfen.

Um wesentliche Verschattungen zu vermeiden, ist die zulässige Höhe beschränkt.

Anstatt der Hecke sind auch Trockenmauern oder Erdwälle zulässig.

Um Lebensräume für Flora, Fauna und Vogelwelt zu erhalten, werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt. Die Wege werden wassergebunden auf durchlässigem Grund ausgebildet.

Der gesamte Eingriff kann innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der Vorgaben festgesetzt worden.

Zur Kompensation der Absenkung des Grundwasserspiegels durch Versiegelung, soll das von Schadstoffen unbelastete Niederschlagswasser versickert werden und so dem Grundwasser auf natürliche Weise wieder zugeführt werden.

Die Versickerung soll, soweit wie möglich, auf den Grundstücken selbst passieren.

Für überschüssiges Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und den Grundstücken wird in das vorhandene abschüssige Gelände der Ausgleichsflächen eine Mulde im tiefsten Bereich der feuchten Grünlandbrache als Sickerfläche angelegt. Die Mulde wird max. 1000 m² groß und max. 1 m tief. Die Gestaltung der Mulde erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Reliefs, so dass eine naturnahe, ins Gelände eingefügte Mulde entsteht.

Da bei den Maßnahmen mehr als 30 m³ Boden bewegt werden müssen, ist für die Ausgestaltung der Mulde ein gesonderter Antrag gemäß § 13 bzw. § 14 LNatSchG zu stellen. Der Bodenaushub soll für die Knickneuanlage verwendet werden. Eventuell darüber hinaus anfallender Boden wird abgefahren.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Einfügungserfordernis im B-Plan bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) ist ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO) nach § 9 Abs. 4 BauGB möglich.

Im Planungsgebiet soll eine gelockerte abwechslungsreiche, doch in den Grundzügen der Bauleitplanung geordnete Baustruktur entstehen. Um eine übergeordnete Homogenität und eine grundlegende Ruhe in den Wohnbaugebieten zu erlangen, hält die Gemeinde es für notwendig, Dachformen und Dachneigung der geplanten Baukörper in dieser städtebaulichen Lage der umgebenden Bebauung anzupassen. Deshalb wird eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sollen in der Gestaltung den Hauptkörpern angepasst werden.

Die Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen dürfen durch Flachdächer und Holzbauweise von der Gestaltung der Hauptkörper abweichen.

Jedes Doppelhaus soll einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung gestaltet werden, um den vorherrschenden Einzelhauscharakter im Wohngebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll das Nutzungskonzept und die formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten nicht einengen.

Die gestalterische Freiheit der Bauherrn soll nicht zu sehr beschränkt werden. Deshalb sind für Fassaden und Dachdeckung nur extreme Farben ausgeschlossen, die zu wesentlichen Störungen des dörflichen Ortsbildes führen würden.

Im Zuge der Ökologisierung des Bauordnungsrechtes wurden die Gemeinden ermächtigt, auch für den Umweltschutz bedeutsame Regelungen zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften zu machen.

Die Gemeinde möchte den Lebensraums für Flora, Fauna und Vogelwelt im Wohngebiet

112

erweitern und verbessern. Deshalb ist die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen, Gehölzen und Hecken festgesetzt.

Damit das Wohngebiet tatsächlich mit Grün durchflutet wird, sind großkronige Laubbäume festgesetzt. Weiterhin sind tlw. standortgerechte heimische Hecken entlang der öffentlichen Wege festgesetzt. Im Vorgartenbereich wurden nur Einfriedigungen aus freiwachsenden Gehölzen mit Laubgehölzanteil aus standortgerechten heimischen Gehölzen oder aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen zugelassen.

Die öffentlichen Grünflächen, in denen ein Spielplatz angelegt ist, soll im großen und ganzen als Naturerlebnisraum für Kinder dienen.

10. Natur und Umwelt

10.1 Natur

Nach § 15 b LNatSchG sind Knicks zu schützen.

Deshalb sind die bestehenden Knicks im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, war ein fachlicher Beitrag in Form eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages notwendig. Hierfür wurde das Büro der Landschaftsarchitekten Bendfeldt/Schröder/Franke aus Kiel beauftragt. Der Fachbeitrag gibt ausführlich Auskunft über Begrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz und Ratschläge zum Bepflanzen und Pflegen der nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

festgesetzten Flächen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß der folgenden Bilanz des Landschaftsplaners

Zusammenfassende Bilanz

Die folgende Tabelle stellt die im Rahmen des B-Planes verursachten Eingriffe sowie die zugehörigen Kompensationsleistungen - zusammenfassend - dar:

Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
Betroffenes Schutzgut	Betroffene Fläche	Art und Größe des Eingriffs	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme
BODEN	Grünland	Versiegelung (E1 - E5): 5.176 m ²	1:0,5	2.588 m ²	<ul style="list-style-type: none"> A1 = 1.243 m² Sukzessionsfläche A2 = Gehölzstreifen 425 m² A3 = Knickschutzstreifen (Sukzession) = 82 m² A4 = 1.727 m² Grünlandextensivierung, anrechenbar zu 50 % = 863 m² Summe Ausgleichsleistung = 2.613 m ² ⇒ Der Eingriff ist ausgeglichen ⇒ Der Eingriff ist ausgeglichen
WASSER	Grünland	Versiegelung und Verlust von Versickerungsflächen	-	Versickerung im Baugebiet, Erstellung einer Versickerungsmulde	⇒ Der Eingriff ist ausgeglichen
KLIMA/ LUFT	Mäßig vorbelasteter Bereich	Geringfügige Änderung des Mikroklimas durch Versiegelung und Bebauung, Erhöhte Schadstoffbelastung durch leicht erhöhten Kfz-Verkehr	-	Nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen.	Die Beeinträchtigungen des Klimas werden durch den Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen sowie durch die Planung neuer Gehölzstrukturen abgemildert
ARTEN UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN	Laubgehölz (Besondere Bedeutung für den Naturschutz)	Verlust von 287 m ² Fläche	1: 1	287 m ²	<ul style="list-style-type: none"> A6 = 75 m² Knickneuanlage an der Landesstraße A2 = 212 m² Gehölzstreifen ⇒ Eingriff ausgeglichen
LAND-SCHAFTS-BILD	Orts- und Landschaftstypisches Landschaftsbild	-	-	-	Ein- und Durchgrünung des B-Plangebietes, Verbesserung durch Eingrünung vorhandener Beeinträchtigung ⇒ Eingriff ausgeglichen

10.2 Umwelt

Die Gemeinde plant innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft öffentliche Grünflächen mit Spielplatz und eine Fuß- und Radwegverbindungen zur L 47.

Im Nord-Westen grenzt ein Wald mit einer Fläche von ca. 3.500 m² an das Plangebiet. In Abstimmung mit dem Forstamt Barlohe und der zuständigen Baubehörde wird eine Unterschreitung des Regelabstandes nach § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz im gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29.10.1996 - IV 810a - 742.01 - angestrebt. Nach einem Gespräch am 08.11.1999 mit dem Forstamt Barlohe wurde nach Ortsbesichtigung die Situation so eingeschätzt, dass eine akute Gefahr durch Unterschreitung des Waldabstandes weder für Wald noch für Anwohner bestehe. Am 01.03.2000 hat die Gemeinde Ostenfeld einen Antrag auf Zulassung einer Unterschreitung des Regelabstandes bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt. Hierzu wurde ein positiver Bescheid ausgesprochen.

Der zugelassene Abstand wird der bereits vorhandenen Bebauung angepasst. Er beträgt ca. 10 m und wird als Nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen. Es wurde jedoch die Auflage erteilt, dass die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden in Holzbauweise oder mit Weichdach innerhalb des Regelwaldabstandes von 30,00 m nicht erlaubt ist.

Ostenfeld ist durch den Bau der A 7 und der A 210 stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Trasse der A 7 wurde westlich des alten Dorfkernes in einer Entfernung von ca. 1700 m und die südlich verlaufende A 210 in der durchschnittlichen Entfernung von ca. 300 m gebaut. Am südlichen Rand der Ortschaft Ostenfeld verläuft die L 47. Deshalb ist in der Gemeinde Ostenfeld eine fast allseitige Beschallung durch Verkehrslärm vorhanden. Ein vorliegendes Schallgutachten des Technischen Überwachungsvereines Norddeutschland e.V. für die bereits durchgeführte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des F-Planes "Grellkamp" aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens tagsüber und nachts überschritten werden.

Aufgrund der allseitigen Beschallung wird laut Gutachten ein aktiver Schallschutz nicht als sinnvoll bezeichnet.

Deshalb wurden in einer Ergänzung um o.g. Schallgutachten erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen für geplante Wohngebäude im "Grellkamp" auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) untersucht.

Die Untersuchungen ergaben Anforderungen für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109. Die Anforderungen werden erfüllt, wenn Außenbauelemente künftiger Wohngebäude ein resultierendes Schalldämm-Maß (R'_w, res) von 35 dB einhalten.

Die DIN 4109 unterscheidet für die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen nicht, ob sich die Wohnhäuser in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet befinden.

Ein bereits mit einem Gewerbebetrieb bestandenes Grundstück direkt an der L 47 wird als Mischbaufläche der vorhandenen angrenzenden gemischten Bebauung auf der Mühlenkoppel zugeordnet.

Die Gemeinde geht davon aus, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ebenso wie im "Grellkamp" passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 getroffen werden müssen.

Deshalb wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 einzuhalten sind.

Die Anforderungen werden in Anlehnung an das Schallgutachten zur Wohnbebauung "Grellkamp" getroffen, da eine ähnliche Ausgangslage vorliegt.

11. Erschließung

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird über die bereits vorhandene Gemeindestraße in der Mühlenkoppel, die vom Rader Weg abgeht, erschlossen.

An dem im Wohngebiet „Mühlenkoppel“ vorgesehenen Anschlussstutzen wird die Haupterschließung „a“ als Anliegerstraße mit einer am Ende liegenden Wendeanlage für Müllfahrzeuge nach den Empfehlungen der EAE 85/55 geplant.

Der Verkehrsraum soll Begegnungsverkehr zwischen LKW/PKW nur bei verminderter Geschwindigkeit ermöglichen. Der empfohlene Raumbedarf gemäß EAE 85/95 beträgt 4,75 m. In Anpassung an das vorhandene Straßenprofil wird ein Querschnitt von 5,00 m gewählt. Die Wendeanlage wurde gemäß der Rundverfügung Nr. 34/00 vom 12.12.2000 des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit einem Radius von 10 m zuzüglich 1 m Überhang ausgelegt.

Für die geplanten Anliegerwege „b und c“ wird der Straßenquerschnitt mit 3,00 m Mischfläche als ausreichend angesehen, da unter 10 Wohnungen über sie erschlossen werden sollen. Am Ende ist eine Wendeanlage für PKW's mit einem Radius von 4,00 m vorgesehen.

Die Grundstücke, die über die Anliegerwege erschlossen werden, müssen ihre Müllbehälter auf die im B-Plan festgesetzten Müllstandorte bringen. Der Weg von den einzelnen Grundstücken dorthin liegt in einer städtebaulich zumutbaren Entfernung von unter 50 m.

Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen vorgesehen, auf denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein sollen.

12. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich noch im privaten Eigentum. Die Gemeinde beabsichtigt, die Flächen einschließlich der Ausgleichsflächen zu kaufen, selbst zu erschließen, um sie dann langfristig für den Eigenbedarf im Ort vorzuhalten. Verhandlungen mit dem Grundstücksbesitzer wurden bereits geführt.

114

13. Bodengutachten

Die Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH aus 24340 Eckernförde ist von der Gemeinde Ostenfeld beauftragt worden, eine Baugrunduntersuchung mit Ermittlung von Durchlässigkeitsbeiwerten durchzuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens musste festgestellt werden, um zur Minimierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft die Versickerung von Schadstoff unbelastetes Niederschlagswasser auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen im Zusammenhang mit einer Versickerungsmulde für überschüssig anfallendes Niederschlagswasser festzusetzen.

Die Fa. Bornholt Ingenieure GmbH aus 25767 Albersdorf hat aufgrund des Bodengutachtens die Lage und die Mindestgröße der Versickerungsmulde festgelegt.

Abweichend von der 1. Lösung der Fa. Bornholt Ingenieure GmbH wurde in Abstimmung mit den Landschaftsarchitekten Bendfeldt•Schröder•Franke der Fa. Bornholt Ingenieure GmbH und der Gemeinde die Sickermulde für überschüssiges Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und den Grundstücken in das vorhandene abschüssige Gelände der Ausgleichsfläche im tiefsten Bereich der feuchten Grünlandbrake gelegt.

Damit die Entwässerungsleitungen zur Böschung der Ausgleichsfläche verlegt werden können und die Leitungsrechte für die Gemeinde und Versorgungsträger, gesichert sind, ist ein Leitungsrecht zwischen den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 1 und 2 im Bebauungsplan eingetragen.

Die benötigte Fläche für die Leitungen und die kurzfristige Lagerung des Aushubes für den Graben kann entweder dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 oder Nr. 2 zugeschlagen werden.

14. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

14.1 Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

14.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Ort durch Einzelbrunnen und durch mehrere Gemeinschaftsbrunnen, die genossenschaftlich betrieben werden.
In neu ausgewiesenen Bauflächen werden Gemeinschaftsbrunnenanlagen vorgesehen.

14.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. in Teichen, Zisternen etc. gesammelt. Überschüssiges, von Schadstoffen unbelastetes, nicht versickerbares Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen und Grundstücken ist in einer Mulde auf der Ausgleichsfläche zu versickern.

