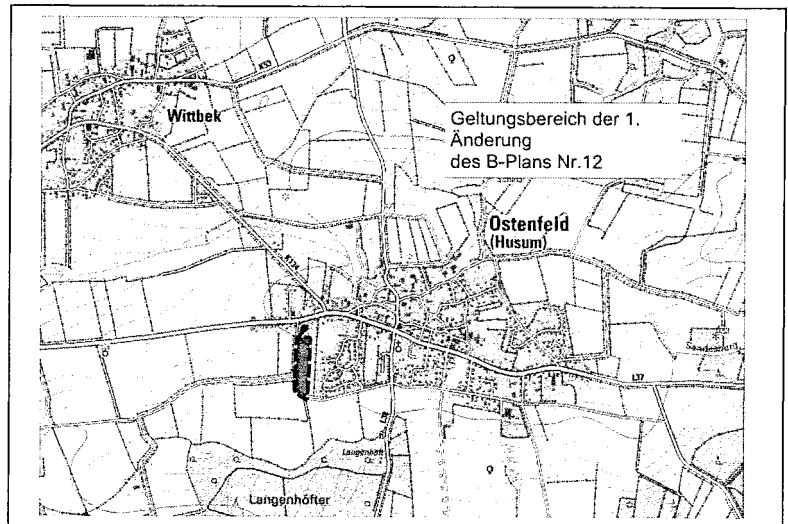


---

# Gemeinde Ostenfeld

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

### Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Auftraggeber: **Gemeinde Ostenfeld**  
Kreis Nordfriesland

Planung: **O L A F**  
Inhaber:  
Dipl.-Ing. Michael Mäurer  
Landschaftsarchitekt bdla

Regionalentwicklung  
Bauleitplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Telefon: 04847/980  
Fax: 04847/483  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Satzungsfassung

---

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Ostenfeld plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet östlich der Diekerweges, südlich der Ostenfelder Landstraße und westlich der Straße „Süderdaal“.

### **1.2 Anlass der Planung**

Im Bebauungsplans Nr. 12 soll sich die Bebauung von der freien Landschaft her gestaffelt von einer eingeschossigen Bebauung im Westen zu einer zweigeschossigen Bebauung im Osten entwickeln. Es wurden so ein Vollgeschoss westlich der Straße Süderdaal und zulässige zwei Vollgeschosse östlich der Straße Süderdaal festgesetzt. Eine Traufhöhe wurde nicht festgesetzt.. Somit können im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Gebäude errichtet werden, die bei der Errichtung eines Staffelgeschosses von der Fassadenansicht her wie ein zweigeschossiges Gebäude wirken. Diese städtebauliche Entwicklung entspricht nicht dem planerischen Willen der Gemeinde. Es soll deshalb für den Geltungsbereich der B-Planänderung eine Traufhöhe festgesetzt und ein Staffelgeschoss ausgeschlossen werden, um das städtebauliche Gestaltungsziel der Bebauung westlich der Straße Süderdaal zu erreichen.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 umfasst teilweise das Flurstück 382 und die Flurstücke 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 362, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 der Flur 2 in der Gemarkung Ostenfeld. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt 1,935 ha.

### **1.4 Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 soll gemäß § 13a Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um Festsetzungen der Traufhöhe und Ausschluss eines Staffelgeschosses, die die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berühren. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht aufgrund der Planänderung nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

## **2 Inhalte der Planänderung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen bleiben bestehen

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aus städtebaulicher Sicht soll die Bebauung westlich der Straße „Süderdaal“ eingeschossig Gebäude mit einem ausbaubaren Dachgeschoss umfassen, die sich deutlich von einer zweigeschossigen Bebauung östlich der Straße „Süderdaal“ absetzen.

Es wird deshalb festgesetzt, dass Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Außerdem wird eine Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt.

### **2.3 Verkehrsflächen**

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

### **2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzungen bleiben bestehen

### **2.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen bleiben bestehen.

### **2.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen.

## **3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Nutzungen und Bebauung**

Mit den Festsetzungen des Maßes der Nutzung erfolgt eine Anpassung der zulässigen Bebauung an das geplante städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung am westlichen Rand des B-Plans Nr. 12.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht zu erkennen.

### 3.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 sind keine Eingriffe in einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht.

## 4 Abschließende Erläuterungen

### 4.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Gemeinde übernimmt die Kosten der Planänderung

### 4.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. September 2022 (GVOBl. S. 1422)

Die Begründung wird gebilligt.

Ostenfeld, den 30.4.2024



*Eva-Maria Kühle*

(Bürgermeisterin)