

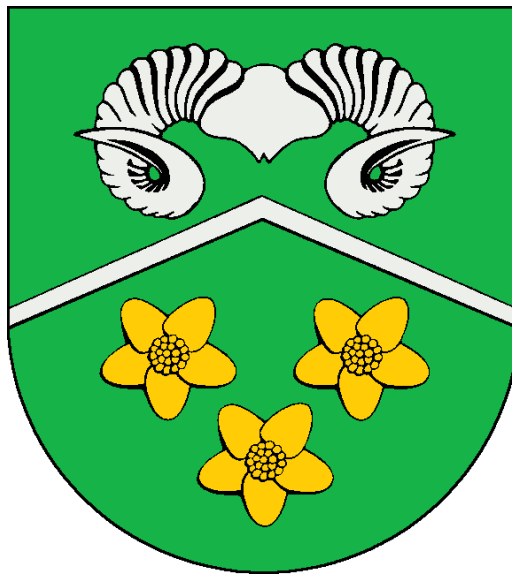
# GEMEINDE RAMSTEDT

## KREIS NORDFRIESLAND

### BEBAUUNGSPLAN NR. 7

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

### Begründung



Verfahrensstand: - 09/2020

Aufgestellt:

**Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen**  
PartmbB **JB**  
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner  
Zingel 3, 25813 Husum, Tel. 04841/4038, info@JTB-architektur.de

## Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet.....	3
2	Grundlagen.....	3
3	Ziele.....	4
4	Übergeordnete Planung, planerische Vorgaben.....	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Landesentwicklungsplan.....	6
4.3	Landschaftsrahmenplan.....	6
4.4	Flächennutzungsplan.....	6
5	Vergabe der Grundstücke.....	7
6	Verkehrliche Erschließung.....	7
7	Entwicklung (Standort/ Standortalternativen).....	8
8	Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen.....	9
9	Allgemeines Wohngebiet -WA-.....	9
9.1	Das Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
9.3	Baugestalterische Festsetzungen.....	10
9.4	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung.....	10
9.5	Fassade.....	10
9.6	Wintergärten, Garagen und Nebenräume, Gewächshäuser, Garten- und ^ Spielhäuser.....	10
9.6.1	Garten und Spielhäuser.....	11
9.6.2	Wintergärten.....	11
9.6.3	Garagen und Nebenräume.....	11
9.7	<i>Grünordnerische Festsetzungen?</i> .....	11
9.8	Oberflächenwasser.....	11
10	Ver- und Entsorgung.....	11
10.1	Wasserversorgung.....	11
10.2	Löschwasserversorgung.....	12
10.3	Strom-, Gasversorgung.....	12
10.4	Telekommunikation.....	12
10.5	Abwasserbeseitigung.....	13
10.6	Abfallbeseitigung.....	13
10.7	Immissionen.....	14
11	Natur und Landschaft.....	14
11.1	Knickausgleich.....	14
12	Hinweise.....	15
12.1	Denkmalschutz.....	15
12.2	Kampfmittel:.....	16
12.3	Bodenschutz:.....	16
13	Rechtsgrundlage.....	16

## 1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortslage der Gemeinde Ramstedt, nördlich des Bürgermeister-Hensen-Weges, westlich der Mühlenstraße (K135). Der Plangeltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 155/1 und 378, Flur 6, Gemarkung und Gemeinde Ramstedt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,32 ha und schließt im Süden und Osten an die vorhandene Ortslage an.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden und im Osten von Wohnbebauung. Das Landschaftsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt, weil die Neubauten durch bestehende Gehölze und Hecken eingegrünt bleiben.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfs im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

## 2 Grundlagen

Die Vertretung der Gemeinde Ramstedt hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 beschlossen.

Ramstedt liegt als Gemeinde mit seinen rund 416 Einwohnern etwa 12 Kilometer südöstlich von Husum und etwa 5 Kilometer nordöstlich von Friedrichstadt in ländlicher Umgebung und gehört zum Amt Nordsee Treene im Kreis Nordfriesland. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße 202, die Friedrichstadt mit Flensburg verbindet.

Viele ortsansässige Firmen und Handwerksbetriebe wie Bäckerei mit Cafe, Tankstelle mit Waschhalle und Kfz-Reparaturbetrieb, Baustoffhandlung mit Sägerei, Cateringbetrieb mit Lebensmittelhandel, Gartentechnik-Betrieb, Gastwirtschaft, ein Baugeschäft, 2 Malereibetriebe, ein Planungsbüro, ein Steuerberatungsbüro, ein Betrieb für Kunstgewerbe sowie ein reges Vereinsleben in Sport und Kultur bereichern das Dorfleben. Die Menschen in Ramstedt zeichnet ein großes Gemeinschaftsgefühl aus. So sind mit vielen freiwilligen Arbeitsstunden das große Dörps-Huus, der Sportplatz und der Kinderspielplatz entstanden und weitere Projekte sind in Planung.

Dieses Potential der Gemeinde mit Ihren wohnlichen Qualitäten haben viele Bauwillige in den letzten Jahren erkannt und so ist die Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser gestiegen. Insbesondere die ursprünglichen „Kinder“ der Gemeinde suchen seit Jahren eine Möglichkeit, aufgrund ihrer engen Verbindungen weiterhin in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben und auch mit der eigenen Familie die sozialen Verbindungen nutzen zu können. Dies führt zu einer hohen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ort wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Baugebiet mit zwölf Grundstücken hergestellt. Der Flächennutzungsplan muss in Form einer Berichtigung angepasst werden.



Quelle: DA Nord

Der Geltungsbereich schließt südlich an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2 (Satzungsbeschluss 2000) an. Das Plangebiet wird als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufen Eingrünungen und in einem Teilbereich der südlichen Planbereichsgrenze verläuft ein Knick.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr.7 bietet Bauland für Eigenheime in ruhiger und naturnaher Lage.

### 3 Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen in direkter Anbindung und Erweiterung bestehender Wohnbauflächen des Ortes Ramstedt geschaffen werden.

Wesentliches Planungsziel ist es, dass die derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend der benachbarten Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Gemeinde mittels des Bebauungsplanes Nr. 7 kurzfristig Baugrundstücke für eine Wohnhausbebauung zur Deckung des vorhandenen Bedarfes bereitstellen.

Ramstedt ist ein Mehrgenerationendorf, in dem sich die Generationen gegenseitig unterstützen. Um für die verschiedenen Generationen attraktiv zu bleiben und um das Zusammenleben fördern zu können, muss die Gemeinde gerade angesichts des demographischen Wandels besonders die Neubauwünsche der nachfragenden ortsansässigen jungen Familien erfüllen können.

Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, zukünftig gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke für Bürger, die sich in der Gemeinde endgültig niederlassen wollen, anbieten zu können. Derzeit stehen keine eigenen Grundstücke, die für diesen Zweck angeboten werden können, zur Verfügung. Mit der Planung soll der örtliche Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt werden. Hauptanliegen der Gemeinde ist es dabei, auch in Anbetracht der begrenzt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung, vorrangig die Nachfrage von Bauinteressenten aus Ramstedt selbst de-

cken zu können. Die Gemeinde hat vorgesehen, die Vergabe der Grundstücke durch festgelegte Vergabekriterien zu steuern. Damit geht die Gemeinde Ramstedt auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein, sie dient der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, unterstützt die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung, dient der Bevölkerungsentwicklung und wirkt einer Abwanderung von Einwohnern, vor allem von jungen Familien, entgegen.

Laut Landesentwicklungsplan sollen die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld sollen gesichert und junge Familien an die ländlichen Räume gebunden werden. Ramstedt bietet beste Voraussetzungen zur Erfüllung dieses Ziels, Einkaufsmöglichkeiten, Gasthof und vielen verschiedenen Vereinen wie Ringreiterverein, Schützenverein, Sportverein, Dorfchronikverein, Motorradclub sowie der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort bereits heute ein aktives Miteinander gelebt wird.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen

Diesen Ansprüchen der Landesplanung wird die Gemeinde Ramstedt mit dem Bebauungsplan Nr.7 gerecht.

Die Fläche der entstehenden Baugrundstücke befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Die Erschließung kann u.a. an die bestehende Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 2 weiterhin angebunden werden. Das Erschließungssystem wird für eine weitere zukünftig bauliche Entwicklung nach Norden für einem weiteren Bauabschnitt, mit 5 Grundstücken durch die Möglichkeit der Anbindung an die Erschließungsstraße vorbereitet.

Im Planbereich dieses Bebauungsplans werden ca. 12 Grundstücke für eine Wohnhausbebauung realisiert. Die Bebauung der bestehenden Wohnbaugebiete soll mit den entsprechenden gestalterischen Vorgaben und Festsetzungen fortgeführt werden. Die durch den Bebauungsplan Nr.7 bereitgestellten Grundstücke sind geeignet, um den Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten Jahre zu decken.

#### **4 Übergeordnete Planung, planerische Vorgaben**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinde eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

##### **4.1 Regionalplan**

Die Gemeinde Ramstedt gehört zum Planungsraum V, der die Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland sowie die kreisfreie Stadt Flensburg umfasst.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) grenzt westlich des Planbereiches in Ramstedt ein Gebiet, dass mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt ist, an. Der Planbereich selbst ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum V (2002)

#### 4.2 Landesentwicklungsplan

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) und im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplan wird der Planbereich als „Entwicklungsraum für Touristen und Erholung“ und als „Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen“.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

#### 4.3 Landschaftsrahmenplan

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 1 werden für den Planungsbereich keine Aussagen gemacht.

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 2 wird der Planungsbereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen, sowie als strukturiertes Kulturlandschaftsausschnitt.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

In dem rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ramstedt sind die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Wohnbauflächen.

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr.7 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Ramstedts durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr.7 angefertigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2011)

Der Planbereich in der Gemeinde Ramstedt ist kein direkter Bestandteil des Netzes **NATURA 2000** und nicht direkt betroffen.

## 5 Vergabe der Grundstücke

Die Gemeinde wird durch die Vergabekriterien und die Verkaufsverträge die Vergabe der Grundstücke steuern. Umso die örtliche Nachfrage längerfristig vorhalten zu können. Die Vergabe der Grundstücke an Interessenten wird laut Vorgaben der Gemeindevertretung an die Bedingungen geknüpft.

## 6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Ringschließung ist über eine Anbindung an die Mühlenstraße (K135) sowie an die Straße Bürgermeister-Hensen-Weg gesichert.

Inwieweit eine Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich möglich ist, wird die Verkehrsabteilung des Kreises Nordfriesland nach Fertigstellung im Rahmen einer Verkehrsschau entscheiden. Die Verkehrsabteilung weist i.d.R. darauf hin, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße sich vom Ausbauzustand her deutlich von anderen asphaltierten Straßen unterscheidet und dem Kraftfahrer der Eindruck vermittelt wird, dass die Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich überwiegt und dem Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Weiterhin ist durch die bauliche Gestaltung darauf hinzuwirken, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich gefahren werden kann.

Das Parken ist nur in gekennzeichneten Flächen erlaubt. Die erforderlichen Stellplätze für die Anwohner sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Um zukünftige Erschließungserweiterungen ermöglichen zu können wird ein Verbindungsweg in Richtung Norden eingeplant.

Richtung Südwesten wird eine fußläufige Verbindung eingeplant, um so für die Anwohner eine kürzere Fußwegeverbindung auch in den Ort herzustellen.

## **7 Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)**

Im Rahmen der Vorprüfung wurden im November 2019 die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde untersucht.

### Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale

Dabei wurde zusammenfassend festgestellt, dass es für die Gemeinde Ramstedt hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung gemäß den Zielen der Landesplanung darum gehen wird den örtlichen Bedarf zu decken.

Die bisherige wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Ramstedt zeichnet sich durch eine behutsame und bedarfsorientierte Planung aus.

Ziel der Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale war es, das Potenzial für die Innenentwicklung im Innenbereich festzustellen. Es wurden insgesamt 14 Baulücken bzw. geringgenutzte Grundstücke ermittelt. Diese teilen sich wie folgt auf:

### Potenzialflächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB

Es wurden drei Flächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB festgestellt. Auf zwei der Flächen ist bis 2030 keine Bebauung geplant. Damit steht eine Fläche für eine Bebauung zur Verfügung.

### Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Es wurden drei Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung festgestellt. Auf allen Flächen ist bis 2030 keine Bebauung geplant.

### Potenzialflächen mit erkennbaren Entwicklungshemmnissen

Es wurden insgesamt acht Flächen mit erkennbaren Entwicklungshemmnissen festgestellt. Aufgrund der Entwicklungshemmnisse stehen diese Flächen nicht für die Innenentwicklung zur Verfügung.

Für die Innenentwicklung stand bei der aktuellen Begutachtung nur ein Grundstück zur Verfügung.

Es wurde bei der Untersuchung festgestellt:

Um den gesamten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ausschöpfen zu können, ist damit die Erschließung von neuem Bauland für die Wohnnutzung erforderlich.

Im Innenbereich stehen kurzfristig keine Grundstücke frei zur Verfügung, so dass diese Planung erforderlich ist.

Gleichwertige Bauflächen sind derzeit nicht verfügbar. Die Gemeinde kann sich daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt sicher auf die überplanten Flächen als beste Möglichkeit festlegen. Die Flächen sind städtebaulich gut zur Vervollständigung der vorhandenen Wohnbauflächen geeignet und bergen daher Entwicklungsperspektiven.



## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen**

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr.7 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch die angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen festgelegt. Das Allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen. Durch diese Satzung soll den Bauherren eine Planungshilfe sowie auch eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden.

Um im betreffenden Bereich ein einheitliches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, orientieren sich die textlichen Festsetzungen an bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde.

## **9 Allgemeines Wohngebiet -WA-**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund der gemeindlichen Ziele dieses Plangebietes unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

### **9.1 Das Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudegestaltung im Plangebiet soll in Anlehnung an die anliegende gewachsene Bebauung vorgenommen werden.

Es sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung spiegelt die bestehenden und gewünschten Erfordernisse in der Gemeinde wider.

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird fortgeführt mit der Festsetzung einer Wohngebietsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend, da es sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung orientiert.

Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken. Die GRZ liegt hierbei im Vergleich zu den Bebauungsplänen in der Umgebung leicht über der dort festgesetzten GRZ von meist 0,20.

Dies ist bewusst so gewählt, um die gewünschte Bebauung mit Bungalows und ebenerdigen Wohnungen auch für seniorenrechtliches Wohnen zu ermöglichen und eben diese Wohnformen zu fördern.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 3,20 m jeweils ab Rohfußboden im EG dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, um störend überragende Bauten zu vermeiden. Die mittlere Sockelhöhe ist auf max. 0,30 m ab festgelegtem Gelände festgesetzt.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garten- und Spielhäuser sowie Gewächshäuser ist die Höhe der baulichen Anlagen stärker eingeschränkt.

## **9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet.

Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

## **9.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen dienen dem Schutz des Landschafts- und des Ortsbildes und orientieren sich weitestgehend an der Umgebung. So werden Festsetzungen vorgegeben, um trotz der freien Wahl der Gestaltung dennoch eine gewisse Ruhe in das Erscheinungsbild des Gebietes zu bringen.

## **9.4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Entsprechend der umliegenden Bebauung und zur Wahrung der ortstypischen Struktur sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° bis 48° zulässig. Die Dacheindeckung mit Pfannen, Faserzement, Schiefer- oder Wellplatten, Grasdächer oder Bitumenschindel sind zulässig. Bei Einhaltung der Abstände gemäß LBO ist auch eine Reeteindeckung zulässig.

Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.

## **9.5 Fassade**

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen, sind ortstypisch Verblendmauerwerk Fassaden in/mit Holzbauweise sowie Faserzement und Schieferverkleidungen ist zulässig.

## **9.6 Wintergärten, Garagen und Nebenräume, Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser**

Die Festsetzungen sollen eine ortstypische Bebauung sichern und den Flächenverbrauch minimieren. Die Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Garten- und Spielhäuser sowie Wintergärten sind für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend. So ermöglichen die Festsetzungen eine harmonische Einfügung in den Planbereich.

### **9.6.1 Garten und Spielhäuser**

Dachform und Dachneigung werden freigestellt. Die Gesamtfläche darf 20 m<sup>2</sup> und die Firsthöhe 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

### **9.6.2 Wintergärten**

Die Absätze 1, 2 und 3 finden keine Anwendung. Die Grundfläche darf 20 m<sup>2</sup> und die Ansichtsbreite der Konstruktionsteile 0,20 m nicht überschreiten. Die Fassade und Dachfläche sind mit Klarglas auszufachen.

### **9.6.3 Garagen und Nebenräume**

Um optisch im Straßen- und Ortsbild nicht hervorzustechen, müssen Garagen und Nebenanlagen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen.

Es ist auch Flachdach zulässig. Offene Garagen (Carport einschl. Abstellräume) sind auch in Holzbauweise und Verbundwerkstoffe zulässig. Die Grundfläche darf 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann anstelle eines Garten- und Spielhauses auch ein Carport mit Flachdach mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> als Alternative an die Garage angebaut werden. Damit sind keine weiteren freistehenden Garten- und Spielhäuser zulässig.

## **9.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Um eine regionaltypische Bepflanzung sichern und schützen wird festgesetzt, dass für Anpflanzungen heimische Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sind.

Weiterhin sind Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen -mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ökologisch minderwertigen Vorgartengestaltung wie die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig und soll so der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugutekommen

## **9.8 Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser auf versiegelten Auffahrten muss mit einer Abflusssrinne oder ähnlichem aufgefangen werden und kann in die Kanalisation eingeleitet werden. Weiteres Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut. Das Plangebiet wird in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Anschlüssen an die öffentlichen Netze gesichert.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Treene. Die Leitungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

## **10.2 Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Ramstedt grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens 2 h sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen somit 150 m nicht übersteigen.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten DIN 3222 einzubauen. Die Standorte sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Anzahl und Standorte der erforderlichen Hydranten sind mit der Bauaufsicht/ Brandschutzdienststelle und der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann (z.B. aufgrund der zunehmenden Verminderung der Rohrdurchmesser bei Neuanlagen zur Vermeidung stehenden Wassers und der damit verbundenen Verkeimung), ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen.

Die Einzelheiten des Nachweises und der baulichen Anforderungen, wie z.B. die vorzuhaltende Löschwassermenge und erforderliche Entnahmeeinrichtungen, sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/ Brandschutzdienststelle abzusprechen.

## **10.3 Strom-, Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Versorger über das vorhandene Ortsnetz. Die Planungen sind frühzeitig mit der Planungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG abzugleichen.

Wie die späteren Gebäude und Betriebe an das Strom- bzw. Erdgasnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

Damit eine frühzeitige Abstimmung über die Legung der Leitungen mit der erschließenden Tiefbaufirma erfolgen kann, ist die Bauplanungsabteilung der Schleswig-Holstein Netz AG über die Vergabe der Tiefbauarbeiten zu informieren.

## **10.4 Telekommunikation**

Der Betreiber prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird der Betreiber eine Ausbauentscheidung treffen.

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es i.d.R. notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Betreiber, schriftlich angezeigt werden.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten,

-dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,

-dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

-dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,

-dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

-dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH; PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31;23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach S 78 TKG wird sichergestellt.

Die Betreiber des Breitbandnetzes bitten i.d.R. um Berücksichtigung, aus Interesse an der Telekommunikationsversorgung ab Erschließungsplanung.

### **10.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Ortsnetz der vorhandenen Kläranlage.

Bezüglich des Schmutzwassers wird nachgewiesen, dass die Kläranlage noch ausreichende Reserven hat.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wenn möglich, auf den Grundstücken versickert werden. Soweit über die geplante Versickerung des auf den später versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenabwassers hinaus eine Ableitung erfolgen muss, hat diese über gemeindliche Anlagen bis zur nächsten Einleitungsstelle in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes zu erfolgen.

### **10.6 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

## 11 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in einer sehr ruhigen ländlichen Randlage. Geringe Immissionen sind nur durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Es sind z.Z. keine Auswirkungen auf den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 zu erkennen.

## 12 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr.7 nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der Biotop- und der Artenschutz.

### Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen, mit einer geringen Größe der möglich überbaubaren Fläche und der notwendigen Versickerung des Oberflächenwassers, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bauungsstruktur.

### Biotopschutz

Im Planbereich befinden sich Knickflächen. Diese sind zur Hälfte auf dem angrenzenden Grundstück und innerhalb des Planbereichs gelegen.

Der genannte Bewuchs ist gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG und § 1 Nr. 10 der Biotopverordnung (2009) als Knick zu bewerten und untersteht damit dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Knickwälle werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Knickbestandteile sollen mit dem vorhandenen Bewuchs erhalten werden. Zu den Knicks ist mit der öffentlichen Wegeführung ein Abstand vorgesehen.

### 12.1 Knickausgleich

Die aktuelle Planung sieht vor, die Knicks in den Plangeltungsbereich einzubeziehen. Diese Beeinträchtigungen von Flächen und Landschaftsbestandteilen besonderer Bedeutung führen können zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts "Arten und Lebensgemeinschaften" und müssen durch einen Pufferstreifen geschützt werden.

Auch ohne direkte Beseitigung können Knicks Beeinträchtigungen durch Isolation, Verinselung und veränderten, in der Regel erhöhten, Nutzungsdruck erfahren. Verursacht wird dies durch das Heranrücken der bebauten Fläche an den Knick und deren private Nutzung. Folgende Regelungen sind aufgezeigt:

- 1) Werden bei Eingriffen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz angrenzende Landschaftsteile und -bestandteile mit Biotopfunktion beeinträchtigt, ist der ermittelte Flächenanspruch für Ausgleichsmaßnahmen zu verdoppeln.

2) Bei einer Bebauung einseitig oder beidseitig entlang von Knicks und Vorhaltung als öffentliche Grünfläche unter Zuschlag eines ausreichend bemessenen Pufferstreifens (mindestens 3 m zu jeder Seite) entlang der Grundstücke sowie Vorhaltung einer Trennung zu den Grundstücken, wird ein Ausgleich nicht erforderlich.

3) Bleibt der Knick in öffentlicher Hand mit einer Abgrenzung zu den Grundstücken, jedoch ohne einen Pufferstreifen, so ist für den Verlust der Werte und Funktionen des Knicks ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 zu erbringen. Der Knick liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Ausnahmegenehmigungsverfahren ist nicht notwendig.

Abweichend davon gibt die untere Naturschutzbehörde die Möglichkeit vor, die Knicks im Bebauungsplan als „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auszuweisen und im Umfang von 1:1 auszugleichen. Dies gilt für die Einbeziehung dieser Landschaftselemente in den Plangeltungsbereich. Diese Variante wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Für die Beseitigung von Knickabschnitten, wie hier für die Herstellung der Straße, bedarf eines Ausgleiches im Verhältnis 1:2 und einer Genehmigung.

#### Knickbeseitigung:

Der Ausgleich kann über eine Knickneuanlage oder auch über ein Knickökokonto erfolgen.

Der Knickausgleich erfolgt über eine Knickneuanlage im Gemeindegebiet. Falls dies nicht möglich sein sollte, wird auf Knickökopunkte zurückgegriffen.

Es ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde für die Knickeingriffe zu stellen. Knickdurchbrüche und Entwidmungen können dabei gebündelt beantragt werden. Die konkrete Benennung des Knickausgleiches wird zum Zeitpunkt der Antragstellung erforderlich.

Bei der Erhaltung der vorhandenen Knicke sowie durch die im Bereich der Bebauung neu entstehenden Teillebensräume, der sog. Allerweltsarten können artenschutzrechtliche Betroffenheit für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

## **13 Hinweise**

### **13.1 Denkmalschutz**

Es sind z.Z. keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten.

Es ist jedoch darauf zu achten, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **13.2 Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Ramstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### **13.3 Bodenschutz:**

Bodenmanagement: Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau. Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig. Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig. Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial': Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz: Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren. Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Hinweis: Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## **14 Rechtsgrundlage**

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß § 13b BauGB kann für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzung ist gegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 (Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 3.300 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



Bei der Standortalternativenprüfung wurden Flächen vorrangig geprüft. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich dennoch als die geeignetste zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Dennoch wurde eine frühzeitige Erörterung in der Gemeinde durchgeführt.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenart kann aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Bebauung ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b genannter Schutzgüter. Unberührt der Regelung im § 13 Abs. 3 BauGB bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von europäisch geschützten Tierarten oder europäischen Vogelarten sind nicht erheblich betroffen. Durch die Planung sind keine weiteren geschützten Biotope betroffen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel zum Bebauungsplan Nr.7 angefertigt.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert am 27.05.2016 (GVObI. S. 162)
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVObI. S. 162)

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002
- Landschaftsplan der Gemeinde Ramstedt (in der Fassung von 1999)

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ramstedt, den.....

Der Bürgermeister

.....