

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Oldersbek

**für das Gebiet östlich der Straße Eiland,
südlich der Straße Grünthal und nördlich
der Husumer Straße**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Verfahrensstand nach BauGB:

15.04.2021

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
X	-				

Bearbeitung

Ingenieurbüro Ivers GmbH

Süderstraße 132

25813 Husum

Tel: (04841) 8937-0



Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsbedarf.....	4
1.4 Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenziale	8
1.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	15
1.6 Übergeordnete Planungen	15
2. PLANUNGSINHALTE	16
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
2.4 Verkehrsflächen	18
2.5 Sonstige Festsetzungen.....	18
2.6 Örtliche Bauvorschriften.....	19
2.7 Nachrichtliche Übernahmen	20
2.8 Flächenbilanz.....	21
3. FACHPLANUNGEN	21
3.1 Ver- und Entsorgung	21
3.1.1 Wasserversorgung	21
3.1.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	21
3.1.3 Wärme- und Energie	22
3.1.4 Telekommunikationsdienstleistungen	22
3.1.5 Niederschlagswasserentsorgung	22
3.1.6 Schmutzwasserentsorgung	23
3.1.7 Abfallbeseitigung.....	23
3.2 Natur und Artenschutz	23
3.3 Immissionsschutz.....	24
3.4 Denkmalschutz	26
ANLAGE:	27

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oldersbek ist aufgrund ihrer Nähe zur Kreisstadt Husum ein attraktiver Wohnort. Dem entsprechend verzeichnet die Gemeinde eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken.

Allein in den Jahren 1995 - 1997 entstanden 25 Neubauten. Vom Strukturwandel ist die Gemeinde nicht verschont geblieben. Oldersbek war ursprünglich ein typisches Bauerndorf. Die Dorferneuerung hat sichtbare, positive Spuren hinterlassen und die gute Nachfrage nach Baugrundstücken belegt den Wohnwert der Gemeinde. Die ehemalige Schule wird als Gemeindehaus und als Dorfzentrum von Jung und Alt gern genutzt. Feuerwehr, Kindergarten und die Jugend haben hier ihren festen Platz. Die Gemeinde zeichnet ein reges Vereinsleben mit Ortskulturring, Sport-, Ringreiter- und Schützenverein aus. Auch der Sport bietet alle Möglichkeiten mit Tischtennis, Fußball, Gymnastik und auch Bogenschießen. Ein in allen Bereichen lebendiges Dorfleben erhöht den Wohnwert und ist eine Bereicherung für die Menschen, die hier leben.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Oldersbek am 19.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 gefasst.

Da der Plangeltungsbereich eine Außenbereichsfläche umfasst, die direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und auf der die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 10.000 qm begründet wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bauleitplanverfahren muss bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich zugehöriger Verfahrensanforderungen (Umweltbericht, Angaben zu verfügbaren umweltrelevanten Informationen, Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und der zusammenfassenden Erklärung) sowie auf den Ausgleich des baulichen Eingriffs wird verzichtet.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand, östlich des Straßenringes Eiland, südlich des Grundstücks Eiland 9 und nördlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 35). Der namensgebende Fluss Oldersbek verläuft in einer Entfernung von ca. 120 m nördlich des Plangebietes. Die Anschlussstelle „Mildstedt“ an der Bundesstraße 5 wird in einer Entfernung von ca. 9 km erreicht. Die Kreisstadt Husum liegt ca. 10 km nordwestlich von Oldersbek.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 76 und 78 der Flur 3 sowie die nördliche Teilfläche des Flurstücks 66 der Flur 4 in der Gemarkung Oldersbek und hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

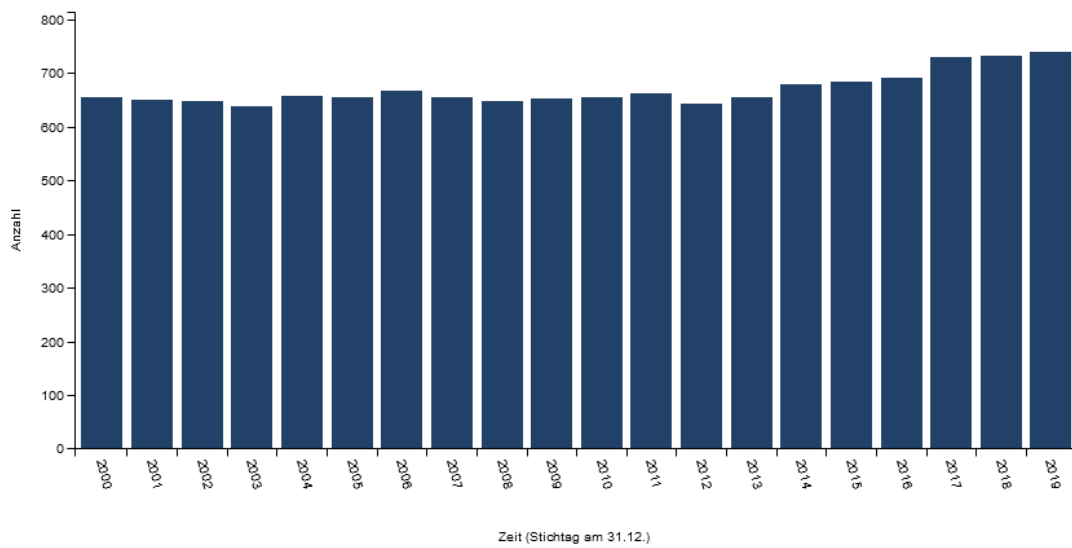
1.3 Planungsbedarf

In der Gemeinde Oldersbek gibt es in den letzten Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere junge Familien fragen nach Baugrundstücken für die klassische Einzelhausbebauung. Da in der nahegelegenen Kreisstadt Husum einem eingeschränkten Angebot eine sehr hohe Nachfrage gegenübersteht, haben die Immobilienpreise dort ein so hohes Niveau erreicht, dass sich die Nachfrage in die umliegenden Gemeinden verlagert, wovon auch die Gemeinde Oldersbek profitiert.

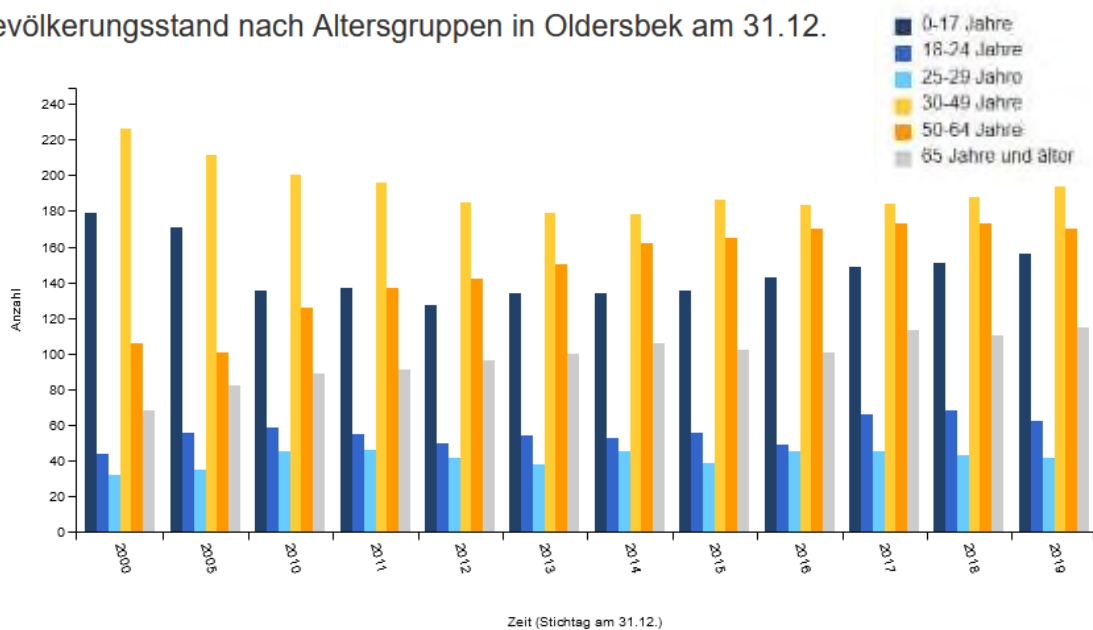
Der örtliche Wohnbaubedarf wird nachfolgend anhand der Entwicklung der relevanten, statistischen Gemeindedaten über die letzten 20 Jahre untersucht. Diese Daten werden vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellt.

Bei der Entwicklung der **Bevölkerungszahlen** getrennt nach Altersgruppen fällt zunächst auf, dass die Gesamtbevölkerungszahl abgesehen von geringfügigen, jährlichen Schwankungen innerhalb der letzten 20 Jahre leicht angestiegen ist. Über den Gesamtzeitraum von 2000 bis 2019 ist die Zahl von 655 auf 739 Personen gestiegen. Die höchsten, jährlichen Steigerungsraten fallen in die Jahre 2004 mit 20 Personen, 2014 mit 23 Personen und 2017 mit 39 Personen. In den letzten drei Jahren hat sich die Bevölkerungszahl auf diesem hohen Niveau von über 700 Einwohnern stabilisiert und ist dabei noch leicht gestiegen. Innerhalb der letzten 20 Jahre hat die Gemeinde mindestens drei B-Pläne aufgestellt, mit denen zusätzliche Baugrundstücke entstanden sind, ohne dass die Bevölkerungszunahme diesen Baugebietsausweisungen direkt zugeordnet werden können.

Bevölkerungsstand in Oldersbek am 31.12.



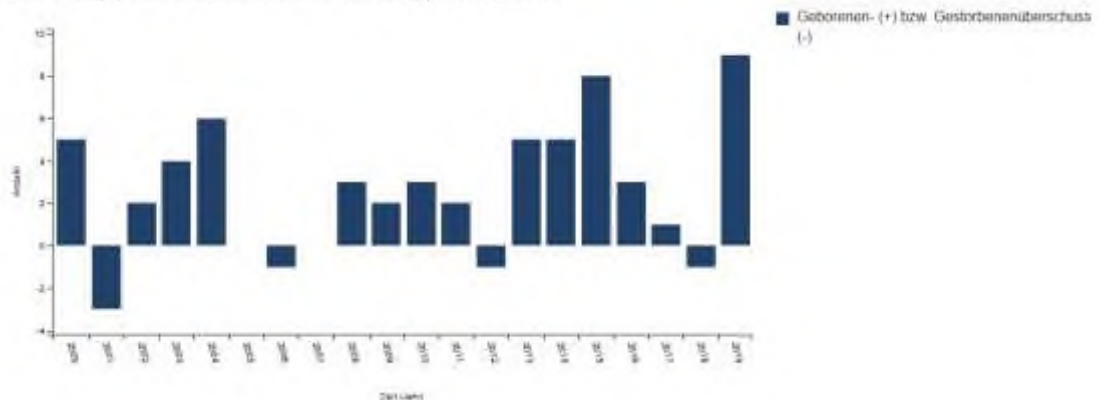
Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Oldersbek am 31.12.



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Auch in der Gegenüberstellung des **Geborenen- und Gestorbenenüberschusses** ist abgesehen von kleineren Schwankungen eine positive Entwicklung zu erkennen. Bis auf 2001, 2006, 2012 und 2018 gab es in allen anderen Jahren einen Geborenenüberschuss. In der Gesamtbetrachtung seit 2000 ist die Bevölkerungszahl durch die natürliche Bevölkerungsbewegung um 52 Personen gestiegen. Diese positive Entwicklung ist für eine Gemeinde im ländlichen Raum und vor dem Hintergrund der allgemeinen, demographischen Entwicklung eher selten zu beobachten.

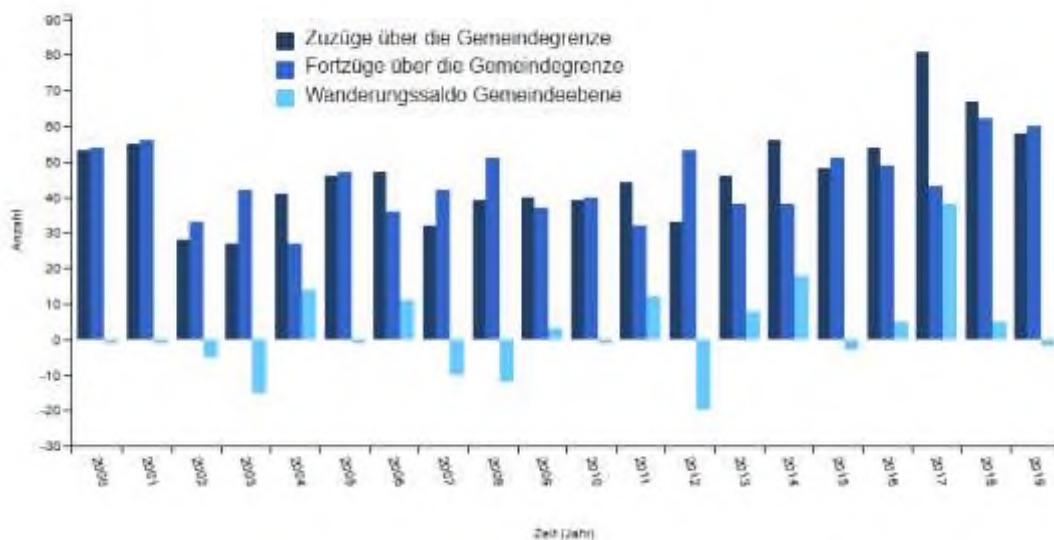
Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Oldersbek



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Bei der Entwicklung der **Wanderungsbewegungen**, d.h. der Saldo der Zu- und der Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg waren die vergangenen 20 Jahre von Schwankungen geprägt, d.h. es gab von Jahr zu Jahr des Öfteren ein Wechsel zwischen einem Wanderungsgewinn und einem -verlust. In der Gesamtbetrachtung ist jedoch ein positiver Saldo zu verzeichnen. Seit 2000 sind also mehr Personen zugezogen als aus der Gemeinde fortgezogen. Durch diesen positiven Saldo hat sich die Bevölkerungszahl um 43 Personen erhöht.

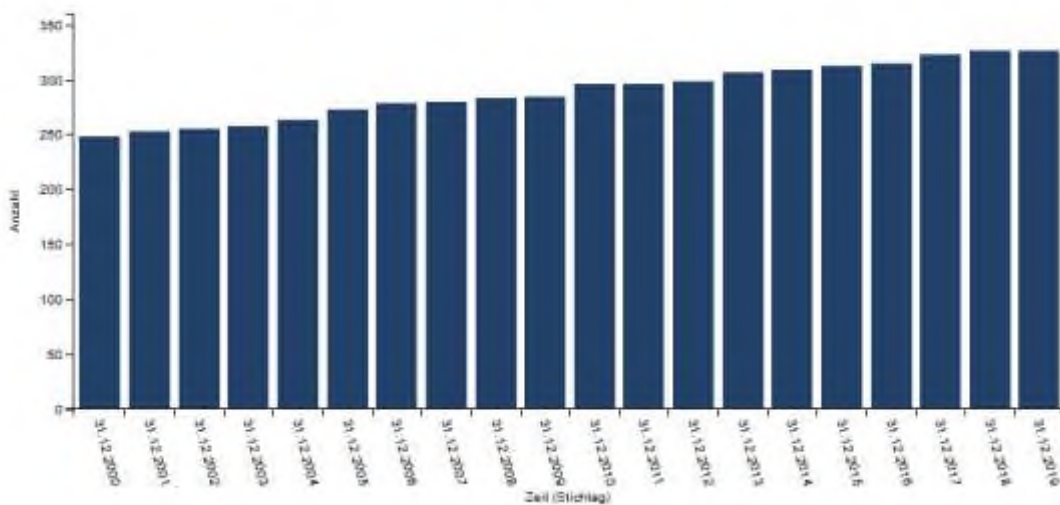
Wanderungsbewegungen Gemeindeebene in Oldersbek



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

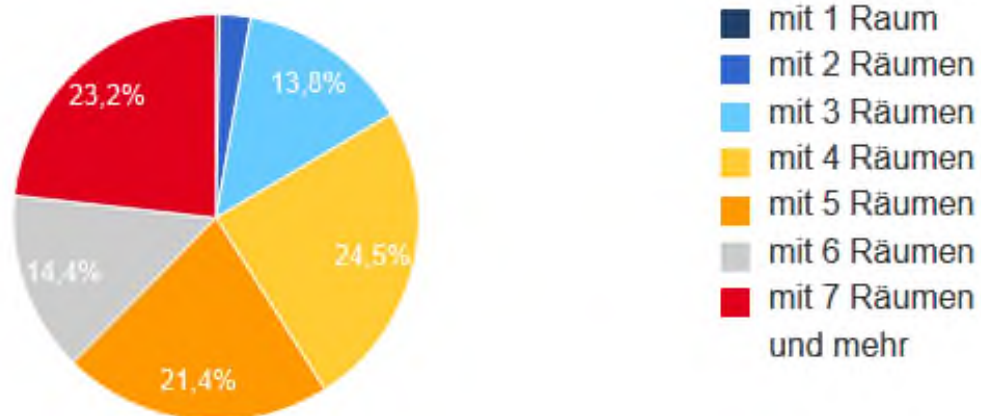
Der **Wohnungsbestand** ist im Vergleich zur Bevölkerungszahl kontinuierlicher angestiegen. Von 248 Wohnungen im Jahre 2000 ist der Bestand auf 327 Wohnungen im Jahre 2019 angewachsen, dies entspricht einem Zuwachs von 32%. Die Bevölkerungszahl hat sich im selben Zeitraum nur um 13% erhöht. Bei dieser Entwicklung zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt. Aber auch diese Entwicklung steht für eine ansteigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Oldersbek



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Typisch für den ländlichen Raum gibt es in der Gemeinde relativ viele große Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit vier oder mehr Räumen lag 2019 bei ca. 83,5%. Eine Verschiebung der Anteile zugunsten von mehr kleineren Wohnungen ist innerhalb der letzten 20 Jahre in Oldersbek nicht erkennbar.



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Die Zeitreihen dieser unterschiedlichen Daten zeigen in der Tendenz eine positive Entwicklung, die belegt, dass es in der Gemeinde weiterhin einen Bedarf an Wohnraum gibt und dass dieser Bedarf hauptsächlich aus der Gruppe der Familien mit dem Wunsch nach einem Einzelhaus kommt. Demnach dürfte das Volumen des örtlichen Wohnbaubedarfs dem Maximum des wohnbaulichen Entwicklungsrahmen entsprechen.

1.4 Planungsalternativen und Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Oldersbek liegt im Übergangsbereich zwischen den Landschaftsräumen der Marsch und der Geest. Speziell der Bereich der Gemeinde ist geprägt von einem für norddeutsche Verhältnisse sehr hügeligen Gelände. Auf kurzen Entfernungen gibt es große Geländehöhenunterschiede. Aufgrund dieses besonderen Charakters innerhalb der ansonsten für Nordfriesland eher typischen, flachen Marschlandschaft ist die Gemeinde bestrebt, diese Eigenart der Landschaft nicht durch umfangreiche Ausweisungen von Baugebieten zu beeinträchtigen. Ein weiterer das Orts- und Landschaftsbild prägender Bestandteil ist die Oldersbek, die mitten durch den Ort in einer Talauflage verläuft. Zum dauerhaften Erhalt dieser Talauflage sind entsprechende Schutzflächen von Bebauung freizuhalten.

Damit stehen innerhalb der Gemeindegrenzen nur sehr begrenzt Flächen für die Ausweisung von Baugebieten zur Verfügung, so dass vier **Standortalternativen** anhand verschiedener Kriterien untersucht werden.

Standortalternative 1, Eiland



Lage	östlicher Siedlungsrand, östlich der Straße Eiland, 120 m südlich der Oldersbek
Größe	1,5 ha
Darstellung F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft, im nördlichen Bereich Fläche für Geruchsschwellenbereich um Güllebehälter nördlich des Gebietes
Darstellung L-Plan	Raumeinheit: offene Talau der Oldersbek oberhalb der Ortschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, Umwandlung in Extensivgrünland, Eignungsfläche für Biotopverbund, Gehölzstreifen am westlichen Gebietsrand, Gehölzstreifen bzw. Saumstreifen am südlichen Gebietsrand
Widerstände Planung / Nutzung	Immissionen von Windkraftanlagen östlich in ca. 600 m Entfernung, Immissionen durch Güllebehälter nördlich in ca. 80 m Entfernung vernachlässigbar, Haltung weniger Rinder im Winter als Dienstleistung für andere Betriebe
Bau- / Planungsrecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis, Anwendung beschleunigtes Verfahren (§ 13b BauGB) möglich
aktuelle Nutzung	Lagerfläche für örtliche Straßenbaumaßnahmen
Erschließung	über Straße Eiland
Ver- / Entsorgung	Entsorgung Niederschlagswasser über Regenrückhaltebecken im Plangebiet, offener Graben/Regenwasserkanal sowie Gasmitteldruckleitung, Niederspannungskabel in Straße Eiland sowie sämtliche Ver-/Entsorgungsleitungen in Straße Ostergaard vorhanden
Eigentum	Gemeinde
Verfügbarkeit	kurzfristige Verfügbarkeit
Bewertung	<u>positiv</u> : kurzfristige Verfügbarkeit, geringer Erschließungsaufwand, Fortsetzung bisheriger Ortsentwicklung, Anbindung an vorhandene Infrastruktur, ausreichende Flächengröße <u>negativ</u> : Lärmbeeinträchtigungen durch Windkraftanlagen östlich der Gemeinde, Güllebehälter im Norden

Standortalternative 2, Stensheck



Lage	westlicher Siedlungsrand, südlich der Straße Stensheck, östlich der Kreisstraße (K128), westlich der Dorfstraße (Norderweg)
Größe	1,8 ha
Darstellung F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft, Anbauverbotszone an K128
Darstellung L-Plan	Raumeinheit: mäßig strukturierte Geest, konfliktarme Fläche für Siedlungserweiterung, Gehölzstreifen an Gebietsrändern
Widerstände Planung / Nutzung	Verkehrslärm von K128 und Lärm von Windkraftanlagen ca. 1.000 m nordwestlich, starkes Gefälle im östlichen Bereich, Beeinträchtigung randliche Gehölzstreifen, Immissionen durch Güllebehälter südwestlich in 345 m Entfernung
Bau- / Planungsrecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis, derzeit Anwendung § 13b BauGB nicht möglich
aktuelle Nutzung	Ackerbau
Erschließung	über Stensheck, Neubau innere Erschließung, Norderweg für Erschließung zu schmal

Ver- / Entsorgung	Im Wohngebiet Stensheil / Norderweg vorhanden
Eigentum	privat
Verfügbarkeit	keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers aufgrund geltender Regelungen zum Erbrecht
Bewertung	<u>positiv</u> : ausreichende Flächengröße <u>negativ</u> : Lärmbeeinträchtigungen, Geländegefälle, keine kurzfristige Ausweisung als Wohngebiet möglich, hoher Aufwand für Erschließung, Immissionen durch Güllebehälter im Südwesten

Standortalternative 3, Am Bullweg - West



Lage	südlicher Siedlungsrand, westlich der Straße Am Bullweg, nördlich der Husumer Straße (K135)
Größe	1,08 ha
Darstellung F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung L-Plan	Raumeinheit: mäßig bis hoch strukturierte Geest, landwirtschaftliche Nutzfläche, Erhalt von Grünland, mehrfach gegliedert durch geschützte Wall- bzw. Knickstreifen, geschützter Knickstreifen entlang der Straße Am Bullweg

Widerstände Planung / Nutzung	Erhalt geschützte Wall- und Knickstreifen mit Abstandsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen, Immissionen durch Biogasanlage südwestlich in 340 m Entfernung
Bau- / Planungsrecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis
aktuelle Nutzung	Weideland
Erschließung	über Straße Am Bullweg
Ver- / Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum MI- und GE-Gebiet Ostergaard/Am Redder vorhanden
Eigentum	privat, drei Einzeleigentümer
Verfügbarkeit	Verkaufsbereitschaft liegt nicht von allen Eigentümern vor
Bewertung	<u>positiv</u> : geringer Erschließungsaufwand, <u>negativ</u> : Realisierung nur bei Einigung mit allen Eigentümern, keine kurzfristige Ausweisung als Wohngebiet möglich, Immissionen durch Biogasanlage im Südwesten, Berücksichtigung geschützter Gehölzstreifen, Berücksichtigung von drei Zufahrten zu Landwirtschaftsflächen im Westen

Standortalternative 4, Husumer Straße



Lage	südlicher Siedlungsrand, östlich der Straße Am Bullweg, nördlich der Husumer Straße (K135), westlich der Straße Eiland
Größe	4,06 ha
Darstellung F-Plan	Fläche für die Landwirtschaft, Anbauverbotszone an K135
Darstellung L-Plan	Raumeinheit: mäßig bis hoch strukturierte Geest, landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackergrünland, geschützter Wallstreifen am Nordrand, geschützter Knickstreifen am Ostrand, geschützter Wall- bzw. Knickstreifen am Südrand, Einzelbäume und Saum mit Ruderalvegetation am Westrand
Widerstände Planung / Nutzung	Verkehrslärm durch Husumer Straße, Erhalt geschützter Wall- und Knickstreifen mit Abstandsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen, Biogasanlage südwestlich in 350 m Entfernung
Bau- / Planungsrecht	Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis
aktuelle Nutzung	Ackerbau
Erschließung	über Straße Am Bullweg und Eiland

Ver- / Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum MI- und GE-Gebiet Ostergaard/Am Redder vorhanden
Eigentum	privat
Verfügbarkeit	Verkaufsbereitschaft des Eigentümers liegt vor
Bewertung	<u>positiv</u> : Fortsetzung bisheriger Ortsentwicklung, Anbindung an vorhandene Infrastruktur, ausreichende Flächengröße, kurzfristige Verfügbarkeit <u>negativ</u> : Ausweisung als Wohngebiet aufgrund städtebaulicher Konflikte unwahrscheinlich, Immissionen von Husumer Straße und Biogasanlage im Südwesten, Berücksichtigung geschützter Gehölzstreifen teilweise mit Wällen, Entwicklung in den Außenbereich, Fläche für gewerbliche Entwicklung vorgesehen

Nach dieser Gegenüberstellung und Abwägung der untersuchten Stärken und Schwächen der vier Standortalternativen hat sich die Gemeinde zur Ausweisung des Wohngebietes am Standort 1, östlich der Straße Eiland entschieden. Ausschlaggebende Kriterien für diese Entscheidung waren die kurzfristige Verfügbarkeit, der relativ geringe Aufwand für die Erschließung sowie die Fortsetzung der in den letzten Jahren realisierten Ortsentwicklung in diesem Bereich mit Anbindung an die neugeschaffene Infrastruktur (Regenrückhaltebecken, Kanalan schlüsse).

Ein Verzicht auf die Ausweisung eines Wohngebietes kommt für die Gemeinde nicht in Frage, da es nachweislich einen örtlichen Bedarf für eine wohnbauliche Entwicklung im Ort gibt, der nicht zuletzt durch eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken von Interessierten aus der Gemeinde ausgelöst wird.

Die **Innenentwicklungspotenziale** in der Gemeinde Oldersbek wurden durch Auswertung aktueller Flurkarten und Luftbilder untersucht. Der Untersuchungsraum entspricht den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB sowie den Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Als Innenentwicklungspotenziale werden im Wesentlichen drei Arten von Flächen unterschieden:

1. Baulücken innerhalb des Gebäudebestands einschließlich unbebauter Grundstücke in Bebauungsplangebieten;
2. Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. Bauen in zweiter Reihe und
3. Umnutzungen von Gebäuden, die bisher gewerblich bzw. nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, z.B. Werkstätten, Gasthöfe oder Landwirtschaftliche Gebäude.

Die Siedlungssplitter außerhalb des Siedlungsbereiches werden nicht betrachtet, da sie Teil des Außenbereiches im Sinne des § 35 BauGB sind und damit per Definition nicht als Potenzialflächen für die Innenentwicklung gelten. In Anlehnung an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen werden nur die kurz- bis mittelfristig realisierbaren Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt, d.h. die

Grundstücke, auf denen bis 2030 Wohnungen entstehen könnten. Bei der Bewertung der Realisierbarkeit werden Widerstände, wie z.B. fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke bzw. fehlendes Einverständnis der Grundeigentümer*innen für eine Bebauung oder fachplanerische Belange des Arten-, Natur- oder Immissionsschutzes berücksichtigt. Das Untersuchungsergebnis ist in Form von zwei Übersichtsplänen und einer Tabelle dieser Begründung als **Anlage** beigelegt. Nach der Bewertung der untersuchten Flächen würde in der Gemeinde nur 1 Wohneinheit als kurz- bzw. mittelfristiges Innenentwicklungspotenzial entstehen.

1.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Im Landesentwicklungsplan von 2010 (LEP 2010) ist festgelegt, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 10% des Wohnungsbestandes bezogen auf den Stand vom 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 neu entwickeln können. Nach dem Entwurf von 2018 zur Fortschreibung des LEP wurde der Wohnungsbestand vom 31.12.2017 mit einer Geltungsdauer bis zum Jahr 2030 verbindlich zugrunde gelegt.

In der Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sind zudem die **Baufertigstellungen** von 2018 bis 2020, die **Wohnpotenziale durch Innenentwicklung** sowie die Zahl der voraussichtlichen Wohnungen im **aktuellen Baugebiet** zu berücksichtigen.

Wohnungsbestand am 31.12.2017:	323 WE
10% Entwicklungsrahmen bis 2030:	32 WE
<hr/>	
Baufertigstellungen 2018:	3 WE
Baufertigstellungen 2019:	1 WE
Baufertigstellungen 2020:	3 WE
(Annahme gem. Baugenehmigungen 2019)	
Innenentwicklungspotenziale	1 WE
<u>Wohnungen im B-Plan Nr. 6</u>	<u>17 WE</u>
Verbleibendes Wohnkontingent	7 WE

Demnach werden bei einem verbleibenden Kontingent von 7 Wohneinheiten die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens eingehalten.

1.6 Übergeordnete Planungen

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) bzw. Entwurf zur Fortschreibung von 2018 nimmt die Gemeinde Oldersbek keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum, innerhalb eines 10 km Radius um das Mittelzentrum Husum sowie innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft.

Im **Regionalplan für den Planungsraum V** von 2002 liegt die Gemeinde auch hier ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Bereich südöstlich des

Plangebietes ist hier noch als Eignungsgebiet für Windenergienutzung dargestellt, während im aktuellen Regionalplan für den Planungsraum I, (Windenergie an Land) diese Eignungsgebiete nicht mehr enthalten sind. Hier sind lediglich die vorhandenen Windkraftanlagen symbolisch dargestellt.

In der Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I** von Januar 2020 liegen weite Teile des Gemeindegebietes wie auch das Plangebiet in einem Trinkwassergebiet. Der Lauf der Oldersbek ist als Biotopverbundachse dargestellt, die das Plangebiet nicht tangiert. In der Karte 2 liegt die Gemeinde in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und in einer Knicklandschaft. Im Westen, Süden und Osten ist das Gemeindegebiet von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben. Die Karte 3 enthält für das Gemeindegebiet bzw. für das Plangebiet keine Darstellungen.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Oldersbek ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Nr. 6 nicht entwickelt werden, daher wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung erfolgt nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung, die ohne gesondertes Bauleitplanverfahren zusammen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht und damit wirksam wird.

Im **Landschaftsplan** von 1996 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, für die eine Umwandlung von Acker- in Grünland bzw. der Erhalt von Grünland vorgesehen war. Diese Darstellung einer möglichen Entwicklungsmaßnahme entspricht nicht mehr den aktuellen Zielen der Gemeinde. Am westlichen Gebietsrand entlang der Straße Eiland ist eine Baumreihe und ein Saum mit Ruderalvegetation sowie am östlichen und südlichen Gebietsrand sind geschützte Knickstreifen dargestellt.

2. Planungsinhalte

Das Plangebiet wird in die drei Teilgebiete WA 1 (Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 2), WA 2 (Baugrundstücke Nr. 3 bis Nr. 9) und WA 3 (Baugrundstücke Nr. 10 bis Nr. 14) gegliedert. Im Teilgebiet WA 1 soll eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden, so dass hier auch kleinteilige Wohnungen entstehen können, während die beiden anderen Teilgebiete den Einfamilienhäusern vorbehalten bleiben, für die es nach wie vor im ländlichen Raum die höchste Nachfrage gibt. Dem entsprechend unterschiedlich sind vor allem die Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß des Planungszieles der Gemeinde wird als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um den Vorrang der Wohnnutzung im Gebiet im Sinne des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB zu gewährleisten, werden neben Wohnungen nur Handwerksbetriebe als Ausnahmen zugelassen, sofern diese die Wohnnutzung nicht stören. Alle anderen nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für jedes einzelne Baugrundstück wird ein spezielles Niveau für den **Erdgeschossfertigfußboden** festgesetzt, um unter Berücksichtigung der Geländehöhen einen optimalen Abfluss der im Baugebiet anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Als **Bezugspunkt** für die Höhen der Erdgeschossfertigfußböden in allen drei Teilgebieten gilt das Niveau der Abdeckung des Lichtwellenleiterschachtes (LWL) innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Eiland) mit einem Höhengniveau von 15,15 m über Normal-Höhe-Null (NHN). Zur Veranschaulichung der Geländehöhenentwicklung im Plangebiet sind mehrere Geländehöhenpunkte innerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die **Gebäudehöhe** wird als Oberkante baulicher Anlagen (**OK**) über dem Erdgeschossfertigfußboden des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt. Für die drei Teilgebiete wird die maximal zulässige Höhe auf 8,5 m begrenzt. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist demnach eine maximal Gebäudehöhe von 24,20 m über NHN (15,15 m + max. 0,55 m + 8,50 m) und im Teilgebiet WA 3 von maximal 24,25 m über NHN (15,15 m + max. 0,60 m + 8,50 m) zulässig.

In Anlehnung an die Bebauung der Umgebung ist in allen drei Teilgebieten nur ein **Vollgeschoss** zulässig.

Als überbaubare Grundstücksfläche wird in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 und im Teilgebiet WA 3 von 0,25 festgesetzt. Diese Differenzierung ist an die unterschiedlichen Grundstücksgrößen angepasst. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen, siehe auch § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. Demnach wäre eine Gesamtversiegelung in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 von maximal 45% und im Teilgebiet WA 3 von maximal 37,5% möglich, was bei der Gesamtgröße aller Baugrundstücke von 11.949 qm einer Gesamtversiegelung von ca. 4.290 qm entspricht.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der für eine ländliche Gemeinde typischen, kleinteiligen Bebauung wird die **offene Bauweise** für alle drei Teilgebiete festgesetzt. Eine Unterscheidung gibt es lediglich hinsichtlich der Gebäudearten. So sind im Teilgebiet WA 1 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, während in den anderen beiden Teilgebieten WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser zulässig sind. Bei einem Doppelhaus handelt es sich nicht zwangsläufig um ein Gebäude mit zwei Wohnungen, sondern um zwei Gebäude, die direkt an die gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut sind. Dies setzt voraus, dass die beiden Grundstücke real geteilt, bzw. zwei eigenständige Flurstücke entstanden sind. Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird letztlich durch eine gesonderte Festsetzung geregelt, siehe nachfolgendes Kap. 2.5 „Sonstige Festsetzungen“.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass möglichst große Baufenster entstehen, damit die Gebäude auch unter energetischen Gesichtspunkten möglichst optimal auf den Grundstücken ausgerichtet werden können. Dabei werden die gängigen Abstandsregelungen nach Landesbaurecht gewahrt. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Gehölzbestände in ihrem Bestand gesichert werden. Daher verlaufen die Baugrenzen außerhalb der Kronenbereiche der größeren Bäume (Überhälter) in den zum Erhalt festgesetzten Gehölz- und Knickstreifen.

2.4 Verkehrsflächen

Die Straße Eiland wird zur Erschließung des Baugebietes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die beiden Stichwege zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke Nr. 5 bis Nr. 8 sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Diese Zweckbestimmung erfordert eine Gestaltung des Straßenraumes, in dem die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Ausbau eine Befahrung lediglich in Schrittgeschwindigkeit zulässt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken und die öffentlichen Parkplätze innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Eiland) nachzuweisen.

Mithilfe der Straßenbegrenzungslinien werden die unterschiedlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigte Bereiche) untereinander und gegenüber den anderen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches abgegrenzt.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Die **Zahl der Wohnungen** wird in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 in Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke begrenzt. Demnach kann auf jedem Baugrundstück mindestens eine Wohnung gebaut werden. Eine zweite Wohnung ist nur auf Baugrundstücken zulässig, die über eine Größe von mindestens 920 qm

verfügen. Diese Regelung dient zum einen der Begrenzung des Aufkommens im ruhenden Verkehr sowie zum anderen auch dem knappen Wohnkontingent, das der Gemeinde bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht.

Im Interesse der Eingriffsminimierung, des zu bewahrenden Ortsbildes sowie der gestalterischen Qualität soll der umfangreiche **Gehölzbestand** im Plangebiet so weit wie möglich erhalten werden. Der dauerhafte Erhalt der geschützten Knickstreifen, siehe auch das nachfolgende Kap. 2.7 Nachrichtliche Übernahmen, wird baugebietsseitig zusätzlich durch **Schutzstreifen** in einer Tiefe von 3,0 m gesichert, auf denen sämtliche Arten baulicher Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis hin zu sonstigen Bepflanzungen unzulässig sind. Einfriedungen dürfen hier nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß entstehen. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollte es zu Abgängen einzelner Gehölze kommen, ist eine gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die Baugrundstücke Nr. 5 bis Nr. 8 können nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden, so dass die Bewohner dieser rückwärtigen Baugrundstücke ihre Müllbehälter an die Straße Eiland bringen müssen. Zu diesem Zweck werden in den Einmündungsbereichen der beiden Stichwege in die Straße Eiland zwei **Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter** vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RRB), das bereits für das südwestlich gelegene Gewerbegebiet angelegt wurde und in dem auch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eingeleitet wird. Die Fläche des Beckens einschließlich eines ca. 5,0 m tiefen Unterhaltungstreifens wird dem entsprechend als **Fläche für die Entsorgung (RRB)** festgesetzt.

Eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich soll nicht als Baugrundstück, sondern langfristig als private Gartenfläche gesichert werden, auf der lediglich Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind. Diese Fläche wird als **private Grünfläche** festgesetzt, die demzufolge nicht in der Berechnung der Grundflächenzahlen berücksichtigt wird.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die Gemeinde Oldersbek macht von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Aufgrund der Hügelformationen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde ist die Bebauung von unterschiedlichen Orten innerhalb der Gemeinde weithin sichtbar, so dass die Gemeinde diesen besonderen Charakter des Ortsbildes erhalten möchte. Daher werden im Wesentlichen Vorgaben zu Dachformen und -neigungen, sowie zum Material der Dach- und Fassadenflächen festgesetzt. Von diesen Regelungen werden Ausnahmen für Garagen, Carports und Nebengebäude zugelassen.

Weitere Gestaltungsvorgaben regeln die Art der Grundstückseinfriedungen sowie der Begrünung der Stellplätze für Müllbehälter. Im Interesse der Oberflächenentwässerung und des Insektenschutzes wird der Anteil der sogenannten Steingärten, d.h. der Flächen mit loser Materialschüttung auf maximal 3% Gesamtgrundstücksfläche begrenzt.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

An der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich **geschützte Knickstreifen** die in nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesnaturschutzgesetz zum Erhalt festzusetzen sind. Diese Biotope sind dauerhaft zu erhalten und auf der Grundlage der aktuell geltenden Fassung des Schleswig-Holsteinischen Knickerlasses zu pflegen. Der Abgang einzelner Gehölze innerhalb der Knickstreifen ist gleichwertig zu ersetzen.

Aus **artenschutzrechtlichen Gründen**, siehe auch Kap. 3.2 „Natur und Artenschutz“ werden mit nachfolgend beschriebenen Maßnahmen Tötungen von Individuen sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Diese Maßnahmen sind zwingend erforderlich, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Rodung alter Einzelbäume (Ahorn) an der Straße Eiland

Zur Vermeidung der Schädigung und Tötung von Individuen sowie zur Vermeidung der Schädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Rauhauffledermaus dürfen die Bäume an der Straße Eiland mit Quartierpotential (Ahorn) nur während der Winterruhe (01.11.-28./29.02.) beseitigt werden. Durch diese Maßnahme wird darüber hinaus sichergestellt, dass eine Schädigung und Tötung von Individuen sowie eine Schädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter (Brutzeit 01.03.-30.09.) sicher ausgeschlossen werden.

Gehölzmaßnahmen an Einzelbäumen und Gebüsch

Zur Vermeidung der Schädigung und Tötung von Individuen sowie zur Vermeidung der Schädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter dürfen weitere Bäume, Sträucher und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr vom 01.10.-28./29.02. beseitigt oder zurückgeschnitten werden.

2.8 Flächenbilanz

1.	WA-Gebiet	11.045 qm
1a.	Teilgebiet WA 1	1.356 qm
1b.	Teilgebiet WA 2	5.156 qm
1c.	Teilgebiet WA 3	4.533 qm
2.	Verkehrsfläche	2.897 qm
2a.	Straßenverkehrsfläche	2.543 qm
2b.	Verkehrsberuhigter Bereich	354 qm
3.	Private Grünfläche	899 qm
4.	Entsorgungsfläche	3.295 qm
4a.	Flächen für Abfallbehälter	9 qm
4b.	Fläche Regenrückhaltebecken (RRB)	3.286 qm
	Gesamtfläche Plangeltungsbereich	18.136 qm

3. Fachplanungen

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit noch nicht vorhanden, in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

3.1.1 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung ist der Wasserverband Treene zuständig. Eine Leitung ist in der Straße Eiland von Norden kommend bis etwa zum Grundstück Eiland 20 vorhanden. Diese Leitung wird in Richtung Süden zur Versorgung des Plangebietes verlängert. Drei weitere Leitungen sind im westlich benachbarten Baugebiet in den Straße Ostergaard und Am Redder vorhanden. Diese Leitungen können ebenfalls zur Versorgung des Plangebietes in Richtung Osten verlängert werden.

3.1.2 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein ist grundsätzlich die Gemeinde mit Unterstützung durch die Freiwillige Feuerwehr für die Löschwasserversorgung zuständig. Der Wasserverband Treene steht für Abstimmungen mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Gemeinde in Bezug auf Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) zur Verfügung. Für den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneter Stelle Unterflurhydranten PN 16 nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten PN 16 nach DIN 3222 einzubauen. Kosten für die Feuerlöschversorgung (Hydranten, Vorschieber) werden der Gemeinde vom Wasserverband Treene in Rechnung gestellt. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht überschreiten. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der mit Löschfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- oder Durchfahrten zu diesen Gebäuden herzustellen (vgl. § 5 LBO). Die Zufahrten müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen. Vor den Gebäuden sind gegebenenfalls Bewegungsflächen in dem erforderlichen Maß zu berücksichtigen.

3.1.3 Wärme- und Energie

Für die Versorgung mit Strom und Gas ist grundsätzlich die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig. In der Straße Eiland sind von Norden kommend bis zur südlichen Stichstraße Ostergaard sowohl eine Gas-Mitteldruckleitung als auch ein Niederspannungskabel verlegt.

3.1.4 Telekommunikationsdienstleistungen

Neben der Telekom Deutschland ist die BürgerBreitbandNetz GmbH & Co. KG (BBNG) für die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen zuständig. Über 80% der Haushalte der Gemeinde sind an das Breitbandnetz der BBNG angeschlossen.

3.1.5 Niederschlagswasserentsorgung

Als Ergebnis einer Baugrunduntersuchung für das Regenrückhaltebecken im Gebiet wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes aufgrund hoher Grundwasserstände nicht in Frage kommt. In den Tiefenbereichen zwischen 0,60 m bis 1,20 m deuten Oxidstreifen im Sand auf einen temporär höheren Wasserstand hin. Mit dem Lichtlot wurde in den erstellten Bohrlöchern eine Wasserführung zwischen 0,93 m und 1,09 m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen.

Daher ist das im Plangebiet sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken (RRB) und von dort gedrosselt in den offenen Graben am Wirtschaftsweg südlich des Plangebietes einzuleiten. Lediglich das Niederschlagswasser im Bereich der nördlichen Baugrundstücke wird wegen der nicht ausreichenden Kapazitäten des RRB über einen neuzubauenden Niederschlagswasserkanal in der Straße Eiland mit einer Niederschlagswasserbehandlung in die Oldersbek eingeleitet.

3.1.6 Schmutzwasserentsorgung

In den Straßen Ostergaard und Am Redder sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Diese werden zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in östliche Richtung bis in die Straße Eiland verlängert. Ein Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle im nördlichen Teil der Straße Eiland ist nicht zulässig. Das Schmutzwasser wird über das örtliche Leitungsnetz der örtlichen Kläranlage im Südwesten des Gemeindegebietes zugeführt.

3.1.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland (AWNF) auf der Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Nordfriesland (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) beschlossen durch den Kreistag am 06.12.2019.

3.2 Natur und Artenschutz

Der Bebauungsplan Nr. 6 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein **Ausgleich des baulichen Eingriffs** im Gebiet nicht erforderlich. Abgesehen von den geschützten Knickstreifen an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze, die erhalten werden, sind im Plangebiet keine weiteren geschützten Biotope im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) bekannt. Daher werden durch den baulichen Eingriff im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit **artenschutzrechtlicher Belange** bei Umsetzung des Planvorhabens wurde vom Büro OLAF ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung als **Anlage** beigefügt ist.

Demnach ist eine Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch das geplante Vorhaben nicht gegeben. Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit grundsätzlich bei allen im Gebiet vorkommenden europäischen Brutvogelarten gegeben. Dies sind Brutvögel der Gebüsche und Gehölze (vgl. Tab 10).

Tab. 10: Übersicht der von Verbotstatbeständen betroffenen Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sowie den daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen (+ = betroffen, - = nicht betroffen, ja = erforderlich, nein = nicht erforderlich)

Durch das Vorhaben potentiell betroffene Arten	§ 44 (1) Nr. 1 Schädigung/ Tötung	§ 44 (1) Nr. 2 Erhebliche Störungen	§ 44 (1) Nr. 3 Ruhe-/Fort- pflanzungs- stätten	Vermeidungs- / Ausgleichs- maßnahmen	CEF- Maßnahme	Verbotstat- bestand tritt trotz Maß- nahmen ein
Europäische Vogelarten						
Gebüsch- und Gehölzfreibrüter	+	-	-	ja	nein	nein
Gehölz-Höhlenbrüter	+	-	-	ja	nein	nein
Rauhautfledermaus	+	-	-	ja	nein	nein

Der Tatbestand der absichtlichen Tötung bzw. Schädigung von Brutvögeln wird durch die Planung nicht erfüllt, da keine aktiven Brutplätze mit Eiern oder Jungvögeln zerstört werden. Gehölzmaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutzeiten. Störungen der Brutvögel können sicher ausgeschlossen werden. Der Tatbestand der Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird nicht erfüllt, da die im Eingriffsbereich potentiell brütenden Vogelarten i.d.R. jedes Jahr neue Nester anlegen bzw. andere Nistplätze nutzen und ausreichend geeignete Lebensräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der in Kap. 2.7 „Nachrichtliche Übernahmen“ genannten Vermeidungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Das geplante Vorhaben wird als artenschutzrechtlich zulässig angesehen.

3.3 Immissionsschutz

Nördlich und östlich der Ortslage befinden sich eine Vielzahl von Windenergieanlagen (WEA) verschiedener Hersteller und unterschiedlichen Typs. Südwestlich des Plangebietes sind zudem verschiedene Gewerbetriebe ansässig. Für die Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Daher wurde von der Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das dieser Begründung als **Anlage** beigefügt ist.

Nach Auskunft des zuständigen Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) sowie des Amtes Nordsee-Treene ist auf den Gewerbe- und Mischflächen im Geltungsbereich des südlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5 derzeit kein schalltechnisch relevanter Nachtbetrieb genehmigt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist derartiger Nachtbetrieb dort nach derzeitiger Einschätzung auch planungsrechtlich nicht zulässig. Für das geplante Wohngebiet waren daher die nächtlichen Geräusche der umliegenden Windenergieanlagen kritisch.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung der LAI-Hinweise (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft zum Immissionsschutz) zum Schallimmissionsschutz bei

Windkraftanlagen sowie des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) ergaben, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) nachts im Plangebiet bei freier Schallausbreitung um ca. 2 dB überschritten werden kann. Der ermittelte Beurteilungspegel gilt für die ungünstigste volle Nachtstunde bei Mitwind. Dies impliziert, dass Wind zeitgleich von Norden und Osten in Richtung des Plangebietes weht. Dies ist in der Realität nicht möglich. Auch sind Nordost- oder Ostwinde am Standort eher selten. Die häufigste Windrichtung ist hingegen Südwest. Um die tatsächliche Windverteilung über längere Zeiträume in der Schallausbreitungsberechnung zu berücksichtigen, enthält der Anhang der TA Lärm unter Punkt A.1.4 die meteorologische Korrektur Cmet. Das mit Cmet berechnete Ergebnis bildet einen Beurteilungspegel bei einer mittleren Wetterlage ab. Für die Baufelder ergeben sich Beurteilungspegel von 41 dB(A) bis 42 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert wird damit gerundet um 1 dB bis 2 dB überschritten. Pegeldifferenzen in diesem Bereich sind nach sachverständiger Erfahrung nur im direkten Vergleich unterscheidbar. Zudem wird im gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration (MILI) und des MELUND aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem angemessenen Rahmen im Einzelfall überschritten werden dürfen.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen und den Beurteilungspegel bestimmenden WEA des Typs HSW 1000 und Enercon E-58/10.58 sind auf Flächen errichtet, die in der aktuellen Regionalplanung nicht mehr als Windeignungsgebiete enthalten sind. Daher kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auf diesem Gebiet keine neuen WEA mehr errichtet werden. WEA werden heutzutage üblicherweise etwa 25 Jahre betrieben. Damit wären die oben genannten WEA perspektivisch abgängig. Es wird deutlich, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts dann auch ohne die Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur an allen Immissionsorten unterschritten wird.

Der nächtliche Immissionsrichtwert für Dorf- und Mischgebiete (MD / MI) bzw. Urbane Gebiete (MU) von 45 dB(A) wird in jedem Fall deutlich unterschritten. Aufgrund dessen kann aus sachverständiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der o. g. geringfügigen Überschreitung sichergestellt sind. In Anlehnung an Beiblatt 1 zu DIN 18005 kann zudem bei Beurteilungspegeln von bis zu 45 dB(A) davon ausgegangen werden, dass ungestörter Schlaf auch bei gekipptem Fenster i. d. R. möglich ist.

Aufgrund der aus Sicht der Gutachter noch geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von bis zu 2 dB, stellt sich die Frage, ob diese Überschreitung im Rahmen des Erlasses abwägbar erscheint, oder ob Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) als zuständige Behörde ist aufgrund der oben dargestellten, geringfügigen, nächtlichen Richtwertüberschreitung keine Festsetzung zum Schallschutz erforderlich.

Tagsüber wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten.

Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel werden tagsüber und nachts erfüllt, da die um 30 dB bzw. 20 dB angehobenen Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen unterschritten werden.

3.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine Baudenkmale oder archäologische Kulturdenkmale bekannt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, siehe **nachfolgende Abbildung**. Infolge dessen ist bei Erdarbeiten mit Funden von archäologischer Substanz zu rechnen, daher wird auf § 15 DSchG verwiesen:

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 nach Satz 2 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.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Oldersbek
am __. __. ____ gebilligt.

Oldersbek, den

.....
Bürgermeister



Abb. Lageplan mit Abgrenzung des Archäologischen Interessensgebietes im Planbereich.
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Anlage:

- Analyse der Innenentwicklungspotenziale, Ingenieurbüro Ivers GmbH, Husum, 03.03.2021;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 02.03.2021;
- Entwurf Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen, 22.01.2021.