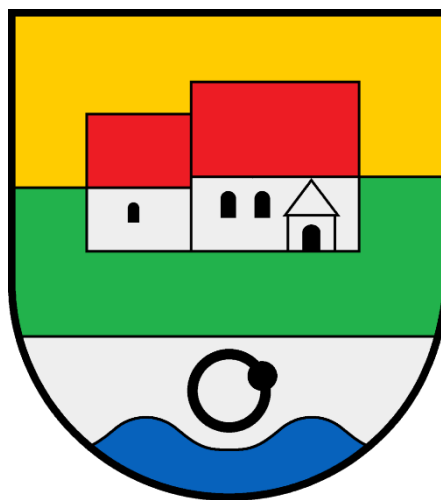


# GEMEINDE OLDERUP

Kreis Nordfriesland

## Änderung der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 BauGB)

### Begründung



Stand: 08.2021

Aufgestellt:

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

## Inhalt

Inhalt.....	2
1 Lage, Planung, Planungsanlass und Planungsziel .....	3
2 Planungsvorgaben/ übergeordnete Planungen.....	5
3 Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung .....	7
3.1 Zulässigkeit und Voraussetzungen .....	7
3.2 Bauliche Prägung und städtebauliche Entwicklung .....	8
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
3.5 Störfallbetriebe.....	9
3.6 Schutz von Natur und Landschaft.....	9
4 Hinweise.....	10
Denkmalschutz: .....	10
Immissionsschutz:.....	10
Bodenschutz: .....	10

## **1 Lage, Planung, Planungsanlass und Planungsziel**

Die Gemeinde hat beschlossen, die vorhandene Satzung gem. § 34 Abs. 4 zu ändern. Die Satzung soll um zwei Teilflächen ergänzt werden. Die Gemeinde will hier den Eigenbedarf für Wohngebäude von Bürgern aus der Gemeinde Olderup befriedigen. Der Erschließungsaufwand ist gering. Die erforderlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Energie sind vorhanden. Der gewachsene Ortskern mit den Standorten der landwirtschaftlichen Betriebe soll in seiner Struktur erhalten bleiben.

Der § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) eröffnet der Gemeinde Olderup die Möglichkeit, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und einzelne Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Gemeinde Olderup liegt im Amt Nordsee-Treene im Kreis Nordfriesland. Der Plangeltungsbereich befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Olderup. Der Planbereich umfasst das Teilgebiet 1, südlich der Straße Holm und östlich der Hauptstraße (Teile des Flurstückes 147/12) und das Teilgebiet 2, südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Holm (Teile des Flurstückes 386) mit einer Gesamtgröße von ca. 0,23 ha.

Die Gemeinde hat beschlossen, Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Wodurch zwei Bauvorhaben ermöglicht werden sollen, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In den Teilbereichen soll jeweils ein Wohngebäude für die ortsansässigen Bauherren geschaffen werden, die sich in direkter Anbindung zu den benachbarten Gebäuden der Familie endgültig in der Gemeinde niederlassen möchten.

Geplant ist die Bebauung der bestehenden Lücke zwischen den anliegenden bebauten Grundstücken der Planbereiche, durch welche die geplante Neubebauung von drei Seiten eingebunden wird. Somit lässt das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild der Ortslage keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten. Die Satzungsflächen runden das Ortsbild an dieser Stelle ab. Sie tragen als Nachverdichtung zur landesplanerisch vorrangigen Innenentwicklung in Olderup bei. Durch die vorhandenen Strukturen werden die zukünftigen Wohngebäude harmonisch in die Landschaft eingebunden und stören das Ortsbild nicht.

Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die verkehrlich erschlossen, umweltverträglich überplanbar, und umgehend für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden können.

Der Bereich, der zukünftig neu bebaut werden soll, schließt in der Bebauungstiefe mit den benachbarten Gebäuden ab und gliedert sich so in die bestehenden Strukturen ein.

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches 1 erfolgt über die Straße Holm. Des Teilbereiches 2 ebenso über die Straße Holm. Es lassen sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter erkennen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet.

Die genaue Abgrenzung der Planung ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 zu entnehmen.

### **Ver - und Entsorgung:**

Die Ver- und Entsorgung der Planbereiche ist gesichert bzw. kann gesichert werden:

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Versorgung aus dem Netz des Wasserverbandes Treene.

#### **Elektrizität und Gas**

Durch Anschluss an das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über das vorhandene Netz. Anlage zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung bleiben an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlage angeschlossen.

#### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst versickern.

#### **Löschwasserversorgung**

Als Grundsatz muss eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/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. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, dürfen dabei 150 m nicht übersteigen. 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.

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH ist die Gemeinde Olderup grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig. Jederzeit ausreichende Wassermengen und ausreichenden Druck kann der Wasserverband Treene nicht gewährleisten.

Gemäß Stellungnahme der Freiwillige Feuerwehr Olderup ist die Löschwasserversorgung gesichert. Die Löschwasserversorgung für den Teilbereich 2 ist durch den Hydrant Nr. 30, der einen Rohrdurchmesser von 100mm hat, gesichert. Der Standort des Hydranten ist Holm 3 und somit ca. 60 Meter von der Grundstücksgrenze des geplanten Bauplatzes entfernt.

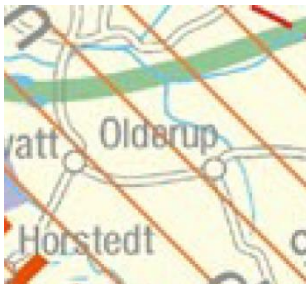
Die Löschwasserversorgung für den Teilbereich 1 ist durch den Hydranten Nr. 30, der einen Rohrdurchmesser von 100mm hat, gesichert. Der Standort des Hydranten ist Holm 3 und somit ca. 120 Meter von der Grundstücksgrenze des geplanten Bauplatzes entfernt. Weiterhin ist die Löschwasserversorgung durch den Hydrant Nr. 16 mit einem Rohrdurchmesser von 100mm hat, gesichert. Der Standort des Hydranten ist Hauptstraat 34 und somit ca. 120 Meter von der Grundstücksgrenze des geplanten Bauplatzes entfernt.

### Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen zur Mülldeponie in Ahrenshöft.

Die Gemeinde Olderup ist für die Löschwasserversorgung zuständig. Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserbeschaffungsverband.

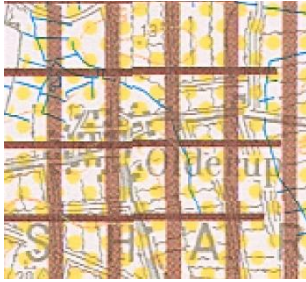
## 2 Planungsvorgaben/ übergeordnete Planungen



Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) liegt Olderup in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie im 10 km Umkreis um ein Mittelzentrum (Husum).



In Karte 1 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum V (2002) finden sich für den Planbereich keine Darstellungen.



In Karte 2 des **Landschaftsrahmenplanes** wird der Planbereich dem Gebiet mit besonderer Erholungseignung zugeordnet. Er wird als strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt mit oberflächennahen Rohstoffen dargestellt. Weitere Darstellungen sind für das Plangebiet nicht enthalten.



Im **Regionalplan** für den Planungsraum V von 2002 (*Regionalplan 2002*) ist die Gemeinde Olderup als ländlicher Raum in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt. Husum als nächstgelegener zentraler Ort („Mittelzentrum“) befindet sich in ca. 10 km Entfernung.



Die Planbereiche liegen im gemeinsamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinden Arlewatt, Hattstedtermarsch, Horstedt, Olderup und Wobbenüll aus 1974/75. Der Teilbereich Nr. 1 und 2 liegt in der ausgewiesenen Mischbaufläche.

#### Satzung der Gemeinde Olderup über den im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinde Olderup hat ihre Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB 1993 erstmalig aufgestellt. Damit wurden bereits im Wesentlichen die in der Ortslage liegenden Flächen als Innenbereich gemäß § 34 BauGB festgesetzt.

Hier erfolgte neben der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches auch die Ausweisung der Gemeindestraßen innerhalb des Geltungsbereiches als Straßenverkehrsflächen.



- - - - - Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches

Gem. Satzung liegen die Teilbereiche 1 und 2 außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### 3 Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung

#### 3.1 Zulässigkeit und Voraussetzungen

Die Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung wird im Verfahren gemäß § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Demnach können sie auf Flächen angewendet werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, keine Anhaltspunkte zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegen, ausreichender Abstand zu Störfallbetrieben vorliegt und keine Beeinträchtigung von den in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht.

Die Gemeinde kann durch Aufstellung der Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.

Die Einbeziehungsatzung ist ferner dazu da, einzelne im Außenbereich liegende Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Für die Satzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich um die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura 2000-Gebiete).

Zudem ist sicherzustellen, dass bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes betroffen sind.

### **3.2 Bauliche Prägung und städtebauliche Entwicklung**

Die Fläche des Teilbereich 1, der in den Innenbereich einbezogen werden soll, liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung neben dem Grundstück Holm 8a und unter dem Grundstück Holm 4. Die Fläche des Teilbereich 2, der in den Innenbereich einbezogen werden soll, liegt am nordöstlichen Rand der vorhandenen Bebauung neben dem Grundstück Holm 8 und unter dem Grundstück Holm 4. Beide Flächen werden, in der ländlich geprägten Gemeinde, durch die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude gut eingebettet.

Die Flächen sind umgeben von einer Wohnbebauung sowie kleinen urspr. landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht damit einer typischen ländlich / dörflichen Bauweise. Nach Süden und Osten gliedern sich landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerlandflächen an.

Die Grundfläche der zu erschließenden Teilbereichsfläche 1 beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>, incl. Erschließungsweg und der Teilbereichsfläche 2 ca. 1050 m<sup>2</sup>, incl. Erschließungsweg. Die Grundstücksfläche entspricht der Flächenausweisung benachbarter Wohngrundstücke.

Durch den einfachen Lückenschluss im Randbereich der Gemeinde und die dadurch entstehende Abrundung des bestehenden Ortsbereiches schließen sich die neuen Teilbereiche sehr gut an die vorhandene Bebauung an. Weiterhin wird der Anschluss an die vorhandene Bebauung gewahrt da sich die geplanten Gebäude an den Bestand der Wohnbebauung vor Ort orientieren müssen und sich dadurch sehr gut in die Umgebung einfügen werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Maßnahmen nicht zu erwarten.

Die Wohngebäude auf dem Teilbereich 1 und 2 werden eine ähnliche Größe wie die benachbarten Gebäude (ca. 100 bis 140 m<sup>2</sup> Grundfläche) aufweisen.

Soweit für das Satzungsgebiet keine Vorgaben getroffen worden sind, unterliegen bauliche Maßnahmen ansonsten der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Eine Erschließung der künftig entstehenden Gebäude erfolgt über eine Zufahrt zur Straße Holm. Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erfolgt über noch herzustellende Anschlüsse an die bestehenden Anlagen und Leitungen in der Straße Holm. Diese sind in der Straße vorhanden und für die neuen Teilbereiche zukünftig über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugänglich und gesichert.

Die Geltungsbereiche der Satzung sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Aufgrund der Bestandssituation und den Abständen zu den Emissionsquellen ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Verkehr und Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich wird mit der Innenbereichssatzung Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, sofern es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaubar ist, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Bei dem geplanten Vorhaben nach § 34 BauGB ist in der Regel davon auszugehen, dass es die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, da es sich in die nähere Umgebung einfügt.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Teilflächen 1 und 2 bereits vollständig als gemischte Baufläche dar. Die Flächenabgrenzungen werden aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

### **3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der geringen Größe des vorhandenen oder möglichen Grundstückszuschnittes und des Planungsziels sind keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### **3.5 Störfallbetriebe**

Für den Einbezug der Teilbereiche liegen keine bekannten Beeinträchtigungen durch potentielle Störfallbetriebe vor.

### **3.6 Schutz von Natur und Landschaft**

Eingriffe werden durch das Vorhaben minimiert, indem im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlungsstruktur Bauland realisiert wird. Auf vorhandene Infrastruktureinrichtungen kann zurückgegriffen werden. Mit Grund und Boden wird insoweit sparsam umgegangen.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung im Teilbereich 2 ist bereits überwiegend bebaut. Zusätzliche Flächenversiegelungen und zusätzliche Eingriffe sind kaum zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht wahrscheinlich.

Die bisherige Grundstücksnutzung des Teilbereiches 1 wird als landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von bspw. Mais genutzt. Vorhandene Bebauung und Verkehrsflächen schließen an. Der Eingriffsbereich ist insgesamt von geringer Größe. Angesichts der intensiven Nutzung und der unmittelbaren Siedlungsnähe sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht wahrscheinlich.

Aufgrund der bestehenden Nutzung werden Ausgleichsmaßnahmen insoweit für nicht erforderlich gehalten. Diese wird mit der FD Bauen und Planen, Kreis Nordfriesland vor Beschluss nochmals abgestimmt. Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden abgestimmt und die Ausgleichserfordernisse und die Informationen des Ausgleich bis zum Beschluss aufgezeigt.

## **4 Hinweise**

### **Denkmalschutz:**

Es 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.

### **Immissionsschutz:**

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Auf die Grundstücke können Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche), die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe resultieren, einwirken.

### **Bodenschutz:**

Allgemein:

Beachtung der Vorgaben für die 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 Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

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.

Hinweis:

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

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Olderup am \_\_\_\_\_ gebilligt.

.....

Olderup, den

.....

Gemeinde Olderup, der Bürgermeister