



Gemeinde Ostenfeld

Begründung
zur 16. Flächennutzungsplan-Änderung
für das Gebiet
westlich der vorhandenen Wohnbebauung „Westen de
Kark“, nördlich und östlich des Diekerwegs und südlich der
Ostenfelder Landstraße

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	8
3.1	Hinweise.....	9
4	Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	10
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	10
4.3	Ausgleichsermittlung.....	10
5	Umweltbericht.....	12
5.1	Einleitung.....	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
5.3	Zusätzliche Angaben.....	18
6	Rechtsgrundlagen.....	20

Anhang: Auszug Begründung Bebauungsplan Nr. 11 (Innenentwicklungsanalyse)

1 Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt in einer Größe von ca. 4,6 ha östlich und nördlich des Diekerwegs, der das Plangebiet in einer weiten Kurve umfasst. Östlich des Geltungsbereichs liegt das Baugebiet „Westen de Kark“, nördlich grenzt die Bebauung entlang der „Ostenfelder Landstraße“ an.

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Diekerwegs sind weitläufige Ackerflächen, geesttypisch von Knicks gegliedert. Rund 500 m der südlichen Grenze des Plangebietes beginnt ein rund 117 ha großes Waldgebiet mit Laubbaumbestand und kleineren Nadelbaum-Aufforstungen. Unmittelbar östlich der Baugebietsgrenze, nur durch einen Knick getrennt, liegt die großzügige Grünfläche des Wohngebietes "Westen de Kark". Das geplante Baugebiet liegt weitgehend in zweiter Reihe zur Hauptstraße, hinter der vorhandenen Bebauung, die teilweise in das Plangebiet aufgenommen ist. Ansonsten besteht das Plangebiet zum größten Teil aus landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerflächen).

Die Gemeinde Ostenfeld mit 1.522 Einwohnern (Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2020) liegt ca. 13 km östlich des Mittelzentrums Husum.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostenfeld möchte die örtliche Wohnbauentwicklung sichern und insbesondere für die örtlich ansässige Bevölkerung sicherstellen, dass sie in ihrem angestammten Wohnort verbleiben können. Gemeinden sind laut § 1 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Auch wenn die Wohnbaunachfrage keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen auslöst, kommt die Gemeinde Ostenfeld mit der vorliegenden Bauleitplanung ihrer Pflicht der öffentlichen Daseinsvorsorge nach.

Insbesondere die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung steht im Bereich der Teile des Plangebietes im Vordergrund, die auch eine teilweise Überplanung des Bestands entlang der Hauptstraße zum Gegenstand hat. Die Bewirtschaftung der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstätte wurde vor Kurzem eingestellt. Hier ist langfristig der Abriss der Hofgebäude und der Neubau von mehreren Wohngebäuden geplant. Die Gemeinde stellt mit der Überplanung somit eine geordnete Nachnutzung und Integration der Flächen in die städtebaulichen Nutzungen des Innenbereichs sicher.

Die Nachfrage nach Baugrund in Ostenfeld ist wegen der verkehrlich günstigen Lage zwischen Husum und Schleswig groß. Gleichzeitig sind die Potentiale im Innenbereich und die Bauflächen der in den letzten Jahren aufgestellten B-Pläne ausgeschöpft. Grund für die Beliebtheit des 1500-Einwohner-Ortes besonders bei jungen Familien ist die gute Versorgung vor Ort mit einer Kita und einer Grundschule. Auch weitere Infrastruktur (Tankstelle, Lebensmittelmarkt, Apotheke, Zahnarztpraxis, Gemeinschaftspraxis Allgemeinmedizin, Tierarztpraxis) sichern die Lebensqualität der Einwohnerschaft.

Aus diesen vielfältigen Gründen hat die Gemeinde die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Ostenfeld werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2021 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt. Laut LEP liegt Ostenfeld in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Ostenfeld wird in dieser übergeordneten Planung keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und liegt nicht auf einer Siedlungsachse. Dennoch erkennt die Landesplanung die hervorragende Infrastrukturausstattung der Gemeinde wohlwollend an. Aufgrund der zu geringen Einwohnerzahlen - auch im Nahbereich - kann eine Anerkennung als zentraler Ort auch künftig nicht in Aussicht gestellt werden. Es kann jedoch im neu aufzustellenden Regionalplan die "ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion" zugewiesen werden (s. Kapitel 3.2 LEP). Ein Ort mit dieser Funktion kann in Abstimmung mit den zentralen Orten - in diesem Falle Husum - die Wohn- und Gewerbestandorte ergänzen.

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind gehalten, nur den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Dabei gilt ein im LEP vorgegebener wohnbaulicher Entwicklungsrahmen (s.u. 2.1.1).

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Im Jahre 2015 beschloss die Gemeinde ihren letzten Bebauungsplan (Nr. 11). Die im Rahmen der Aufstellung durchgeführte Innenpotentialanalyse kann weiterhin als aktuell gelten¹. Darin wird dargelegt, dass alle verfügbaren Baulücken im unbebauten Innenbereich bis zum Jahr 2013 ausgenutzt wurden, so dass bereits 2015 keine freien Flächen mehr zur Verfügung standen.

Von den 26 identifizierten Potentialflächen standen nur 2 Baulücken für eine Entwicklung zur Verfügung, die aber vom Eigentümer nur zusammen mit weiteren angrenzenden Flächen verkauft werden sollten, die wiederum planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen sind. Eine Nutzung käme demnach nur in Kombination mit einer weiteren Bauleitplanung in Frage, die für die Gemeinde jedoch derzeit aufgrund der geringen Größe und des Zuschnitts mit unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen verbunden wäre. Alle anderen innerörtlichen freien Flächen stehen nicht zur Verfügung. Weitere 9 Potentialflächen befanden sich in Privatbesitz und werden auch heute noch als Garten oder Weide genutzt. Diese Nutzungen wollten die Eigentümer nicht aufgeben. Die verbleibenden 15 Flächen der Erhebung sind zu Bebauung nicht geeignet. Abschließend ist festzustellen, dass sich die Bewertungen der Innenpotentialanalyse von 2015 grundsätzlich nicht verändert haben, lediglich eine Fläche für eine weitere Wohneinheit (in der Poten-

1 Begründung zum B-Plan Nr. 11, S. 2-5; Auszug ist dieser Begründung als Anhang beigefügt

tialanalyse Fläche 5) würde aktuell zusätzlich zur Verfügung stehen. Auch neue Potentiale haben sich nach einer nochmaligen Überprüfung nicht ergeben.

Die Flächen des B-Plan Nr. 11 sind unterdessen vollständig bebaut.

2.1.1 Wohnbauentwicklungsbedarf

Die Gemeinde Ostenfeld ist der Überzeugung, dass die geplante Siedlungsentwicklung durch die besonderen lokalen Umstände gerechtfertigt und bedarfsgerecht ist.

Ausstattung der Gemeinde

Die Gemeinde Ostenfeld weist bereits seit langem eine Ausstattung auf, die deutlich über die rein örtliche Versorgung hinaus geht, und nimmt daher faktisch (ohne bisher eine entsprechende Funktionszuweisung zu haben) eine Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungen und Wohnplätze ein.

Diese Versorgung umfasst insbesondere:

- Einzelhandel des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt, Tankstelle),
- Bildungseinrichtungen (Kita, Grundschule),
- medizinische Versorgung (Praxen für Allgemein- und Zahnmedizin sowie Osteopathie und Sportmedizin, Apotheke, Physiotherapie, Tierarztpraxis),
- Arbeitsplatz- und Gewerbeangebot mit überörtlicher Bedeutung (u.a. Ostfelder Meierei, Deutsche Windtechnik Service).

Diese Ausstattung bzw. Versorgungsfunktionen, die langfristig gewachsen sind, machen Ostenfeld attraktiv als Wohnstandort für alle Altersgruppen. Eine der Aufgaben der Gemeinde ist es, für eine ortsangemessene Wohnraumversorgung zu sorgen. Angesichts der Ausstattung und der damit verbundenen stärkeren Nachfrage als in anderen Gemeinden, sieht die Gemeinde gute Gründe dafür, die ortsangemessene Wohnraumentwicklung eher höher anzusetzen. Zumal die Gemeinde auch die Aufgabe hat, die langfristig gewachsene Infrastruktur durch ausreichende Kapazitätsauslastung zu erhalten.

Die Gemeinde besitzt eine deutlich über das übliche Maß einer ländlichen Gemeinde hinausgehende Ausstattung (s. Punkt 1.), die über einen langen Zeitraum gewachsen ist und übernimmt damit bereits faktisch eine gewisse Versorgungsfunktion für umliegende Gemeinden und Ortsteile.

Ländliche Zentralorte als unterste Stufe des zentralörtlichen Systems müssen gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) mindestens 5000 Einwohner im Nahbereich aufweisen. Daran scheiterte bisher eine entsprechende Einstufung Ostfelds. Allerdings ist in § 25 LaPlaG auch geregelt, dass Wohnplätze höchstens 12 km von einem zentralen Ort entfernt sein sollen. Im Bereich um Ostenfeld gibt es dagegen mehrere Ortsteile und Siedlungen, die diesen Wert überschreiten (z.B. Winnert, Hollbüllhus, Fresendelf, Winnertfeld, Osterwinnert, Rott, Osterwittbekfeld und eine Reihe kleinerer Siedlungsflecken). Zwischen den zentralen Orten Husum, Silberstedt, Erfde und Friedrichstadt ist - auch bedingt durch das dünne Netz überörtlicher Straßen - eine dementsprechende Lücke, in der Ostenfeld liegt und mit seiner Ausstattung faktisch bereits eine Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Wohnraumbedarf

Gemäß Wohnungsmarktanalyse des Kreises Nordfriesland² hat die Einwohnerzahl im Nahbereich Husum, zu dem die Gemeinde Ostenfeld gehört, im Zeitraum 2011-2017 leicht zugenommen (Kategorie + 1-4%). Die Einwohnerentwicklung in Ostenfeld selbst zeigt denselben Trend³.

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung im gesamten Kreisgebiet leicht rückläufig ist (-4,1% von 2011 bis 2017), gleichen sich Geburten- und Sterberate in der Gemeinde Ostenfeld in den letzten Jahren weitgehend aus.

Der Wanderungssaldo ist in Ostenfeld leicht positiv (+1,1% von 2011 bis 2019), während der Nahbereich Husum starke Wanderungsgewinne verzeichnete, die sich wohl vor allem auf die direkten Umlandgemeinden der Stadt Husum konzentrieren (z.B. Mildstedt). Die Bevölkerungsprognose für den Nahbereich Husum geht bis 2030 von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang aus (0 bis -3%). Durch den relativ großen Nahbereich mit starken siedlungsstrukturellen Unterschieden (u.a. gehören auch Nordstrand und Pellworm dazu), dürften sich hinter diesem Gesamtwert lokal recht unterschiedliche Entwicklungen ergeben. Es ist anzunehmen, dass gut ausgestattete und angebundene Siedlungsräume wie die Gemeinde Ostenfeld eher über dem Durchschnittswert liegen, die abgelegeneren, dispers besiedelten Bereiche eher darunter.

Die Haushaltsprognose für den Nahbereich Husum sieht für den Zeitraum bis 2030 potentiell noch leichte Zuwächse (0 bis +3%), was zum allgemeinen Trend zu kleineren (v.a. Senioren-)Haushalten passt. Erst nach 2030 wird derzeit eine leichte Abnahme der Haushaltszahlen erwartet.

Bis 2035 wird für Husum und den Nahbereich ein Neubaubedarf von 1.205 Wohneinheiten prognostiziert. Dieser wird sicherlich zum weitaus größten Teil auf die Stadt Husum bzw. ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich entfallen. Da jedoch Ostenfeld der am besten ausgestattete baulich zusammenhängender Ort außerhalb des direkten Siedlungsbereichs Husum ist, dürfte in der Gemeinde auch noch ein Neubaubedarf zu erwarten sein. Von 2011 bis 2019 wurden in Ostenfeld im Durchschnitt etwa 10 neue Wohnungen pro Jahr erstellt, bei keinem strukturellen Leerstand im Bestand. Auch dies deutet auf einen in den nächsten Jahren noch anhaltenden Neubaubedarf hin.

2.1.2 Wohnbauentwicklungsrahmen

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion haben gemäß LEP, ausgehend von einem Wohnungsbestand am 31.12.2020, einen Entwicklungsrahmen von bis zu 10% neue Wohnungen von 2022 bis 2036 unter dem Vorbehalt des örtlichen Bedarfs und über den Planungszeitraum gestreckt. Aufgrund der Erhebung des Statistikamts Nord ergibt sich für 2020 eine Basis von 77 WE (Ostenfeld hatte zum Stichtag 772 Wohneinheiten), von denen die noch verfügbare Grundstücke in bestehenden B-Plänen sowie im Innenbereich abzuziehen sind. Diesbezüglich wird jedoch nur eine Baulücke als umsetzbar eingestuft, so dass ein Rahmen von 76 WE verbleibt.

2 Quelle für die angegebenen Daten auf Kreis- und Nahbereichsebene: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Präsentation 11.12.2019

3 Quelle für die angegebenen Daten auf Gemeindeebene: Datenblätter des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein; <https://region.statistik-nord.de/> , letzter Zugriff 16.06.2021

Unter Berücksichtigung der Vorgabe, dass Wohnungen im Segment Geschosswohnungsbau (von denen in der Planung einige im nördlichen Bereich des Plangebiets entstehen sollen) nur zu zwei Dritteln auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden, ist aufgrund der Festsetzungen des B-Plans mit ca. 60-70 Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen. Die Planung bleibt also im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen. Eine zeitliche Streckung über den Planungszeitraum ist empfehlenswert und kann durch die Vergabe gewährleistet werden, da die Flächen nahezu komplett im Eigentum der Gemeinde sind.

2.1.3 Windenergie-Vorranggebiet

Etwas mehr als 800 m südwestlich des Plangebiets befindet sich ein in der Fortschreibung des Regionalplans ausgewiesenes Vorranggebiet für Windenergienutzung. Konflikte zwischen Windenergieanlagen und Wohnbebauung bei zu geringer Entfernung können insbesondere durch Immissionen und durch ein verändertes Landschaftsbild entstehen.

Das Vorranggebiet liegt in kürzester Entfernung ca. 850 m vom Plangebiet entfernt. Der westlichste Rand des bestehenden Siedlungsbereichs von Ostenfeld liegt sogar noch etwas näher am Vorranggebiet als das Plangebiet (s. Abb.). Der Abstand von 800 m zu Siedlungsbereichen galt bei der regionalplanerischen Ausweisung als „weiches Tabukriterium“.

Die nächstgelegene bestehende Windkraftanlage liegt knapp 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Eine Beeinträchtigung durch Schallimmissionen ist in dieser Entfernung nicht zu erwarten. Eine visuelle und landschaftliche Beeinträchtigung ist ausgeschlossen, da die Anlage durch dazwischen liegende Wald- und Knickstrukturen vom Plangebiet aus kaum wahrnehmbar ist.

Bei Ausnutzung der Vorrangfläche könnte zwar künftig eine Windenergieanlage näher an das Plangebiet heranrücken. Da jedoch die Bestandsbebauung südlich der Ostenfelder Landstraße in ähnlicher Entfernung zum Vorranggebiet liegt, müsste eine entsprechende Rücksichtnahme auch ohne die vorliegende Wohnbauplanung erfolgen. Durch die Bauleitplanung wird somit weder die Nutzung des Vorranggebiets eingeschränkt, noch sind unzumutbare Belästigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten.

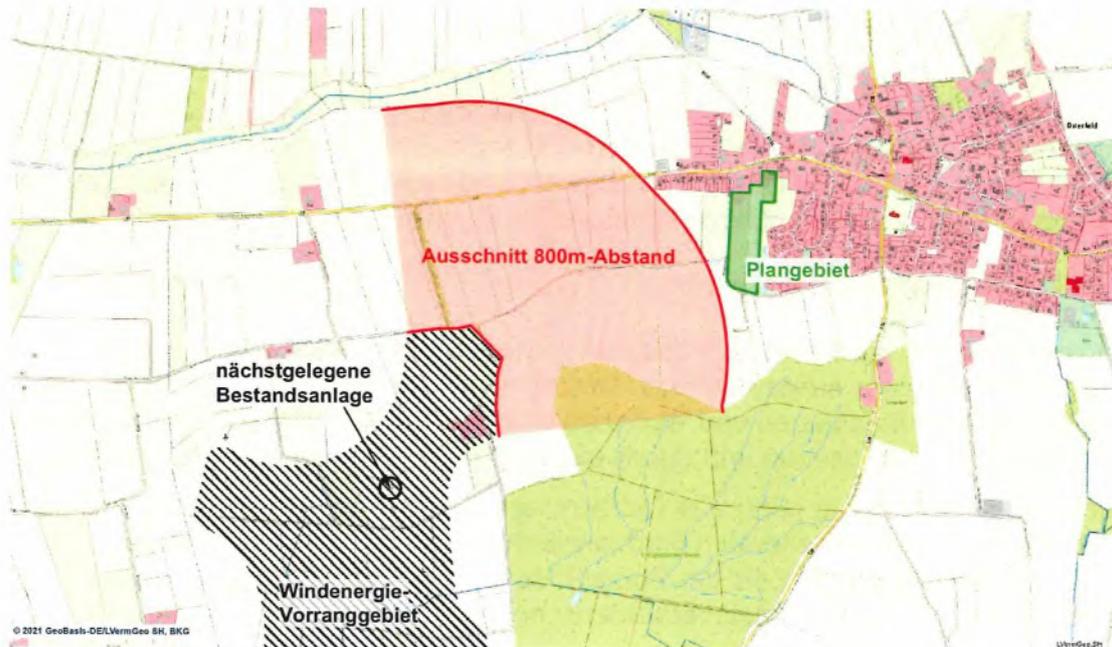


Abb. 1: Übersicht Abstand Windenergie-Vorranggebiet

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Gemeinde Ostenfeld einschließlich der gültigen Änderungen ist der Bereich entlang der Ostenfelder Hauptstraße als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das unbebaute Gebiet ist als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Daher wird für diese Teilfläche des B-Plans parallel die 16. FNP-Änderung durchgeführt.

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Ostenfeld zeigt ein kompaktes Siedlungsbild, gegliedert durch einige wenige innerörtliche Freiflächen. Wie oben bereits ausgeführt, ist allen Gemeinden grundsätzlich eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen.

Der letzte B-Plan (Nr. 11, Gärtnerkoppel) datiert aus dem Jahre 2015. Die ausgewiesenen 18 Baugrundstücke sind vollständig in Anspruch genommen, während weiterhin - aufgrund der guten Ausstattung der Gemeinde - große Nachfrage besteht. Andere Potenziale sind nicht vorhanden bzw. nicht für die Gemeinde verfügbar (s. 2.1). Um den Bedarf nach Baugrundstücken für die örtliche Bevölkerung zu decken, ist daher eine Erweiterung der Siedlung unumgänglich. Die Gemeinde Ostenfeld beabsichtigt zu diesem Zweck mit dem vorliegenden B-Plan die Erweiterung nach Westen entlang des Diekerwegs. Der Diekerweg einschließlich des begleitenden, gut ausgebildeten Knicks bildet im Westen eine Art "natürliche" Ortsbegrenzung, die durch die Bebauung östlich davon sogar günstig betont wird. Das Gebiet erweist sich als geeignet, um eine sinnvolle verkehrliche Erschließung zu erstellen. Insbesondere sind im Zusammenhang mit der Bebauung „Westen

de Kark“ auch großzügige wohnungsnahen Grünflächen sowie Möglichkeiten zur Ergänzung/zum Anschluss von Entwässerungsanlagen vorhanden. Gleichzeitig kann im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße Baurecht für eine geeignete Nachnutzung der künftig wegfallenden landwirtschaftlichen Betriebe geschaffen werden. Nicht zuletzt stehen die Flächen der Gemeinde zur Verfügung, um sie nach eigenen Vorstellungen städtebaulich zu entwickeln. Ein Gebiet, das ähnlich gute Voraussetzungen zeigt, ist in der Ortslage Ostenfeld nicht vorhanden.

Flächen zur Innenentwicklung, die den Planungszweck erfüllen könnten, sind entweder nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden, oder nicht für die Gemeinde verfügbar, wie eine Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 11 aus dem Jahr 2015 gezeigt hat. Nach aktueller Überprüfung hat sich an den damaligen Einstufungen nichts verändert (s. 2.1.2).

Mit der Ausweisung von rund 4,6 ha als Wohnbaufläche (W) in der vorbereitenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde ihrem Auftrag für die Daseinsvorsorge nach.

Das neue Baugebiet schließt sich westlich an ein älteres an und rundet den Siedlungsbereich im Südwesten der Gemeinde ab. Die Straße Diekerweg bildet hier eine „natürliche“ Grenze zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Außenbereichs. Die vorhandenen Knicks bilden zudem bereits jetzt eine Ortsrandeingrünung. Für die Ausweisung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle sprechen zudem die Entsorgungsmöglichkeiten: Schmutzwasser kann über die Infrastruktur des westlich gelegenen Wohngebietes entsorgt werden, während die Ableitung des Niederschlagswassers ortsnah über ein Regenrückhaltebecken, das aufgrund der Lage im Außenbereich ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und eine Einleitstelle in die vorhandenen Gräben gesteuert werden kann.

3.1 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, dass archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden, sind Erdarbeiten nur in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt zulässig.

Darüber hinaus 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.

Militärischer Flugbetrieb:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch den Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planung finden Eingriffe in vorhandene Strukturen statt, die an anderer Stelle auszugleichen sind.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Generell wird mit der Wahl eines Standorts innerhalb solcher Flächen, die in der unmittelbaren Nähe von benachbarte Siedlungsgebieten liegen, bereits unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die Nutzung ungestörter Flächen minimiert. Im Bebauungsplan können konkrete Festsetzungen getroffen werden, die eine effiziente Nutzung der Flächen begünstigen, die Versiegelung begrenzen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild vermindern. Auch die Wahl des Standortes vermeidet bereits Eingriffe in Natur und Landschaft, weil die Straße Diekerweg bereits vorhanden und die straßenbegleitenden Knicks schon jetzt eine Ortsrandbegrünung darstellen.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland). An den Plangebietsrändern befinden sich ausgewachsene Knickstrukturen. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Wall in Nord-Süd-Richtung, der jedoch nur rudimentär bewachsen ist.

Das Grünland hat grundsätzlich besondere Bedeutung als Lebensraum, z.B. für Wiesenvögel. Allerdings ist die tatsächliche Lebensraumfunktion durch die direkte Nachbarschaft zu bebauten Gebieten und durch den Gehölzbewuchs am Rand (Ansätze für Prädatoren) eingeschränkt.

Die bestehenden Freiflächen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ins Landschaftsbild.

4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen festgesetzt werden.

Generell sollten für die verursachten Eingriffe Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen bzw. zu Feuchtgrünland extensiviert werden, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Knicks sind außerdem geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH ist. Eine mögliche Beseitigung bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung und setzt einen angemessenen Ersatz voraus.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Ostenfeld liegt naturräumlich am Rande der Ostenfeld-Schwabstedter Geest mit vorgelagerter Marsch als Teil der Bredstedt-Husumer Geest. Die Landschaft ist durch Knicks, Äcker und Grünland geprägt. Auf dem Gebiet der Gemeinde liegen zudem kleinere Wäldchen. Sie grenzt östlich in rund 5 km an die Treeneniederung.

Das Plangebiet liegt südlich der Bebauung an der Ostenfelder Landstraße, westlich der Bebauung „Westen de Kark“ und wird westlich und südlich von der Straße Diekerweg eingefasst. Die Fläche ist bis dato weitgehend unbebaut, im Norden sollen jedoch zwei Bestandsgebäude und ein Fußweg baurechtlich gesichert werden. Bisher wird die Fläche der neuen FNP/ B-Plan Ausweisungen als Grünland, Acker sowie als Betriebsfläche der künftig wegfallenden Hofstelle genutzt.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Das Gebiet wird zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Siedlungsbereichs wird die Fläche eines Regenrückhaltebeckens ergänzt.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan werden die Vorhaben jeweils nur durch Flächendarstellungen ausgewiesen. Die detaillierte Ausarbeitung der Vorhaben mit Festlegung von Versiegelungsgrad, Freiflächen, Gebäudestrukturen etc. erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Bauungspläne. Parallel zur 16. Änderung des FNPs befindet sich der B-Plan Nr. 12 im Aufstellungsverfahren.

Das geplante Neubaugebiet umfasst ca. 4,6 ha. Die Flächen stehen lt. parallel aufgestelltem B-Plan Nr. 12 für den Bau von freistehenden Wohnhäusern, Geschosswohnungsbau und barrierefreiem Wohnraum zur Verfügung. Des weiteren gehören die Verkehrsflächen, Entwässerung und Grünflächen zum Plangebiet.

5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele

5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH. Andere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebietsausweisungen sind nur in größerer Entfernung vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt.

5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 12 detailliert dargestellt.

Vor Eingriffen in Knicks ist bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz zu stellen. Die Eingriffe in vorhandene Knicks werden soweit möglich vermieden, vermindert (z.B. weitestgehend auf notwendige Durchbrüche für Verkehrsverbindungen reduziert) und, wo sie nicht vermeidbar sind, mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde möglichst ortsnah ausgeglichen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)

Flächennutzung, Arten und Biotope

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,6 ha. Es wird zur Zeit im westlichen Teil als Grünland (Pferdeweide, Mähwiese) und im östlichen Teil als Acker (Mais) genutzt. Die zusätzliche Fläche, die westlich des Diekerwegs in das Plangebiet integriert wird, ist

ebenfalls Ackerland. Der Hauptteil des Plangebiets ist im Westen, Süden und Osten von Knicks umgeben, zentral zieht sich ein weitgehend gehölzfreier Wall durch das Plangebiet.

Aufgrund der Habitatansprüche könnten sieben Fledermausarten potentiell im Plangebiet vorkommen: Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügel-fledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus, wobei nach allgemeinen Untersuchungen zu Verbreitung und Häufigkeit Breitflügel-fledermaus und Zwergfledermaus dominieren dürften. Alte Gehölze oder Gebäude wären geeignete Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse.

Als geschützte Amphibienarten können Vorkommen von Kammmolche, Laubfrosch und Moorfrosch im Plangebiet aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewässer nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem können unterschiedliche europäische Vogelarten als Brutvögel (Rauch- und Mehlschwalbe in vorhandenen Gebäuden, Gehölz- und Offenlandbrüter) oder Nahrungsgäste (Feldlerche, Kiebitz, Rauch- und Mehlschwalbe, Schleiereule sowie Weißstorch) vorkommen. Offenlandflächen wären grundsätzlich auch als Bruthabitate für Feldlerche oder Kiebitz geeignet; im Plangebiet sind jedoch aufgrund der Nutzung (Maisacker im östlichen Teil) bzw. der Ausprägung (Vertikalstrukturen (Knick) mit weniger als 60 m Abstand im westlichen Teil) entsprechende Brutvorkommen nicht zu erwarten.

Rast- und Zugvögel sind aufgrund der kleinstrukturierten und bereits vorgenutzten Fläche nicht zu erwarten.

5.2.1.2 Boden

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe). Geestböden sind auf Grund ihrer sandigen Beschaffenheit weniger als Wasserspeicher geeignet und weniger anfällig gegen Schadstoffeintrag als Marschböden.

Die Umweltdatenbank des Landes Schleswig-Holstein weist im Plangebiet Braunerde mit Podsol und Plaggenesch und Kolluvisol aus. Über Schmelzwassersand befindet sich Geschiebedecksande. Das Plangebiet befindet sich demnach auf typischen Geestböden, die in der Folge der Eiszeiten entstanden sind. Die beiden letzteren Bodenarten sind in der Folge menschlicher Nutzung entstanden. Die Kombination dieser Bodentypen bedingt eine geringe Wasserspeicherkapazität.

5.2.1.3 Wasser

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

5.2.1.4 Klima/Luft

Kleinklimatisch hat das Gebiet für die Siedlungsbereiche aufgrund der Größe der umgebenden Freiflächen und der topografischen Situation nur begrenzte Funktion.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bisher bereits durch anthropogene Nutzung geprägt. Es handelt sich um Grünland bzw. Ackerland und dient somit dem typischen Bild einer Kulturlandschaft. Es wird durch Knicks gegliedert und schließt sich im Norden an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße an. Das östlich gelegene Wohngebiet "Westen de Kark" ist durch einen Knick und eine großzügige Grünfläche vom Plangebiet getrennt, jedoch rundet das neue Wohngebiet die Ortslage ab. Die bestehende Straße Dieckersweg umschließt es westlich und südlich, so dass hier eine klare Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht.

5.2.1.6 Mensch/Erholungsnutzung/Immissionen

Die derzeitigen Nutzungen erlauben keine direkte Funktion für umgebende Bewohner als Erholungsraum. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ging gegebenenfalls mit dem Ausbringen von Gülle einher, was möglicherweise zu Belastungen der Böden, des Grundwassers und der Luft in Bezug auf Nährstoffeinträge und Gerüchen geführt hat. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft diese Auswirkungen grundsätzlich keine Erheblichkeitsschwelle überschritten haben.

In kürzester Entfernung ca. 850 m südwestlich des Plangebiets liegt ein regionalplanerisch ausgewiesenes Vorranggebiet für Windenergienutzung. Die nächstgelegene bestehende Windenergieanlage liegt knapp 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sind keine schädlichen Auswirkungen (Schallimmissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch die Anlage anzunehmen, die bis zum Plangebiet reichen.

5.2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

5.2.1.8 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem vielfältige Wechselwirkungen, die durch bauliche Planungen beeinflusst werden. Relevant in Bezug auf Bebauung und Versiegelung ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für Wasser und Nährstoffe sowie als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum

dient. Für Geestböden kann festgestellt werden, dass sie auf Grund ihrer sandigen Beschaffenheit als Speichermedien weniger geeignet sind als beispielsweise Marschböden (s.o.), demgegenüber aber günstiger für die Versickerung von Oberflächenwasser zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts sind.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen (Grünland, Weideland, Acker) weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und Eingriffe in Knicks wären nicht erforderlich. Die Flächen und Knicks würde in vorherigen Umfang als Lebensraum für Flora und Fauna dienen.

Die Gemeinde könnte keine Wohnbauflächen zur Entwicklung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung stellen oder müsste ggf. auf andere unbebaute Flächen ausweichen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung

5.2.3.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Wohngebäuden und zu Versiegelung für die Verkehrsflächen auf bisherigen Freiflächen führen. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Nahrungs- und Lebensräume für Tiere beseitigt und der Boden verdichtet.

In einem Teil des Plangebiets entstehen auf den Wohngrundstücken Gärten, die neue Lebens- und Nahrungsräume für vorkommende störungsunempfindlichen Arten bieten.

Die neu zu überbauenden und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen und verdichtet. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt.

Das Ortsbild wird durch Bebauung verändert. Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 4,6 ha Fläche „verbraucht“, d.h. umgestaltet werden.

Gemäß § 44 BNatSchG sind Tötungen geschützter Arten sowie Beseitigung von deren Nist-, Brut- oder Fortpflanzungsstätten verboten.

Die vorkommenden Fledermausarten könnten - je nach Art - Quartiere in bestehenden Gebäuden oder in größeren Bäumen (vor allem mit Stammdurchmesser > 0,5 m) besiedeln. Die Beseitigung solcher Strukturen muss demnach in Zeiten erfolgen, in denen eine Besiedlung unwahrscheinlich ist.

Von den vorkommenden Vogelarten können Gehölzbrüter durch Beseitigung von Knicks sowie Offenlandbrüter durch die Bebauung der Grünland- und Ackerflächen betroffen werden, indem Bruthabitate verloren gehen. Nahrungsgäste sind durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen, da besser geeignete, ungestörte Nahrungshabitate in der Umgebung vorhanden sind. Laichgewässer von Amphibien sind durch die Planung nicht betroffen, vereinzelte Individuen, die von angrenzenden Flächen, auf denen sich Amphibien aufhalten (Gewässer östlich des Plangebiets), auf das Plangebiet wan-

dern, betroffen sein. Durch Vermeidungsmaßnahmen (s. 5.2.4) insbesondere in der Bauphase können jedoch artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.

Zeitlich begrenzt werden baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) auftreten.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Weitere erhebliche baubedingte Auswirkungen, insbesondere Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen), kumulative Wirkungen mit Vorhaben außerhalb des Plangebiets, die insgesamt erstmals die Erheblichkeitsschwelle überschreiten sowie erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand der Bautechnik. Erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden im gesamten Wohngebiet im typischen Ausmaß für Wohngebiete entstehen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr entstehen, der sich über den Diekerweg auf die Ostenfelder Landstraße auswirken wird.

Durch die Planung rückt Wohnbebauung näher (bis zu ca. 850 m) an das Windenergie-Vorranggebiet weiter südwestlich heran. Dadurch wird aber voraussichtlich weder die Nutzung des Vorranggebiets eingeschränkt noch die geplante Wohnnutzung dem Risiko schädlicher Auswirkungen ausgesetzt, da die Bestandsbebauung der Ortslage bereits in ähnlicher Entfernung zum Vorranggebiet liegt und somit bei der Ansiedlung neuer Anlagen ebenso berücksichtigt werden müsste.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um das Gewässersystem nicht zu überlasten, wird anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zurückgehalten und nur in dem Maß abgegeben, der dem unbebauten Zustand mit landwirtschaftlicher Nutzung entspricht.

Die Überbaubarkeit der Flächen und die Höhenentwicklung werden beschränkt. Details hierzu legt die verbindliche Bauleitplanung im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 12 fest.

Das Fällen von Gehölzen soll zum Schutz von Fledermäusen und gehölzbrütenden Vögeln nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgen. Dezember und Januar sind dafür die besten Monate.

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung der Brut von Offenlandarten bis März erfolgen und eine Ansiedlung danach durch Vergrämung verhindert werden.

Um Tötungen der Arten Kammmolch, Laubfrosch, Moorfrosch zu vermeiden, müssen die Flächen, die an das Gewässer östlich des B-Plans angrenzen, während der Bauzeitphase durch einen Amphibienschutzzaun gesichert werden. Das Baufeld muss vor Beginn der

Baufeldfreimachung im Winter mit einem Amphibienzaun umgeben werden, dies verhindert das Einwandern von Amphibien in das Vorhabengebiet während der Bauphase und verhindert somit eine Tötung von Individuen. Durch den Einsatz von Eimerfallen müssen Amphibien, die sich im Gebiet befinden, vor Beginn der Bauarbeiten eingefangen und in das benachbarte Gewässer entlassen werden.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht in der Bauleitplanung festgelegt werden, sondern müssen bei der nachfolgenden Umsetzung beachtet werden. Sollten die genannten zeitlichen Beschränkungen nicht umsetzbar sein, sind die Zeitpunkte der Eingriffe und ggf. zusätzliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Mit Ausnahme der Durchfahrten können die Knicks im Plangebiet durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung des parallel B-Plan Nr. 12 als Vegetationsstrukturen gesichert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen, voraussichtlich im Wesentlichen außerhalb des Plangebiets. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans 12 ermittelt, verbindlich festgelegt, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und rechtlich gesichert.

5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostenfeld verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die vorhandenen Innenpotentiale sind ausgeschöpft bzw. stehen nicht zur Verfügung. Durch die günstige Lage mit einer bereits vorhandenen Straße (Diekerweg) und einer ebenso bereits vorhandenen Ortsrandbegrünung durch die bestehenden Knicks erweist sich das Plangebiet städtebaulich als besonders sinnvoll für eine Neuausweisung.

Der Gemeinde sind keine ähnlich geeigneten Flächen in vergleichbarer Größe bekannt, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen würden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostenfeld plant aufgrund des anhaltenden Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung eine Ausweitung ihrer Siedlungsfläche am südwestlichen Ortsrand. Als Flächen

für den Wohnungsbau werden daher ca. 4,6 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grün-, Weide- und Ackerland) zusätzlich dargestellt. Der parallel aufgestellte B-Plan Nr. 12 enthält zusätzliche Bereiche entlang der Ostenfelder Landstraße, die im FNP bereits als Baugebiete enthalten sind. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Maßnahmen und Flächen ausgewählt und entwickelt. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert festgesetzt.

5.3.4 Quellenangabe

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (www.umweltdaten.landsh.de)
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Ortsbegehung

6 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Mildstedt, 11.10.2022

Eva-Maria Kuhl
Die Bürgermeisterin



Auszug aus der:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Osterfeld

erwerben und ist nun in der Lage durch entsprechende Festsetzungen eine ortsangemessene Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem werden zusammen mit dem Satzungsbeschluss im Sinne einer Selbstverpflichtung Kriterien für die Vergabe der Grundstücke beschlossen. So sollen die Grundstücke an Einheimische vergeben werden; das bedeutet an Bewerber(innen), die zum Zeitpunkt der Zuteilung eines Bauplatzes

- im Kirchspiel Osterfeld mit Hauptwohnsitz gemeldet sind,
- den Arbeitsplatz im Kirchspiel Osterfeld haben oder
- über einen längeren Zeitraum im Kirchspiel Osterfeld mit Hauptwohnsitz gemeldet waren.

Dabei werden diejenigen vorrangig berücksichtigt, die noch kein Wohneigentum haben. Vertraglich an die Bauplatzvergabe geknüpft werden sollen die Bedingungen, dass innerhalb von zwei Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus erstellt wird und, dass mindestens eine Wohnung des Gebäudes für die Dauer von mindestens 5 Jahren selbst bewohnt werden muss und vor Ablauf dieser Frist nicht weiterveräußert werden darf.

Es ist der Gemeinde damit möglich sowohl über den Zeitpunkt der Weiter-Veräußerung der Grundstücke zu bestimmen als auch durch gezielte Vergabe für eine Eigenbedarfsdeckung zu sorgen.

Aufgrund der großen Nachfrage, die sich in den letzten Jahren bereits angestaut hat, wird die Gemeinde voraussichtlich ca. die Hälfte der Grundstücke direkt vergeben, so dass diese in den nächsten zwei bis drei Jahren bebaut werden. Die weiteren Grundstücke sollen dann, ebenfalls entsprechend der Vergabekriterien, zeitlich gestaffelt veräußert werden.

1.4. Übergeordnete Planungsebenen

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird das Plangebiet, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zugeordnet. Es liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Osterfeld aus dem Jahr 1968 ist die betreffende Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 entwickeln sich damit nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan. Dieser wird gemäß § 13a (2) Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Wohnbauflächenpotenzialanalyse

Von 133 Gemeinden im Kreis Nordfriesland liegt Osterfeld mit 1538 Einwohnern (Stand 31.12.2013) auf Platz 22 der nach der Größe der Einwohnerzahl geordneten Gemeinden. Betrachtet man nur die Gemeinden ohne zentralörtlicher Einstufung und außerhalb des Stadt-Umland-Bereiches der Stadt Husum, kommt Osterfeld auf Platz 7, ist also eine der größten ländlichen Gemeinden in Nordfriesland.

Die Gemeinde ist zentral zwischen Husum und Schleswig bzw. der A 7 gelegen. Auch die zentralen Orte Viöl und Friedrichstadt sind schnell zu erreichen. Im Ort vorhanden sind eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, eine Apotheke, eine zahnärztliche und eine allgemeinärztliche Praxis, ein Edeka-Markt, zwei Bankfilialen, eine Gaststätte, ein aktiver Sportverein sowie unterschiedliche Gewerbetreibende.

All das macht Osterfeld zu einem beliebten Wohnstandort.

Zu einem Wohnungsbestand am 31.12.2009 von 667 Wohnungen sind in den Jahren 2010 bis 2013 41 neu gebaute Wohneinheiten dazugekommen, ohne dass in diesen Jahren neue Wohnbauflächen durch Bauleitplanung ausgewiesen worden wären. Die Wohngebiete in

Ostenfeld stammen aus den Jahren 1986, 1994, 1999 und 2003. 2007 kam noch ein kleines Mischgebiet hinzu, welches aber vorrangig der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde dient. Die recht umfangreiche wohnbauliche Entwicklung der letzten 5 Jahre vollzog sich somit fast ausschließlich im unbeplanten Innenbereich. Der Druck auf Baulücken war in der Gemeinde dementsprechend in den letzten Jahren sehr groß. Es stehen nun nur noch wenige Baulücken zur Verfügung, die trotz theoretischer Eignung auch in den vorangegangenen Jahren von ihren privaten Eigentümern nicht veräußert wurden.

Die Baugebiete der Gemeinde sind mit maximal 30 Jahren auch noch nicht so alt, dass mittelfristig Verkäufe von Wohngebäuden im größeren Maße zu erwarten wären. Aufgrund der guten Infrastruktur der Gemeinde ist außerdem davon auszugehen, dass Bewohner auch im Alter im Ort verbleiben und eher ein Wohnungswechsel innerhalb des Ortes stattfindet. Auch für ältere Menschen der benachbarten Dörfer kann Ostenfeld aufgrund der Nähe zum alten Wohnort eine attraktivere Alternative sein, als in zentrale Orte wie Husum oder Viöl abzuwandern. Zusätzliche Wohnungen für die junge Generation, von denen viele in Ostenfeld bleiben wollen, werden also nicht frei. Inzwischen hat sich ein dringlicher Bedarf nach neuen Wohnbauflächen angestaut.

Die nachfolgende Tabelle gibt im Zusammenhang mit der anschließenden Karte auf der darauffolgenden Seite eine Übersicht über die Baulücken in Ostenfeld. In die Betrachtung wurden alle Flächen einbezogen, die sich beim Blick auf die Katasterkarte oder das Luftbild der Gemeinde augenscheinlich als Baulücken darstellen.

Baulücke Nr. (s. Karte)	Beschreibung	Eignung für neue Wohnbebauung (Verfügbarkeit)
1	Fläche gehört zu einem gewerblichen Betrieb (Dünger- und Getreidelager), zurzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Fläche wäre aufgrund der benachbarten Nutzung nur für gewerbliche Zwecke geeignet	Nein
2	In Privatbesitz, Weide	Ja (Nein)
3	In Privatbesitz, nur unter unverhältnismäßigem Aufwand für Wohnbebauung geeignet, da ehemaliger Güllestandort	Nein
4	Bereits bebaut	Nein
5	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
6	In Privatbesitz, Garten und Pferdehaltung	Ja (Nein)
7	In Privatbesitz	Ja (Nein)
8	In Privatbesitz, Flächen werden landwirtschaftlich genutzt	Ja (Nein)
9	Im Bebauungsplan als MI festgesetzt und für gewerbliche Nutzung vorgesehen, für Grundstück gibt es Interessenten, der eine gewerbliche Nutzung plant	Nein
10	Bereits bebaut	Nein
11	verkauft, wird bebaut	Nein
12	Bereits bebaut	Nein
13	Im Bebauungsplan ist kein Baufenster vorgesehen, wird als Garten genutzt	Nein
14	verkauft	Nein
15	Wendehammer und Parkplatz für Schule	Nein

Begründung B-Plan 12 - Gemeinde Ostenfeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ostenfeld

16	Wald gem. LWaldG	Nein
17	Spielplatz	Nein
18	In Privatbesitz und nicht erschlossen. Garten	Ja (Nein)
19	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
20	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
21	In Privatbesitz, Garten	Ja (Nein)
22	In Privatbesitz, Eigentümer will nur gesamte Fläche verkaufen (incl. Fläche 23). Gemeinde verhandelt zurzeit mit dem Eigentümer bzgl. Flächenerwerb und Überplanung.	Ja
23	s. Fläche 22	Ja
24	Im Bebauungsplan als MI festgesetzt und für gewerbliche Nutzung vorgesehen, Gemeinde wird Grundstücke nur an Gewerbetreibende vergeben	Nein
25	Im Bereich des hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 11, hauptsächlich für gewerbliche Nutzung vorgesehen	Nein
26	Bereits bebaut	Nein

Gemäß Ziffer 2.5.2 Ziffer 4 des Landesentwicklungsplans dürfen in ländlichen Räumen 10% der Wohnungen des Bestandes am Stichtag des 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 zusätzliche gebaut werden. Für Ostenfeld mit einem Wohnungsbestand am Stichtag von 667 Wohneinheiten sind das 67 Wohneinheiten; 41 davon sind in den Jahren 2010 bis 2013 bereits gebaut worden. Für das Jahr 2014 schätzt die Gemeinde zwei fertiggestellte Wohneinheiten. Das ergibt einen verbleibenden Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde von 24 Wohneinheiten.

Tabelle und Karte zeigen, dass einige Flächen zwar theoretisch geeignet wären, praktisch aber nicht zur Verfügung stehen. Die privaten Eigentümer dieser Flächen sind nicht bereit ihre private (zumeist Garten-) Nutzung aufzugeben und ihre Grundstücke oder Teile davon für den Wohnungsbau zu veräußern. Lediglich der Eigentümer der Flächen 22 und 23 ist bereit, seine Fläche für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen, allerdings nur im Zuge einer Bauleitplanung für seine gesamte Fläche. Dieses ist vor dem Hintergrund der landesplanerisch beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich zu den geplanten Wohnbauflächenausweisungen des Bebauungsplans Nr. 11 allerdings nicht denkbar.

Die Gemeinde Ostenfeld befindet sich nun der Situation, dass in den letzten Jahren immer mehr Nachfragen nach Baugrundstücken aufgelaufen sind, die sich am Markt ohne weitere Bauleitplanung einfach nicht befriedigen lassen.

Durch die hier angestrebte Bauleitplanung werden ca. 17 Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet sowie ein bis zwei Grundstücke im Mischgebiet zur Verfügung gestellt. Die am häufigsten verwirklichte Bauform in Ostenfeld ist das klassische Einfamilienhaus. Die Gemeinde geht auch aufgrund der vorliegenden Anfragen davon aus, dass auch hier hauptsächlich Gebäude mit einer Wohneinheit entstehen werden. Auch wenn in Einzelfällen zwei Wohneinheiten in einem Gebäude verwirklicht würden, läge die Anzahl der neuen Wohneinheiten noch im Rahmen des Entwicklungsrahmens der Gemeinde.

