

GEMEINDE GOLDELUND

KREIS NORDFRIESLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

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

Begründung



Verfahrensstand: - 12|2020

Aufgestellt:

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

Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet.....	3
2	Grundlagen.....	3
3	Ziele.....	4
4	Planerische Vorgaben	5
5	Vergabe der Grundstücke.....	7
6	Verkehrliche Erschließung.....	7
7	Spielplatz	8
8	Entwicklung (Standort/ Standortalternativen).....	8
9	Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen.....	9
9.1	Allgemeines Wohngebiet -WA-	9
9.2	Das Maß der baulichen Nutzung	9
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
9.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	10
9.5	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	10
9.6	Fassade.....	11
9.7	Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen_ Garten- und Gewächshäuser 11	
9.7.1	Garagen und Nebenanlagen	11
9.7.2	Gartenhäuser und Gewächshäuser,	11
9.8	Einfriedungen.....	12
9.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
9.10	Oberflächenwasser.....	12
9.11	Immissionschutz	12
10	Ver- und Entsorgung.....	13
10.1	Wasserversorgung.....	13
10.2	Löschwasserversorgung.....	13
10.3	Stromversorgung	13
10.4	Telekommunikation.....	14
10.4.1	Entwässerungskonzept Schmutzwasserentsorgung.....	14
10.5	Abfallbeseitigung	14
11	Immissionsschutz	14
11.1	Geruchsbelastung.....	14
12	Natur und Landschaft	15
12.1	Knickausgleich.....	15
13	Hinweise	16
13.1	Denkmalschutz	16
13.2	Kampfmittel:.....	17
13.3	Bodenschutz:	17
14	Rechtsgrundlage.....	17
	Anlage 1: Pflanzliste	20
	Anlage 2: Entwässerungskonzept	21
	Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten	22

1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Goldelund, südlich der Straße Goosgang, westlich der Hauptstraße und östlich der Siedlung.

Der Plangeltungsbereich umfasst Teile des Flurstückes 182, Flur 3, Gemarkung und Gemeinde Goldelund.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,40 ha.

2 Grundlagen

Goldelund ist eine überwiegend landwirtschaftlich strukturierte Gemeinde und zählt ca. 400 Einwohner bei einer Fläche von rd. 1.200 ha. Sie liegt geografisch im nördlichen Schleswig-Holstein, im Kreis Nordfriesland. Die Gemeinde liegt in der Hauptverbindungsachse der L12 (Wanderup B200 - Bredstedt) und L13 (Goldelund-Langenhorn B5) und ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet somit einen idealen Ausgangspunkt für vielfältige Nutzungen.

Im Ort befinden sich einige kleinere Gewerbebetriebe, eine Tankstelle sowie eine Gastwirtschaft im Ortsteil Hogelund. Die örtlichen Vereine und Verbände sowie die Freiwillige Feuerwehr tragen dank ihrer Aktivitäten dazu bei, dass ein vielseitiges Freizeitangebot vorhanden ist und das Gemeinschaftsleben im Ort gefördert und bereichert wird.

Dank eines großen und gut ausgebauten Wirtschaftswegenetzes bietet die Gemeinde Möglichkeiten für abwechslungsreiche Spaziergänge und Radfahrten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Die Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser ist gestiegen. Insbesondere die ursprünglichen „Kinder“ der Gemeinde suchen eine Möglichkeit, aufgrund ihrer engen Verbindungen weiterhin in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben und auch mit der eigenen Familie die sozialen Verbindungen nutzen zu können. Dies führt zu einer Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser.

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

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ort wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Baugebiet mit zehn Grundstücken hergestellt.

An anderer Stelle im Ort ist es nicht möglich oder sinnvoll, die Planung umzusetzen.



Quelle: DA Nord

Nördlich angrenzend befindet sich das ursprüngliche Wohnbaugebiet (B-Plan Nr.3) und nordöstlich das Wohnbaugebiet (B-Plan Nr.1). In dem Baugebiet sind derzeit alle Grundstücke veräußert.

Das Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze verlaufen Knicks.

3 Ziele

Mit der vorliegenden Planung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, zukünftig gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke für Bürger, die sich in der Gemeinde endgültig niederlassen wollen, anbieten zu können. Derzeit stehen keine eigenen Grundstücke, die für diesen Zweck angeboten werden können, zur Verfügung. Mit der Planung soll der örtliche Bedarf von zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt werden. Hauptanliegen der Gemeinde ist es dabei, auch in Anbetracht der begrenzt zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung, vorrangig die Nachfrage von Bauinteressenten aus Goldelund selbst decken zu können. Die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs ist nötig, da nach wie vor junge Goldelunder Familien, in Mietwohnungen/-häusern Wohnende und Rückkehrwillige an einem Eigenheimbau interessiert sind. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 7 ist es also, den Bürgern Goldelund die Möglichkeit zu geben, sich innerhalb der Gemeinde baulich zu verändern. So soll der Abwanderung (z.B. junger Familien) vorgebeugt werden. Der Gemeinde liegen bereits mehrere Anfragen von Ortsansässigen nach erschlossenen Baugrundstücken vor, denen bislang nicht nachgekommen werden kann.

Damit geht die Gemeinde Goldelund auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ein, sie dient der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, unterstützt die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung, dient der Bevölkerungsentwicklung und wirkt einer Abwanderung von Einwohnern, vor allem von jungen Familien, entgegen.

Goldelund ist ein Mehrgenerationendorf, in dem sich die Generationen gegenseitig unterstützen. Um für die verschiedenen Generationen attraktiv zu bleiben und um das Zusammenleben fördern zu können, muss die Gemeinde gerade angesichts des demographischen

Wandels besonders die Neubauwünsche der nachfragenden ortsansässigen jungen Familien erfüllen können.

Laut Landesentwicklungsplan sollen die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Wohnqualität und das Wohnumfeld sollen gesichert und junge Familien an die ländlichen Räume gebunden werden. Goldelund bietet gute Voraussetzungen zur Erfüllung dieses Ziels, da mit, Gasthof und verschiedenen Vereinen vor Ort bereits heute ein aktives Miteinander gelebt wird.

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

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

Im Planbereich dieses Bebauungsplans werden ca. 10 Grundstücke für eine Wohnhausbebauung realisiert. Die Bebauung der bestehenden Wohnbaugebiete soll mit den entsprechenden gestalterischen Vorgaben und Festsetzungen fortgeführt werden. Die durch den B-Plan Nr. 7 bereitgestellten Grundstücke sind geeignet, um den Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten Jahre zu decken.

4 Planerische Vorgaben

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

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002 - (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) grenzt südlich des Planbereiches in Goldelund ein Gebiet, dass mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt ist, an. Zum Planbereich selbst werden keine Aussagen gemacht.



Ausschnitt aus Regionalplan Planungsraum V

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum V von 2002 und in dem Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I werden keine Aussagen zum Planbereich gemacht.

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



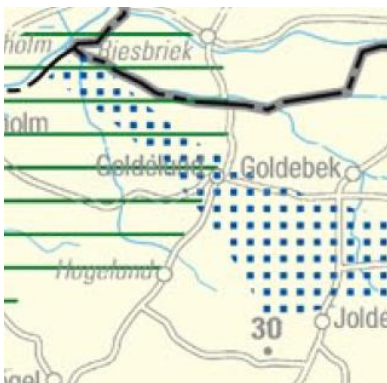
Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 1

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 2 werden für den Planungsbereich keine Aussagen gemacht.



Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 2

Im **Landesentwicklungsplan** (LEP 2010) und im Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplan wird zum Planbereich die Aussage gemacht, dass dort ein dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet liegt.



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

In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Da der Bebauungsplan Nr. 7 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Goldelunds durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen

des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

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



Ausschnitt aus F-Plan

5 Vergabe der Grundstücke

Die Vergabe der Grundstücke an Interessenten wird laut einem Beschluss der Gemeindevertretung an die Bedingung geknüpft, dass es sich z.B. um einheimische Bewohner der Gemeinde Goldelund handeln muss. Bereits zum vorliegenden Planungsstand gibt es Interessenten, um durch den Bebauungsplanes Nr. 7 hinzukommenden Baugrundstücke veräußern zu können. *(Unterlagen durch die Gemeinde)*

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist wie über die Hauptstraße (L12) gesichert. Inwieweit eine Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich möglich ist, wird die Verkehrsabteilung des Kreises Nordfriesland nach Fertigstellung im Rahmen einer Verkehrsschau entscheiden. Die Verkehrsabteilung weist i.d.R. darauf hin, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße sich vom Ausbauzustand her deutlich von anderen asphaltierten Straßen unterscheidet und dem Kraftfahrer der Eindruck vermittelt wird, dass die Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich überwiegt und dem Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Weiterhin ist durch die bauliche Gestaltung darauf hinzuwirken, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich gefahren werden kann.

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

Um zukünftige Erschließungserweiterungen ermöglichen zu können wird ein Verbindungsweg in Richtung Westen angelegt.

Richtung Norden wird eine fußläufige Verbindung zum Goosgang eingeplant, um so, für die Anwohner, und Spaziergänger eine kürzere Fußwegeverbindung zum nördlichen Dorfseite herzustellen.

7 Spielplatz

Der Landesentwicklungsplan fordert, Wohnqualität und Wohnumfeld für junge Familien zu sichern, um sie an die ländlichen Räume zu binden. Diesem großen und für alle ländlichen Räume wichtigen Ziel ist die Gemeinde Goldelund auf diese Weise einen kleinen Schritt nähergekommen.

Durch den vorhandenen Spielplatz, im Zentrum der Gemeinde, wird, insbesondere für die jüngeren Kinder der Gemeinde, die Nutzung eines Spielplatzes ermöglicht.

8 Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)

Im Rahmen der Vorprüfung des Bebauungsplan Nr. 7 wurden die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde untersucht

Im Innenbereich stehen kurzfristig keine Grundstücke frei zur Verfügung, so dass diese Planung erforderlich ist. Eine Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Baugebiete ist auf Grund der geringen Größe und Struktur nicht möglich, lediglich in Form der Erweiterung der vorhandenen Baugebiete durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 7. Die Wohngebiete sind so durchstrukturiert, dass hier kein größerer Bevölkerungswechsel zu erwarten ist.

Innerörtlich sind einige kleinere Freiflächen vorhanden, die zurzeit jedoch nicht zur Verfügung stehen und daher keine Alternative bieten. Auch die Ortsränder verfügen über Entwicklungspotential. Ohne Bauleitplanung sind diese allerdings nicht entwicklungsfähig, da sie in der Regel keine Erschließung haben.

Auch ist durch die Aufgabe von Betriebsstandorten innerörtlich nicht damit zu rechnen, dass mittelfristig Bauflächen frei werden würden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene Wohnstandorte bewertet. Es sind in Goldelund noch einige Vollerwerbsbetriebe aktiv in der Landwirtschaft. Einige dieser Betriebe wirtschaften in der Ortslage und schränken wegen des Immissionsschutzes die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten hier ein.

Die Ergebnisse zu den schalltechnischen Immissionen und den optischen Immissionen an verschiedenen Standorten der Gemeinde ergab, dass nur in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR. 7 keine Einschränkungen für die zukünftigen Bewohner vorhanden sind.

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

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde durchgeführt. Dabei wurde konkret ermittelt, welche Flächenpotentiale in der Gemeinde vorhanden sind, inklusiv der Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, Bereiche gem. § 34 BauGB, sowie Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich als die geeignetste zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen. Flächen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Gemeinde vorhanden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen

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

Auch der angrenzende Bereich ist als Wohnbauflächen festgelegt. Das Allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen.

Durch diese Satzung soll den Bauherren eine Planungshilfe sowie auch eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden.

Um im betreffenden Bereich ein einheitliches Orts- und Straßenbild sicherzustellen, orientieren sich die textlichen Festsetzungen stark an denen der ursprünglichen Bebauungsplänen der Gemeinde, mit einigen wenigen Anpassungen.

9.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-

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

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

9.2 Das Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzungen von max. 1 Vollgeschoss, einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und einer Traufhöhe von 3,20 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, um störend überragende Bauten zu vermeiden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 40 über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes. Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garten- und Spielhäuser sowie Gewächshäuser ist die Höhe der baulichen Anlagen stärker eingeschränkt.

Um dennoch andere Bauformen wie Staffelgeschosse zuzulassen entfällt für einen Teilbereich die Festsetzung der Traufhöhe. (Grundstück Nr. 9 und NR.10)

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Zum Schutz, der vorhandenen Knicks, ist ein Knickschutzstreifen eingerichtet. Der Knickschutzstreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Grünflächen zusätzlichen Abstand.

9.4 Baugestalterische Festsetzungen

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

9.5 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Entsprechend der umliegenden Bebauung und zur Wahrung der ortstypischen Struktur sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 bis 50 Grad zulässig. Neigung der Krüppelwalmflächen mindestens 55°. Einfarbige Eindeckung sind zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien nur in nicht stark glänzender und nicht stark reflektierender Form zulässig.

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

Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Trauflänge vom Ortgang einhalten. Zulässiger Dachüberstand bis 100 cm, ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze. Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite.

9.6 Fassade

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen, sind ortstypisch einfarbiges Verblendmauerwerk zulässig. Weiterhin sind auch Holzhäuser und Außenverkleidungen in Holzoptik zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.

9.7 Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen_ Garten- und Gewächshäuser

Die Festsetzungen sollen eine ortstypische Bebauung sichern und den Flächenverbrauch minimieren.

Die Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen Gewächshäuser, Gartenhäuser (wie Geräte- und Spielhäuser) sowie Wintergärten sind für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend. Die Festsetzungen ermöglichen eine harmonische Einfügung in den Planbereich.

9.7.1 Garagen und Nebenanlagen

Um optisch im Straßen- und Ortsbild nicht hervorzustechen, müssen Garagen und Nebenanlagen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sie sind in Holzbauweise mit Fassade in Holzoptik zulässig

Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.

Die Grundfläche der Garagen und Nebenanlagen, mit Ausnahme des freistehenden Garten- und Gewächshäuser, darf 60 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Mülltonnenstandplätze sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht einzusehen sind.

Bei Eckgrundstücken bezieht sich die Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassade.

9.7.2 Gartenhäuser und Gewächshäuser,

Die max. Gebäudehöhe beträgt 2,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.

Sie müssen hinter die straßenseitige Fassade des Hauptgebäudes zurücktreten. Die Ziffern 2 und 3 finden hier keine Anwendung.

Freistehende Gartenhäuser (wie Spiel- und Gerätehäuser) sind nur in Holzbauweise zulässig.

9.8 Einfriedungen

Um überhöhte Einfriedungen an der Straßenfront zu vermeiden die u.a. die Sicht der Verkehrsteilnehmer einschränken kann, werden Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig sein.

9.9 Grünordnerische Festsetzungen

Diese Beschränkungen sollen eine regionaltypische Bepflanzung sichern und die Vollversiegelung minimieren.

Es sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste im Anhang).

- a) Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (wie Obstbaum) zu pflanzen.
- b) Der Weg in der öffentlichen Grünfläche ist in wassergebundener Bauweise auszuführen.
- c) Für Fahrbahn und fahrbahnbegleitende Gehwege ist eine Befestigung mit engfugigem Pflaster vorzusehen. Für die Fahrbahn ist auch Asphalt möglich.
- d) Oberflächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind nur als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen (fugenreiches Material wie Schotterrasen, Betongrasstein, Pflaster) zulässig.

9.10 Oberflächenwasser

Um die Unterhaltung zu sichern wird parallel des vorhandenen Verbandsgewässers Graben 1 ein 5 m breiter von einer Bepflanzung und Bebauung freizuhalten Unterhaltungstreifen eingerichtet.

9.11 Immissionschutz

Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm:

Zum Schutz der Nachtruhe müssen östlich der 45 dB(A)-Isophone gelegene Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Hauptstraße (L 12) zugewandten Gebäudeseite besitzen.

Schutz von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gegen Verkehrs und Gewerbelärm

Östlich der im Bebauungsplan dargestellten 60dB(A) Isophonen müssen Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w ges. von 31 dB(A) betragen.

10 Ver- und Entsorgung

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

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt in enger Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband und ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Dauer von mindestens 2 h sicherzustellen.

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

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

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

10.3 Stromversorgung

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

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

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

10.4 Telekommunikation

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

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt im Rahmen der Erschließung.

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

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

10.4.1 Entwässerungskonzept Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserversorgung ist der Anschluss an das in der Straße Goosgang befindliche Schmutzwasser-Kanalnetz geplant. Die endgültige Schmutzwasserbehandlung soll in der bestehenden Gebietskläranlage Westerstraße erfolgen. In Absprache mit dem Betreiber (Wasserverband Nord) ist die Anlage ausreichend bemessen. Es sind allerdings technische Änderungen erforderlich und vorgesehen.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

11 Immissionsschutz

11.1 Geruchsbelastung

Da Goldelund landwirtschaftlich geprägt ist, wurde für die Ermittlung der Geruchsbelastung eine Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein angefertigt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene mögliche Wohnstandorte bewertet. Der Plangeltungsbereich wurde mit weiteren Potentialflächen daraufhin untersucht, ob er das Potential als mögliche Wohngebiete aufweist. Die Immissionsschutz-Stellungnahme zeigte, dass die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 für eine Wohnbebauung geeignet ist. Auf der Fläche des vorliegenden B-Plans richten sich die Lage und der Zuschnitt des Plangeltungsbereichs nach den errechneten und für ein Wohngebiet erlaubten Richtwerten für Geruchsbelastung. Die Immissionsschutz-Stellungnahme wird der Verfahrensakte angefügt.

12 Natur und Landschaft

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

Versickerung

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrünten Bauungsstruktur.

Biotopschutz

Der Planbereich wird im Westen und Norden von Knicks begrenzt. Im Westen ist der Knick im Bereich der Anbaufreihaltezone der L12.

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

Die Knickbestandteile sollen mit dem vorhandenen Bewuchs erhalten werden. Zu den Knicks ist mit dem öffentlichen Grün und der Baugrenze ein Abstand vorgesehen. Entlang den zu erhaltenden Knick im Norden ist eine öffentliche Grünflächen als Streuobstweise in einer Breite von ca. 17 m vorgesehen und zum Knick im Westen ist im Bereich der Anbaufreihaltefläche eine ca. 3m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche in der Planzeichnung dargestellt. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

12.1 Knickausgleich

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

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

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

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

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

Abweichend davon gibt die untere Naturschutzbehörde die Möglichkeit vor, die Knicks im Bebauungsplan als „Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auszuweisen und im Umfang von 1:1 auszugleichen. Dies gilt für die Einbeziehung dieser Landschaftselemente in den Plangeltungsbereich. Diese Variante wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

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

Knickbeseitigung:

Durchbruch für die Verbindungsstraße an der Straße „Hauptstraße“ (L12):

1 Durchbrüche/Beseitigung je 7 m = 7 m,

Ausgleich 1: 2 erforderlich = 14 m Neuanlage Knick

Insgesamt ist ein Knickausgleich von ca. 14 m erforderlich.

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

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

Es ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde für die Knickeingriffe zu stellen. Knickdurchbrüche und Entwidmungen können dabei gebündelt beantragt werden. Die konkrete Benennung des Knickausgleiches (ca. 14 m Knick) wird zum Zeitpunkt der Antragstellung erforderlich.

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

13 Hinweise

13.1 Denkmalschutz

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

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

liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

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

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

13.2 Kampfmittel:

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

13.3 Bodenschutz:

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

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

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

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

14 Rechtsgrundlage

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

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

überbaubare Grundfläche auf ca. 3930 Quadratmeter begrenzt ist. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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

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

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

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

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

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

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

- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP), in der Fassung vom September 2002
- Landschaftsplan der Gemeinde Goldelund
- Schall- und Schattenwurfgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7
- Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein zur Überplanung verschiedener Grundstücke in der Gemeinde Goldelund,

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

Goldelund, den.....

.....

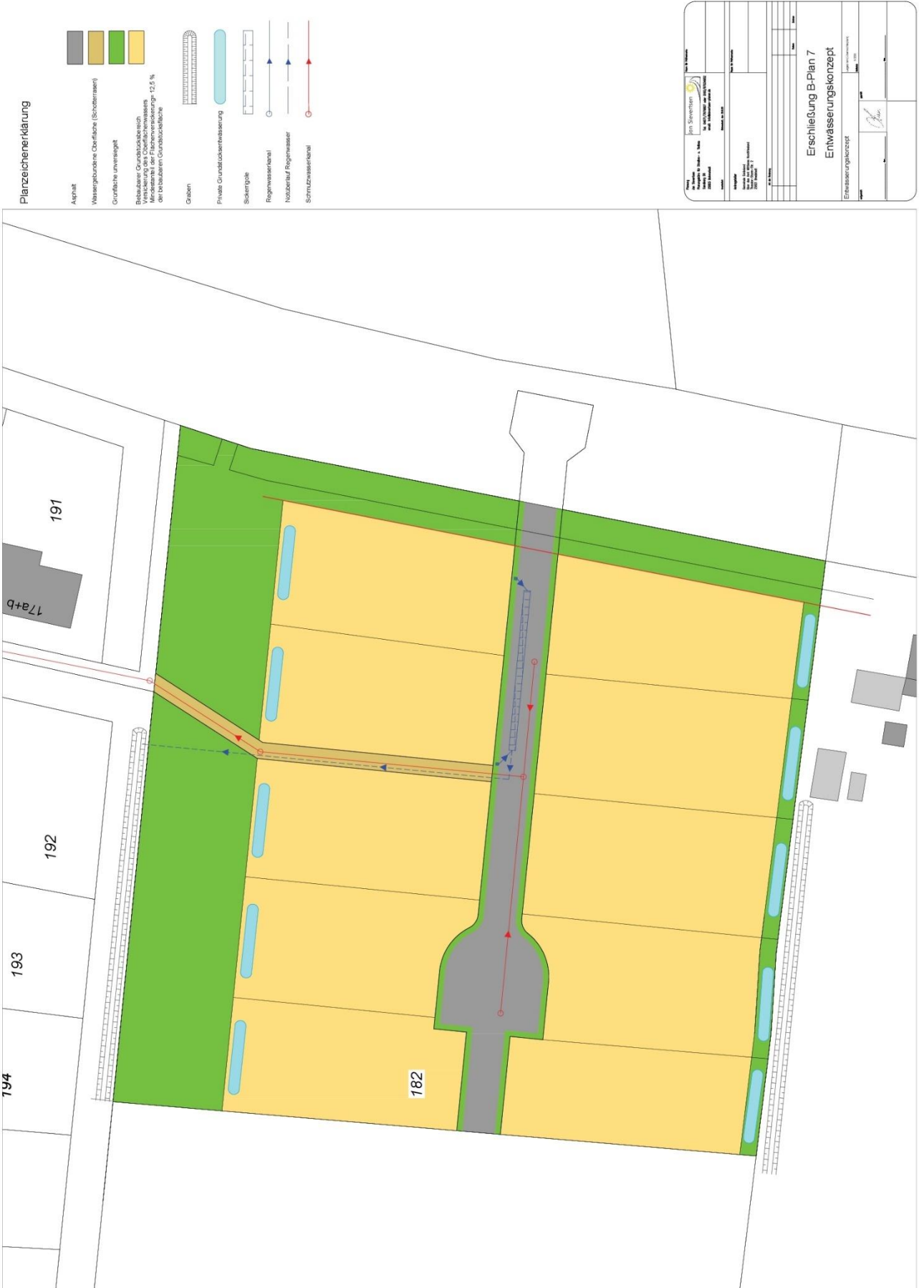
Die Bürgermeisterin

Anlage 1: Pflanzliste

Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Goldelund:

- Obstbäume
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hundsrose (*Rosa canina*).
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Weiden (*Salix spec.*)
- Rotbuch
- Zitterpappel
- Bluthartriegel
- Pfaffenhütchen
- Wildapfel
- Wildbirne

Anlage 2: Entwässerungskonzept



Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten

Liegt der Begründung zukünftig gesondert bei.