

GEMEINDE JOLDELUND

KREIS NORDFRIESLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

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

Begründung



Verfahrensstand: 05/2023 - Änderungen grün gekennzeichnet

Aufgestellt:

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

Inhaltsübersicht:

1	Plangebiet	3
2	Grundlagen	3
3	Gründe und Ziele	4
4	Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)	5
5	Wohnbauentwicklungsrahmen.....	6
6	Vergabe der Grundstücke	7
7	Planerische Vorgaben	7
8	Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen.....	9
9	Allgemeines Wohngebiet -WA-	10
9.1	Das Maß der baulichen Nutzung	10
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
9.3	Baugestalterische Festsetzungen	11
9.4	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung.....	11
9.5	Fassade	11
9.6	Garagen und Nebenanlagen	12
9.7	Wintergärten und Veranden.....	12
9.8	Wohneinheiten	12
9.9	Zufahrten	12
9.10	Einfriedigungen	12
9.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
9.12	Ordnungswidrigkeiten	13
10	Wesentliche Auswirkungen	13
10.1	Verkehrliche Erschließung	13
11	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
11.1	Wasserversorgung	13
11.2	Löschwasserversorgung.....	14
11.3	Abwasserbeseitigung.....	14
11.3.1	Aufgabenstellung und Abgrenzung.....	14
11.3.2	Dokumentation zum Entwässerungskonzept Oberflächenwasser.....	15
11.3.3	Schmutzwasser:	17
11.4	Abfallbeseitigung	17
11.5	Strom- und Gasversorgung	18
11.6	Telekommunikation	18
12	Immissionen.....	19
13	Natur und Landschaft	20
14	Naturschutzfachliche Betrachtung	20
14.1	Anlass.....	20
14.2	Beschreibung des Plangebietes	20
14.3	Biotope.....	21
14.3.1	Maßnahmen Biotopschutz.....	25
14.4	Fauna	26
14.4.1	Maßnahmen Artenschutz	28
14.5	Zusammenfassung	29
14.6	Literaturverzeichnis der Naturschutzfachlichen Betrachtung.....	30
15	Hinweise.....	30
15.1	Denkmalschutz.....	30
15.2	Kampfmittel	31
15.3	Bodenschutz:	31
16	Rechtsgrundlage	31
	Anlage 1: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme	34
	Anlage 2: Entwässerungskonzept.....	35
	Anlage 3: Standortalternativenprüfung	36

1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Joldelund nördlich der Straße Övern Kambarg, westlich der bestehenden Ortslage an der Hauptstraße und südlich vom Grüner Weg.

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich über ein Teil des Flurstückes 147, Flur 5, Gemarkung Joldelund.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,03 ha.

2 Grundlagen

Joldelund liegt als Gemeinde mit seinen rund 715 Einwohnern etwa mittig im Dreieck Husum-Niebüll-Flensburg und bietet so den idealen Ausgangspunkt für vielfältige Unternehmungen. Da Joldelund zwar über die Bundesstraßen 5 und 199 gut angebunden ist, diese aber nicht durch das Gemeindegebiet selbst verlaufen, zeichnet sich der Ort durch eine ruhige Lage in idyllisch-ländlicher Umgebung aus. Abgerundet werden die wohnlichen Qualitäten durch ein buntes Vereinsleben, eine Grundschule, einen Kindergarten, ein Lebensmittelgeschäft, einen Arzt, einen Bäcker und einige weitere Einrichtungen der örtlichen Nahversorgung. Dieses Potential haben auch vergleichsweise viele Bauwillige in den letzten Jahren erkannt und so ist die Nachfrage nach Bauland für Wohnhäuser weiterhin hoch.

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 hohen Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10, bietet Bauland für 21 Eigenheime in ruhiger und naturnaher Lage.



Quelle: DA Nord

Das neue Wohnbaugebiet bindet sich im Westen an die vorhandene Bebauung des angrenzenden Mischgebietes und der im Süden vorhandene Bebauung des Wohnbaugebietes, Bebauungsplan Nr. 2 an. An anderer Stelle im Ort ist es nicht möglich, die Planung umzusetzen.

3 Gründe und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes auf einer ackerbaulichen Fläche zu schaffen.

Derzeit stehen keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke für Bürger, die sich im Dorf endgültig niederlassen möchten, zur Verfügung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde notwendig, um der Gemeinde Joldelund eine den Bedürfnissen des Dorfes entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die vorliegende Planung ermöglicht es gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke für Bürger, die sich endgültig niederlassen möchten, zu schaffen. 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 Joldelund selbst decken zu können. Die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des Eigenbedarfs ist nötig, da nach wie vor junge Joldelunder Familien an einem Eigenheimbau interessiert sind. Folglich soll so der Abwanderung vorgebeugt werden.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in städtebaulich integrierter Lage auf der ackerbaulichen landwirtschaftlichen Flächen soll der positiven Entwicklung der Gemeinde Joldelund und dem vorherrschenden Mangel an Wohnraum Rechnung getragen werden.

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

Joldelund 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.

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. Die neuen Wohnbauflächen führen zu einer Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen und des Ortsbildes, einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie altersstruktureller Durchmischung.

Diesen Ansprüchen der Landesplanung wird die Gemeinde Joldelund mit dem Bebauungsplan Nr.10 gerecht.

Im Planbereich dieses Bebauungsplans werden 21 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.10 bereitgestellten Grundstücke sind geeignet, um den Eigenbedarf der Gemeinde für die nächsten Jahre zu decken.

4 Entwicklung (Standort/ Standortalternativen)

Die Gemeinde hat im Rahmen der Vorplanung zum Bebauungsplan Nr. 10 die Entwicklungsperspektiven in der Gemeinde aktualisiert untersucht, die eine optimierte verträglichen Siedlungsentwicklung ermöglichen (s. Anlage). Es dient dazu, potenzielle Bauflächen für das angestrebte Wohngebiet ausfindig zu machen und Baulücken darzustellen.

Die Gemeinde Joldelund möchte durch die geplante Wohnbebauung auch zukünftig auf die Wohnbedürfnisse Ihrer Bevölkerung eingehen können. Sie will die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der Gemeinde erhalten. Sie möchte die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung unterstützen und einer Abwanderung von Einwohnern, vor allem von jungen Familien in Ihrer eigenen Gemeinde entgegenwirken. 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.

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. 10. 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.

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.

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot der Gemeinde Joldelund wird durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 10 den Umfang der vorhandenen und zukünftigen Nachfragen vorerst decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Durch die Planung wird eine Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen der Gemeinde, einer bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie eine altersstrukturelle Durchmischung beibehalten.

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 derzeit nicht in der Gemeinde vorhanden.

5 Wohnbauentwicklungsrahmen

Laut Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein dürfen in Gemeinden in ländlichen Räumen, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum 2022 bis 2036 neue Wohnungen im Umfang von lediglich 10% bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 gebaut werden.

Gemäß Information der Landesplanung hat die Gemeinde Joldelund am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von ca. 347 Wohneinheiten (WE). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Joldelund 36 WE.

Davon sind die noch nicht realisierten Wohneinheiten sowie bereits absehbare Baufertigstellungen – wie z.B. auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne mögliche sowie im Rahmen der Innenentwicklung bzw. aufgrund bestehender Baurechte, durch Umnutzungen oder anderweitige Maßnahmen im Bestand errichtete / geplante Wohneinheiten, die noch nicht in die Statistik der Baufertigstellungen einfließen konnten – abzuziehen.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen stellt in diesem Zusammenhang ein maximal mögliches Entwicklungspotential im Sinne einer pauschalierten und landesweit geltenden Obergrenze für nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden im ländlichen Raum dar. Innerhalb dieses Rahmens kann sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde bezogen auf ihren realen und nachweisbaren örtlichen Bedarf vollziehen. Dies kann in Einzelfällen und unter Berücksichtigung der örtlichen demographischen Entwicklung auch dazu führen, dass der Entwicklungsrahmen nicht in Gänze auszuschöpfen ist.

Die vorhandene und nachgefragte Bebauung der bestehenden Wohngebiete wird fortgeführt. Der Gemeinde liegen Anfragen von jungen Familien vor, die dort ein Wohngebäude errichten möchten und diese Wohnform wünschen. Die Gestaltung und Nutzung der Gebäude wird sich dem dörflichen Charakter, ortstypisch an der anliegenden Bebauung entwickeln.

Aufgrund der Erfahrungswerte und Statistiken der letzten Jahre und den ermittelten Baufertigstellungen ist festzustellen, dass die Gemeinde, ihr zur Verfügung stehendes Kontingent der Wohneinheiten dringend bis zum Jahr 2036 benötigt. Damit das Kontingent der Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 ausreicht wird die Gemeinde auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 die Vergabe der Grundstücke steuern.

Dem entsprechend verbleibt in der Gemeinde Joldelund für den Zeitraum bis 2036 ein Entwicklungsrahmen von 35 WE.

(Zahlen wurden übermittelt durch das Amt Mittlere Nordfriesland über den Kreis Nordfriesland. Aktuelle Zahlen sind noch nicht bekannt.)

Gem. Stellungnahme / Auskunft ist ein restlicher wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von ca. 25 Einheiten noch übrig.

Maximal wohnbaulicher Entwicklungsrahmen:		36 Wohneinheiten
Abzüglich nicht eingereichter Baufertigstellungen und		
<u>Innenentwicklung/nicht realisierte Wohneinheiten</u>	ca.	<u>10 Wohneinheit</u>
verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen		26 Wohneinheiten

Im vorliegenden Bebauungsplan werden 21 Bauplätze im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. Dies bedeutet, dass die vorliegenden Planungen das Kontingent unterschreitet. Die vorgesehenen Wohnbaugrundstücke fügen sich auch unter Berücksichtigung der Ausschöpfung von Baumöglichkeiten innerhalb der o. g. Bebauungspläne in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ein. Ziele der Raumordnung stehen dem Planungsvorhaben der Gemeinde Joldelund nicht entgegen.

6 Vergabe der Grundstücke

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

1. Die Grundstücke sollen vorrangig an Joldelunder und Bürger. Dies schließt auch ehemalige Joldelunder Bürger mit ein.
2. Kauf nur für Eigennutzung für mindestens 5 Jahre.
3. Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung, sonst Rückübertragung an die Gemeinde zu Lasten des Käufers.
4. Konventionalstrafe von 40.000,00 € pro Wohneinheit, wenn das bebaute Grundstück oder Teile davon innerhalb von 5 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung veräußert werden.
5. Über Härtefälle auch nach der Vergabe entscheidet die Gemeindevertretung im Einzelfall.

7 Planerische Vorgaben

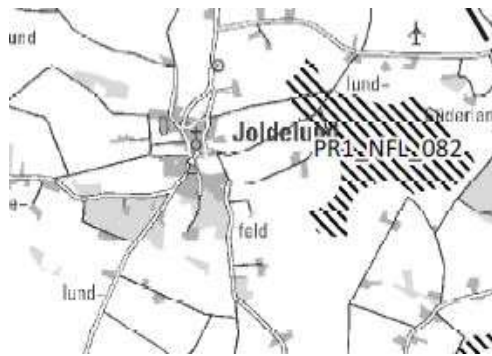
Für die Gemeinde besteht laut § 1 Abs. 4 BauGB eine so genannte 'Anpassungspflicht' an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V (Kreise Schleswig-Flensburg und Nordfriesland) werden zum Planbereich keine Aussagen gemacht.



Ausschnitt aus Regionalplan Planungsraum V

In der **Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land)** liegt östlich der Gemeinde Joldelund ein **Vorranggebiet für Windenergie**.



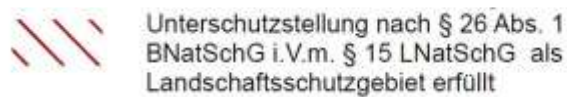
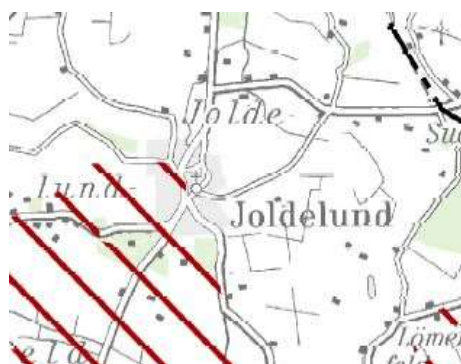
Ausschnitt aus Regionalplan für den Planungsraum I in S-H Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) (2020)

Im **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I werden zum Plangebiet keine Aussagen gemacht.



Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 1

Im **Landschaftsrahmenplan** Karte 2 befindet sich der Planungsbereich angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet, dass die Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG erfüllt. Zum Planbereich werden keine Aussagen gemacht.



Kap. 4.2.6

Ausschnitt aus Landschaftsrahmenplan Karte 2

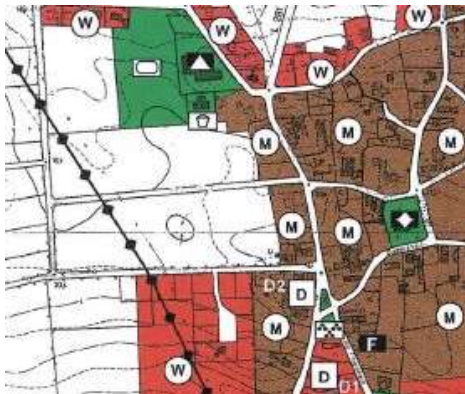
Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP SH-Fortschreibung 2021)** wird zum Planbereich selbst keine Angabe gemacht.



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

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

Da der Bebauungsplan Nr.10 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Joldelund durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Umstellung des Verfahrens hat die Gemeindevertretung in der Sitzung vom 04.10.2022 beschlossen. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus F-Plan, 2003

8 Planungsrechtliche Festsetzungen / Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet wird mit dem Bebauungsplan Nr. 10 und der **Berichtigung** des Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

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

Im Regionalplan für den Planungsraum V grenzt südlich an die bebaute Siedlungsfläche ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an. Zum Planbereich selbst werden keine Aussagen gemacht.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V grenzt südlich an die bebaute Siedlungsfläche ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem/Schwerpunktbereich) an. Zum Planbereich selbst werden keine Aussagen gemacht.

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde als im ländlichen Raum sowie als im Randbereich eines dünnbesiedelten, abgelegenen Gebietes gelegen dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche ausgewiesen, der südliche bereits als Wohnbaufläche. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich zwischen Grüner Weg und Öwern Kammbarg ist erforderlich und wird parallel zur des B-Plans Nr. 10 angefertigt.

9 Allgemeines Wohngebiet -WA-

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um unnötige Beeinträchtigungen im Gebiet selbst und für die angrenzende Wohnbebauung im Bestand zu vermeiden, sind die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

9.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Um ein einheitliches Straßenbild innerhalb der Gemeinde zu schaffen, soll die Gebäudegestaltung im neuen Plangebiet in Anlehnung an die anliegende, vorhandene Bebauung vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorgesehen.

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

Auf Grundlage des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 für die Einzelhäuser und für die Hausgruppen mit 0,35 festgesetzt. Dies ist für die geplante Bauform und Grundstücksgrößen unter den ortsüblichen Gesichtspunkten ausreichend, da es sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, ortstypischen Bebauung orientiert. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,25 und 0,35 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird festgesetzt, dass die Gebäude max. 1 Vollgeschoss, eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 3,20 m aufweisen dürfen. Von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalmseite, Erker, Giebel,

Dachgauben etc. So sollen störend überragende Bauten vermieden werden. Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 40 cm, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes bzw. der Gehweghöhe, nicht überschreiten. Diese Angaben gelten nicht für untergeordnete bauliche Anlagen. Garten- und Spielhäuser, sowie Gewächshäuser sind in ihrer zugelassenen Höhe stärker eingeschränkt.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um dem Charakter der gewollten Nutzung und der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung zu entsprechen, werden im Allgemeinen Wohngebiet Wohnhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Bauformen, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Es werden die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen eingehalten.

9.3 Baugestalterische Festsetzungen

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

9.4 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Entsprechend der umliegenden Bebauung und zur Wahrung der ortstypischen Struktur sind Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad bzw. 30 Grad zulässig. Neigung der Krüppelwalmflächen mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen. Die Eindeckung der Dächer ist mit einfarbigen, matten nicht glänzenden Dachpfannen (Dachziegel, Betondachsteine) in den Farben: rot, braun, anthrazit, schwarz und mit Bepflanzungen als Gründächer zulässig.

Im Zusammenhang mit Fassadenverkleidungen in Holzoptik sind auch bepflanzte Dächer zulässig.

Gauben sind insgesamt bis zu einer Breite von zwei Fünftel der Trauflänge der entsprechenden Dachseite zulässig, gemessen an der Vorderkante der größten Breite. Bei der Ermittlung der Trauflänge wird ein eventuell vorhandener Giebel in Abzug gebracht.

Der zulässige Dachüberstand beträgt bis 60 cm mit Ausnahme von überdachten Freisitzen. In Verbindung mit Holzfassaden sind auch Dachüberstände bis 100 cm zulässig. Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (z.B. Sonnenenergie) sind zulässig.

9.5 Fassade

Als Außenwandmaterialien sind Verblendmauerwerk (rot, weiß, gelb, braun), Putz (rot, weiß, braun) und Verkleidungen in Holzoptik (natur, grau und rot) zulässig.

Ab Erdgeschossdecke sind auch andere Fassadenverkleidungen zulässig. Die Farbgebung ist der übrigen Fassade anzupassen. Grell leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

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

9.6 Garagen und Nebenanlagen

Werden Garagen und Nebenanlagen an das Haupthaus angebaut, müssen sie der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen.

Sie sind auch in Skeletbauweise als offene Garagen (Carports) und auch mit Außenverkleidung in Holzoptik mit integriertem geschlossenem Abstellraum (Abstellraum max. 15 m² Grundfläche) zulässig.

Die Dacheindeckung ist auch mit Dachbahnen und Wellplatten und bepflanzten Dächern zulässig. Es sind auch flachere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

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

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten mit Ausnahme der Grundstücken Nr.19 und Nr.22.

Bei Eckgrundstücken bezieht sich diese Festsetzung nur auf eine Seite der Straßenfassaden.

Ein freistehendes Garten- und Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 35 m³ Rauminhalt zulässig und kann mit Dachpfannen oder Dachbahnen und bepflanzten Dächern versehen werden. Es kann mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m nur mit Ausnahme der Grundstücke Nr.19 und Nr.22 im hinteren Grundstücksteil errichtet werden. Die Ziffern 1, 2 und 3 finden hier keine Anwendung.

9.7 Wintergärten und Veranden

Wintergärten oder Veranden sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.

Ihre max. Grundfläche wird auf maximal 30 m² je Grundstück festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Fassade und Dachgestaltung (Dacheindeckung und Dachneigung) finden keine Anwendung.

9.8 Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

9.9 Zufahrten

Je Grundstück sind Zufahrten bis zu einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

9.10 Einfriedigungen

Einfriedigungen an der Straßenfront dürfen eine Höhe bis 100 cm aufweisen.

9.11 Grünordnerische Festsetzungen

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

Für die Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss, usw.) unzulässig.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

9.12 Ordnungswidrigkeiten

Um Ordnungswidrigkeiten handelt es sich handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude, Dach und Fassade gem. Ziff. 3 der gestalterischen Festsetzungen unter des Textes Teil B.

10 Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert. Auswirkungen aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

10.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist wie über die bestehende Anbindung an den Grünen Weg sowie an die Straße Öwern Kammbarg gesichert.

11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das zuständige Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nord. Die Leitungen werden entsprechend des Bedarfs ausgebaut.

Es ist zu beachten, dass bei der Festlegung der Versorgungstrassen für die Wasserversorgungsleitungen eine mindestens 0,70 m breite Trasse, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss, zu berücksichtigen ist.

11.2 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Joldelund gemäß § 2 Brandschutzgesetz SH durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Gemeinde Joldelund ist 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.

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

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

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

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

11.3 Abwasserbeseitigung

Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zur Bauleitplanung.

11.3.1 Aufgabenstellung und Abgrenzung

Die Gemeinde Joldelund beauftragte das Planungsbüro Jan Sievertsen mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Dieses Konzept dient ausschließlich der Umsetzung des gemeinsamen Einführungserlasses des Innen- u. Umweltministeriums für die Niederschlagswasserbeseitigung vom 10.10.2019. Es wird darauf hingewiesen, dass das ausgearbeitete Konzept weder Planung noch Bemessung der Entwässerungseinrichtungen beinhaltet.

Grundlage des Konzeptes ist die geotechnische Untersuchung des Geologen Roberto Hempel.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung noch Genehmigungen einzuholen sind, die nicht Bestandteil dieser Konzepterstellung sind. In diesem Zusammenhang wären beispielsweise zu nennen:

- Versickerungsanlagen (Genehmigungsbehörde: Untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland)
- Einleitung von Oberflächenwasser in ein Verbandsgewässer und Errichtung eines Rückhaltebeckens (Genehmigungsbehörde: Untere Wasserbehörde des Kreises Nordfriesland)

11.3.2 Dokumentation zum Entwässerungskonzept Oberflächenwasser

Im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Joldelund kommt es zu neuen Flächenversiegelungen. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl ist mit folgenden, zusätzlichen Flächenbefestigungen zu rechnen.

1. Dachflächen: ca. 3762,50 qm (Einleitung in Regenrückhaltegraben)
2. Befestigte Hofflächen der Baugrundstücke (durchlässiges Pflaster): ca. 1293,- qm (Flächenversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken)
3. Dächer der Nebenanlagen (Flachdach): ca. 588,- qm (Flächenversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken)
4. Fahrbahn (Asphalt): ca. 1361,- qm (Flächenversickerung gemeindliche Anlage)

Zur Erfüllung der Kriterien des Regenwasser-Erlasses des Landes Schleswig-Holstein soll ein Teil des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken versickern. Grundlage des Konzeptes ist der Bericht des Geologen Roberto Hempel.

Das anfallende Oberflächenwasser der Erschließungsstraße soll auf einer Fläche der Gemeinde versickern. Die befestigten Hofflächen und Nebenanlagen der privaten Baugrundstücke versickern auf den Baugrundstücken in Form einer Flächenversickerung.

Durch das Plangebiet verläuft eine ehemalige Verbandsleitung. Es ist geplant, diese Leitung im Plangebiet auszubauen und stattdessen einen Graben zu erstellen, der auch als Rückhaltebecken dienen soll. Das Wasser soll außerhalb des Plangebietes wieder der ehemaligen Verbandsleitung DN 250, welche als Drossel wirkt, zugeführt werden.

Das Regenwasser der Dachflächen wird in den Regenrückhaltegraben eingeleitet.

Die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken und im öffentlichen Verkehrsraum sind gem. DWA-Arbeitsblatt 138 zu planen und zu bemessen.

Wasserhaushaltsbilanz

Teileinzugsgebiet: **Gesamtgebiet**

Einzugsgebiet: **B-Plan 10 Joldelund**

Naturraum: **Geest**

Landkreis/Region: **Nordfriesland Ost (G-1)**

Größe: **2,024 ha**

Potentiell naturnaher Referenzzustand des Teileinzugsgebietes

Größe der Fläche: **2,024 ha**

a-g-v-Werte: **a: 1,00 % 0,020 ha g: 42,70 % 0,864 ha v: 56,30 % 1,140 ha**

Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: **1,324 ha**

a-g-v-Werte: **a: 1,00 % 0,013 ha g: 42,70 % 0,565 ha v: 56,30 % 0,745 ha**

Teilfläche Nr. 1:

Flächentyp: **Steildach**

Größe der Teilfläche: **0,376 ha**

a-g-v-Werte: a: 85,00 % 0,320 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 15,00 % 0,056 ha

Maßnahme: RHB (Erdbauweise)

a-g-v-Werte: a: 97,00 % 0,310 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 3,00 % 0,010 ha

Teilfläche Nr. 2:

Flächentyp: Flachdach

Größe der Teilfläche: 0,059 ha

a-g-v-Werte: a: 75,00 % 0,044 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 25,00 % 0,015 ha

Maßnahme: Mulden-/Beckenversickerung

a-g-v-Werte: a: 0,00 % 0,000 ha g: 87,00 % 0,038 ha v: 13,00 % 0,006 ha

Teilfläche Nr. 3:

Flächentyp: Pflaster mit offenen Fugen

Größe der Teilfläche: 0,129 ha

a-g-v-Werte: a: 35,00 % 0,045 ha g: 50,00 % 0,065 ha v: 15,00 % 0,019 ha

Maßnahme: Mulden-/Beckenversickerung

a-g-v-Werte: a: 0,00 % 0,000 ha g: 87,00 % 0,039 ha v: 13,00 % 0,006 ha

Teilfläche Nr. 4:

Flächentyp: Asphalt, Beton

Größe der Teilfläche: 0,136 ha

a-g-v-Werte: a: 75,00 % 0,102 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 25,00 % 0,034 ha

Maßnahme: Mulden-/Beckenversickerung

a-g-v-Werte: a: 0,00 % 0,000 ha g: 87,00 % 0,089 ha v: 13,00 % 0,013 ha

Maßnahme:

a-g-v-Werte: a: 0,00 % 0,000 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha

Zusammenfassung

Schritt 1a: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: 1,324 ha

a-g-v-Werte: a: 1,00 % 0,013 ha g: 42,70 % 0,565 ha v: 56,30 % 0,745 ha

Schritt 1b: Versiegelte Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: 0,700 ha

a-g-v-Werte: (a: 73,00 % 0,511 ha) g: 9,21 % 0,065 ha v: 17,79 % 0,125 ha

Schritt 2: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil

Größe der Fläche: **0,511 ha**
 a-g-v-Werte: **a: 60,67 % 0,310 ha g: 32,59 % 0,167 ha v: 6,75 % 0,034 ha**

Summe veränderter Zustand

Größe der Fläche: **2,024 ha**
 a-g-v-Werte: **a: 15,97 % 0,323 ha g: 39,35 % 0,796 ha v: 44,68 % 0,904 ha**

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte: (+5%) **a: 0,121 ha g: 0,965 ha v: 1,241 ha**

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte (-5%): **a: 0,000 ha g: 0,763 ha v: 1,038 ha**

Einhaltung
 der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten**
g: Änderung von +/- 5 % eingehalten
v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte: (+15%) **a: 0,324 ha g: 1,168 ha v: 1,443 ha**

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte (-15%): **a: 0,000 ha g: 0,561 ha v: 0,836 ha**

Einhaltung
 der Grenzwerte: **a: Änderung von +/- 15 % eingehalten**
g: Änderung von +/- 15 % eingehalten
v: Änderung von +/- 15 % eingehalten

11.3.3 Schmutzwasser:

Die Gemeinde Joldelund verfügt über einen Schmutzwasserkanal, welche sich in der Straße „Öwern Kamm-barg“ befindet. Es ist vorgesehen, dass Schmutzwasserkanalnetz zu erweitern und in die bestehende Kläranlage einzuleiten.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt wie bisher durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

11.5 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung 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.

Um die neuen Straßen- bzw. Grundstücksgrenzen in dem Planwerk der Schleswig-Holstein Netz AG übernehmen zu können, bitten diese um Zusendung des B-Planes in Form einer dxf.-Datei, sobald die Daten feststehen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilet mit, dass auf dem Flurstück eine Mittelspannungsleitung verläuft. Für die weitere Planung und den Bau wird eine Leitungsauskunft eingeholt.

11.6 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.

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

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

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

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

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH; PTI 11, Planungsanzeigen

Fackenburger Allee 31b; 23554 Lübeck

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

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach TKG wird sichergestellt.

Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigt die Telekom, in diesem Baugebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen.

Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaugebiet verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom.

Die Telekom bittet, im Rahmen der Straßenwidmung, um zeitnahe Mitteilung der Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Straßennamen und Hausnummern.

Die Breitbandnetz GmbH & Co KG bittet außerdem um Zusendung der finalen Erschließungsplanung im dwg-Format für ihre eigenen Planungen.

12 Immissionen

Joldelund ist landwirtschaftlich geprägt, umliegend sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Auf die Grundstücke können Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche), die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe resultieren, einwirken.

Eine Untersuchung, ob die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen –TA Lärm- für die entsprechenden Gebietskategorie angegebenen Immissionswerte eingehalten werden können, wird der Verfahrensakte angefügt. Ein Schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Joldelund: „Schallimmissionen durch die benachbarten

Windparks im Plangebiet“ erstellt. Die Immissionsrichtwerte in Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 wurden bereits unterschritten. Der aktuelle Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt noch weiter entfernt von den Windparks im Immissionsorten der Untersuchung

Im Jahr 2018 wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Joldelund ein Schalltechnisches Gutachten zu Schallimmissionen durch die benachbarten Windparks im Plangebiet erstellt.

Auf dieser Grundlage geht die Gemeinde Joldelund davon aus, dass die Immissionswerte der TA Lärm unterschritten wird. Da die Windkraftanlagen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (Osterweg) ca. 1,1 km entfernt stehen und diese vom Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplan Nr. 10 ca. 1,3 km entfernt sind.

Gemäß Hinweis des Amt Mittleren Nordfriesland stehen aktuell im Nordosten anzahlmäßig etwas mehr Anlagen, aber beim Gutachten aus dem Jahr 2018 war die „Unterschreitung des Grenzwertes“ doch recht deutlich.

Laut der Berechnungen durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH kamen am Osterweg, Standort der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, ca. 37 dB(A) an. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Allgemeines Wohngebiet (WA) liegt nachts bei 40 dB(A).

Tagsüber befindet sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches der Windparks. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm /2/ für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) wird deutlich unterschritten.

13 Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Nr. 10 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.

Hinweis

Gemäß § 8 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Anlage von Schottergärten ist somit unzulässig. Zudem geht mit diesen eine Teilversiegelung einher, die ohne entsprechende Bilanzierung und Ausgleich unzulässig ist.

14 Naturschutzfachliche Betrachtung

Von der UAG Umweltplanung und –audit GmbH wurde im Rahmen der Planung folgende Naturschutzfachliche Betrachtung erstellt (Stand: 17.04.2023):

14.1 Anlass

Für die Gemeinde Joldelund besteht ein Bedarf nach Wohnraum. Um eine den Bedürfnissen entsprechende bauliche Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 10 aufgestellt worden. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde zwischen den Straßen „Grüner Weg“ und „Öwern Kammbarg“ und umfasst ca. 2,03 ha.

Das Planvorhaben wird auf der Grundlage des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB ohne die Notwendigkeit einer Umweltberichtserstellung durchgeführt.

Unberührt von dieser Regelung bleiben jedoch die Vorgaben nach § 30 des BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) sowie nach § 44 BNatSchG (Artenschutz). In dieser naturschutzfachlichen Betrachtung wird daher eine Einschätzung des gesetzlichen Biotopschutzes sowie des Artenschutzes für das Gebiet durchgeführt.

Der Landschaftsausschnitt des Planungsgebietes wird aus naturschutzfachlicher und genehmigungsrechtlicher Sicht betrachtet. Dafür wurden die für das Gebiet erhältlichen Informationen ausgewertet und das Gebiet bezüglich des Bestandes geschützter Biotop- und Vegetationsbestände begangen und im Sinne des zu berücksichtigenden gesetzlichen Biotopschutzes bewertet. Insbesondere wird hierbei der Schutzstatus gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz aufgezeigt (§ 30 BNatSchG i. V. mit § 21, Abs. 1 LNatSchG).

14.2 Beschreibung des Plangebietes

Der betreffende Landschaftsausschnitt (Gemarkung Joldelund, Flur 5, Flurstück 147) schließt westlich an die bestehende Bebauung der „Hauptstraße“ an. Begrenzt wird der Untersuchungsraum wie folgt:

- im Süden durch die Straße „Öwern Kammbarg“,
- im Norden durch die Straße „Grüner Weg“,
- im Osten durch die Wohnbebauung westlich der „Hauptstraße“.

Die den überplanten Landschaftsausschnitt umgebende Teile der Ortslage sind gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung unterschiedlich großer, abwechslungsreich geschnittener Grundstücke mit einem durchschnittlichen Grad der Durchgrünung. Das Plangebiet selbst ist insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker bzw. artenarmes Wirtschaftsgrünland sowie den umgebenden Knicks und der Allee am südlichen Rand geprägt.

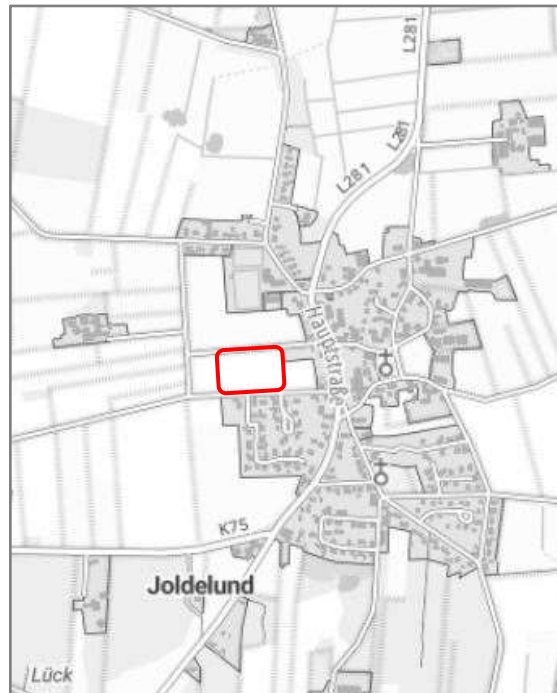


Abb. 1: Lage des Plangeltungsbereiches des B-Plan Nr. 10 der Gemeinde Joldelund (Quelle: Umweltportal SH, M: 1:10.000, Abb. nicht maßhaltig)

14.3 Biotope

Auf Grundlage der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LLUR, 2022) erfolgte eine Einschätzung der lokalen Biotoptypen und Vegetation. Der Bereich wurde am 20.09.2022 begangen und kartiert.

Tab. 1: Biotop- und Nutzungstypen im Planungsraum

Biotoptyp	Biotopschutz		Wert	Beschreibung
	§30 BNatSchG	§21 LNatSchG		
HA - Allee				
HAy – Allee aus heimischen Laubgehölzen		Nr. 3	4	Arten: u.a. Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Gewöhnliche Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Geschütztes Biotop gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG.
HW – Knicks				
HWy – typischer Knick		Nr. 4	3-4	Arten: u.a. Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>), Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Gewöhnliche Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Geschütztes Biotop gem. §30 Nr. BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.
FG – Gräben				
FGy – Sonstiger Graben			2	
GA – Artenarmes Wirtschaftsgrünland				
GAy – Artenarmes Wirtschaftsgrünland			1-2	Kurzgehaltene Fläche v.a. mit Deutschem Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)
SD – Bebauungen im Außenbereich				
SDp – Landwirtschaftliche Produktionsanlage			1	
<u>Biotoptypen gem. Kartieranleitung (LLUR, 04/2019)</u> § 30: Biotopschutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG, § 21: Biotopschutz gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG <u>Wertstufen (analog Orientierungsrahmen Kompensationsermittlung Straßenbau (LSS, 2004)):</u> 5: sehr hohe, 4: hohe, 3: mittlere, 2: mäßige, 1: geringe naturschutzfachliche Bedeutung, 0: Straßenverkehrsfläche, vollständig versiegelt				

Im gesamten Planungsraum wurden ein Nutzungstyp und vier Biotoptypen festgestellt, darunter zwei nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope.

Im zentralen Bereich des B-Plans befinden sich ein artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) sowie eine landwirtschaftliche Produktionsanlage (SDp).

Am nördlichen und östlichen Rand des B-Plans befinden sich Knicks (HWy). Diese gelten gem. §30 Nr. BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG als geschützte Biotope. Am südlichen sowie am nördlichen Rand verläuft zudem ein sonstiger Graben (FGy).

Der östlich verlaufende Knick ist dabei nur zum Teil bewachsen und hat eine Länge von ca. 128 m. Der nördliche Knick ist dabei zum Teil mit großen Überhältern wie Linde und Stiel-Eiche bewachsen und verläuft innerhalb des Plangebiets auf ca. 150 m.

Südlich des Plangebiets an der Straße „Öwern Kammbarg“ befindet sich eine Allee aus heimischen Laubgehölzen (HAY), die habituell ähnlich mit einem durchgewachsenen Knick mit Altbaumbeständen als Überhältern ist. Die Allee gilt nach § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG als geschütztes Biotop. Sie verläuft auf ca. 170 m an der südlichen Plangebietsgrenze.

Bewertung

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Wirtschaftsgrünland geprägt, welches eine geringe bis mäßige naturschutzfachliche Bedeutung aufweist. Die bebauten Bereiche des Gebiets besitzen keine besonderen ökologischen Funktionen.

Die das Plangebiet umgebenden Knicks weisen eine mittlere Bedeutung auf und gelten gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 LNatSchG als geschützte Biotope. Ebenso gilt die Allee aus heimischen Laubgehölzen als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 LNatSchG mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Entlang der Allee und des nördlichen Knicks verlaufen sonstige Gräben mit einer mäßigen naturschutzfachlichen Bedeutung.



Foto 1: Allee aus heimischen Laubgehölzen am südlichen Rand der Fläche, Blickrichtung Westen (Aufnahme vom 20.09.2022)



Foto 2: Blick auf das artenarme Wirtschaftsgrünland, Blickrichtung Norden (Aufnahme vom 20.09.2022)



Foto 3: Knick und Graben am nördlichen Rand der Fläche, Blickrichtung Westen (Aufnahme vom 20.09.2022)

14.3.1 Maßnahmen Biotopschutz

Das Plangebiet arrondierend befinden sich Knicks (HWy), die gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie südlich eine Allee aus heimischen Laubgehölzen (HAy), die gem. § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 3 LNatSchG geschützt sind.

Nach dem aktuellen Planungsstand werden vier Durchbrüche für zwei neue Planstraßen geschaffen. In diesen Bereichen kommt es zu einer Beseitigung der Knicks und Überhälter der Allee. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kann der Knick an den übrigen Stellen nicht als unbeeinträchtigt gewertet werden und muss deshalb auch in diesen Bereichen ausgeglichen werden.

Für unvermeidbare Eingriffe in geschützte Biotopflächen ist nach § 67 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG SH und eine fachlich geeignete Kompensation – Entwicklung von vergleichbaren, möglichst artgleichen Biotopflächen – erforderlich.

Als Orientierungshilfe wird auf die Durchführungsbestimmung zum Knickschutz (MELUND 2017) verwiesen:

„Als ausgeglichen können Beeinträchtigungen gelten, wenn die betroffenen Knicks als „Grünfläche“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB - ggf. mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB - ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 für die entwidmeten Knicks erfolgt“

Für die Knicks sowie für die Allee sollte daher auf der Länge der Entwidmung ein Ausgleich von 1 : 1 erfolgen. Für die Durchbrüche und den tatsächlichen Verlust wird ein Ausgleich von 1 : 2 festgelegt.

Die Durchbrüche für die neuen Straßen haben eine Breite von etwa 10,50 m. Da die Durchbrücke jeweils zwei Mal erfolgen wird entsprechend insgesamt 21 m des Knicks sowie 21 m der Allee tatsächlich überbaut.

Tab. 2: Eingriff und Ausgleich für linear geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG)

Geschützte Biotoptypen	Eingriffsgröße *	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsgröße
HWy - Knick	222 m	1 : 1	222 m
HWy - Knick	21	1 : 2	42 m
HAy - Allee	112 m	1 : 1	112 m
HAy - Allee	21	1 : 2	42 m
			Gesamt 418 m

* Flächenangaben aus Planzeichnung ermittelt

Durch den Eingriff in geschützte lineare Biotope ergibt sich damit ein notwendiger Sollausgleich von 418 m.

Ausgleichsgrundsätze:

Der Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage eines Knicks oder Redders mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, der entsprechend des Bestandes mindestens 1,50 m breit ist. Die Neuanlage hat sich nach Art und Struktur an einem mängelfreien Zustand des zu beseitigenden Knicks zu orientieren und sollte sich dort auswirken, wo die Beeinträchtigungen durch den Eingriff auftreten. Er muss daher in einem räumlichen (z.B. Gemeinde- oder Amtsbereich) und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.

Der Ausgleich kann dabei z.B. über ein fachlich geeignetes externes Ökokonto erfolgen.

Für die Eingriffe in die geschützten Biotope muss eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG und § 67 BNatSchG beantragt werden.

14.4 Fauna

Betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien. Zur Potenzialabschätzung durch die vor Ort Begehung wurden Informationen aus der Literatur: „Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins“ (2005) und „Zweiter Brutvogel-Atlas“ (2014) ausgewertet.

Amphibien / Reptilien

Der Planungsraum weist keine geeigneten Habitate wie Laichgewässer für Amphibien auf. Die Knicks können allerdings potenzielle Lebensräume für Waldeidechsen darstellen.

Bewertung

Das Plangebiet weist keine flächigen und geeigneten Habitate für Amphibien auf. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung ist das Habitatpotenzial des Planungsraumes für Amphibien und Reptilien als eher gering zu bewerten. Da sich die baulichen Eingriffe auf insgesamt ca. 21 m der Knicklänge beschränken, kann davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher negativer Eingriff in die Population möglicher Waldeidechsen gegeben ist und ausreichend direkt angrenzende Ersatzhabitate vorhanden sind. Insgesamt sind keine planungs- und artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet bekannt und es sind keine weitergehenden Maßnahmen in Bezug auf diese Artengruppe notwendig.

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere alte Bäume, die als Brutstätten für wald- bzw. parkbewohnende Fledermausarten (Abendsegler, Flughörnchen, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) fungieren können. Zudem kann das Plangebiet potenziell als Jagdrevier genutzt werden.

Bewertung

Im Plangebiet befinden sich potenziellen Habitate für Fledermäuse. Die artenschutzrechtlichen Belange der Fledermäuse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Vögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten potenzielle Habitate für Gehölzbrüter. Auf Grundlage des Zweiten Brutvogelatlas (Ornithologische Arbeitsgemeinschaft für Schleswig-Holstein und Hamburg e. V., 2014, Band 7) können die nachstehend aufgeführten Arten als Brut- oder Rastvögel, bzw. Gäste der umliegenden Bereiche potenziell vorkommen.

Tab. 3: Potenziell vorkommende Brut- und Rastvögel (Quelle: Ornithologische Arbeitsgemeinschaft für Schleswig-Holstein und Hamburg e. V., 2014)

Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste S-H (2021)	Rote Liste DE (2020)
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	*
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*

Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste S-H (2021)	Rote Liste DE (2020)
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	*	2
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	*	*
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	*	*
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia actricapilla</i>	*	*
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	*
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	*	*
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	*	*
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	*	*
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	*	*
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	*	V
Rotkelchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	*	*
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	*	*
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	*	V
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	*	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	*	*
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	*	3
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*

Art	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste S-H (2021)	Rote Liste DE (2020)
<u>Rote Liste Kategorien:</u>			
<p>0 – ausgestorben 1 – vom Aussterben bedroht 2 – stark gefährdet 3 – gefährdet R – extrem selten (natürliche Seltenheit, oft Arten am Rand ihres Verbreitungsgebietes) V – Vorwarnliste (Rückgänge, aber noch keine akute Gefährdung) * - nicht gefährdet </p>			

Bewertung

Aufgrund der Nutzung im Plangebiet ist nicht mit dem Vorkommen sensibler oder streng geschützter Arten zu rechnen. Vielmehr sind im Plangebiet typische Arten des Siedlungsbereichs im Übergang zur Agrarlandschaft zu erwarten.

Dabei ist zu beachten, dass im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung die potenziell vorkommenden Vogelarten als „besonders geschützte Arten“ gelten, zu denen alle europäischen Vogelarten zählen (§ 7 Abs. 2 BNatSchG).

Die artenschutzrechtlichen Belange der Vögel sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Daher gilt es, während entsprechender Brutzeiten keine Baumaßnahmen wie z.B. Gehölzentnahmen durchzuführen.

Sonstige Artengruppen (Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie)

Weitere Artengruppen und Arten sind für das Gebiet aufgrund ungünstiger Habitatbedingungen nicht relevant und/oder das Plangebiet liegt außerhalb der Verbreitungsareale der Arten (z.B. Haselmaus, Fischotter etc.).

14.4.1 Maßnahmen Artenschutz

Der Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensräume ist die zentrale Aufgabe des Naturschutzes. Der naturschutzgesetzliche Auftrag für den Artenschutz und ihrer Lebensgemeinschaften leitet sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 und § 39 ff., insbesondere § 44) und dem Landesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 8 und 9) ab.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde aus den Habitatansprüchen der potenziell betroffenen Arten abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Tierarten erwarten lassen. Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erfordern könnte, wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und/oder Betriebsphase erwarten lässt, dass Individuen relevanter Tierartengruppen gestört, verletzt oder getötet oder deren Habitate zerstört oder beschädigt werden.

Das Plangebiet weist Lebensraumpotenzial bzw. Nahrungspotenzial für Vögel auf. Weiterhin ist das Vorkommen Fledermäusen nicht auszuschließen. Für die weiteren relevante Artengruppen ist nicht ausreichend Habitatpotenzial vorhanden oder das Gebiet liegt außerhalb der Verbreitungsgrenzen.

Fledermäuse

Nach dem aktuellen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass vereinzelte Bäume, die potenziell als Sommerquartier genutzt werden, wegfallen. Durch baubedingte Wirkfaktoren können Individuen dem Tötungsrisiko z. B. bei der Entnahme von Gehölzen ausgesetzt werden. Bei Durchführung der baulichen Tätigkeiten außerhalb der artspezifischen Hauptaktivitätszeiten kann eine Beschädigung oder Zerstörung von

Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die potenziellen baubedingten akustischen und visuellen Einflüsse (Lärm, Lichtreize) sind räumlich und in ihrer Intensität kleinräumig und begrenzt, sodass keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen erwartet werden. Der Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird somit nicht erfüllt.

Maßnahmen Fledermäuse

- Bei Gehölzentnahmen sind Eingriffe außerhalb der Zeit vom 01.04.-30.09. des Jahres, also nur in den Wintermonaten, auszuführen,
- zur Kompensation ist eine entsprechende Zahl an heimischen und standortgerechten Gehölzen neu anzupflanzen.

Ergebnis:

Bei Einhaltung oben beschriebenen Maßnahmen erfolgen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse.

Vögel

Das Plangebiet hat insbesondere eine Bedeutung für Gehölzbrüter. Durch den Bau können Individuen dem Tötungsrisiko z.B. bei der Entnahme von Gehölzen ausgesetzt werden.

Maßnahmen Vögel

In Bezug auf die Gilde der Gehölzvögel gilt:

- Bei Gehölzentnahmen sind Eingriffe außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09. auszuführen,
- zur Kompensation ist eine entsprechende Zahl an Gehölzen neu anzupflanzen.

Ergebnis:

Bei Einhaltung oben beschriebenen Maßnahmen erfolgen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe Vögel.

14.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Joldelund stellt für das Gebiet westlich der Bebauung „Hauptstraße“, nördlich der Straße „Öwern Kammbarg“ und südlich der Straße „Grüner Weg“ den Bebauungsplan Nr. 10 auf. Das Plangebiet umfasst eine Grundfläche von ca. 2,03 ha.

Den größten Anteil im Plangebiet nimmt ein intensiv bewirtschaftetes artenarmes Wirtschaftsgrünland ein. Dieses wird nördlich und östlich durch Knicks und südlich durch eine Allee begrenzt, die dem gesetzl. Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen. Zusätzlich kommen Gräben und eine landwirtschaftliche Produktionsanlage vor.

Auf Basis der oben genannten Biotopflächenausstattung wurde das Habitatpotenzial für verschiedene Artengruppen eingeschätzt. Demnach sind für die Planung die Artengruppen Vögel und Fledermäuse artenschutzrechtlich relevant. Insgesamt lassen sich Verbotstatsbestände vermeiden, indem Eingriffe in die Gehölze außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09. des Jahres durchgeführt werden.

Es kommt zudem zu einem Eingriff in gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG geschützte Knicks sowie in eine geschützte Allee mit heimischen Laubgehölzen. Die gesamte Länge dieser geschützten Biotope wird aufgrund der Nutzung als Wohngebiet endwidmet. Insgesamt ergibt sich damit ein Ausgleich für die geschützten

linearen Biotope von 418 m. Der Ausgleich erfolgt durch die Neuanlage eines Knicks oder Redders mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, der entsprechend des Bestandes mindestens 1,50 m breit ist. Der Ausgleich kann dabei z.B. über ein fachlich geeignetes externes Ökokonto erfolgen.

Für die Eingriffe in die geschützten Biotope muss eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG und § 67 BNatSchG beantragt werden.

Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht realisierbar.

14.6 Literaturverzeichnis der Naturschutzfachlichen Betrachtung

Gesetzliche Grundlagen

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 24. Februar 2010; zuletzt geändert durch §§ 1, 6 und 14 (Ges. vom 02. Februar 2022, GVOBl. S. 91).

MELUND – Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz.

Fachliche Grundlagen

Borkenhagen, P. (2011): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Husum.

Jappsen - Todt - Bahnsen Part mbB (2022): Gemeinde Joldelund. Bebauungsplan Nr. 10. Stand: 06.2022.

Koop, B. & Berndt, R. K. (2014): Zweiter Brutvogelatlas, Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd. 7.

LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2022): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in S-H (Stand: 06/2022).

LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste – Band 1. Kiel.

LLUR – Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.

LLUR – Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (Hrsg.) & Arbeitskreis Wirbeltiere, Schleswig-Holstein (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Bearbeitung: Klinge, A. & Winkler, C. . Schriftenreihe: LANU SH – Natur 11, Flintbek.

MEKUN – Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (2022): Umweltportal. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste> (Abrufdatum: 27.09.2022).

Berichterstellung: UAG Umweltplanung und -audit GmbH, Burgstraße 4 - 24103 Kiel
Tel. 0431 / 983040 , E-Mail: info@uag-buero.de, Website: www.uag-umweltplanung.de

15 Hinweise

15.1 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.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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.

15.2 Kampfmittel

Die Gemeinde Joldelund gehört gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Dennoch sind Zufallsfunde von Munition nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

15.3 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 Verkehrsnetz 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.

16 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 (Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB) 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 Be-

bauungsplans durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 (0,35)(Überschreitung um 50% durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich) die überbaubare Grundfläche auf ca. 5.855 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. Es wurde dennoch eine Naturfachliche Betrachtung durchgeführt (s. Naturschutzfachliche Betrachtung der UAG Kiel). 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 weitere 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. 10 angefertigt.

Folgende Rechtsnormen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 20. Juli 2022(BGBl. I S. 1362).
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVObI. S. 91).
- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung vom 11. Oktober 2002.

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP SH-Fortschreibung 2021), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719), ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten.
- Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land), ist seit 31. Dezember 2020 in Kraft.
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (LRP), in der Fassung von 2020.

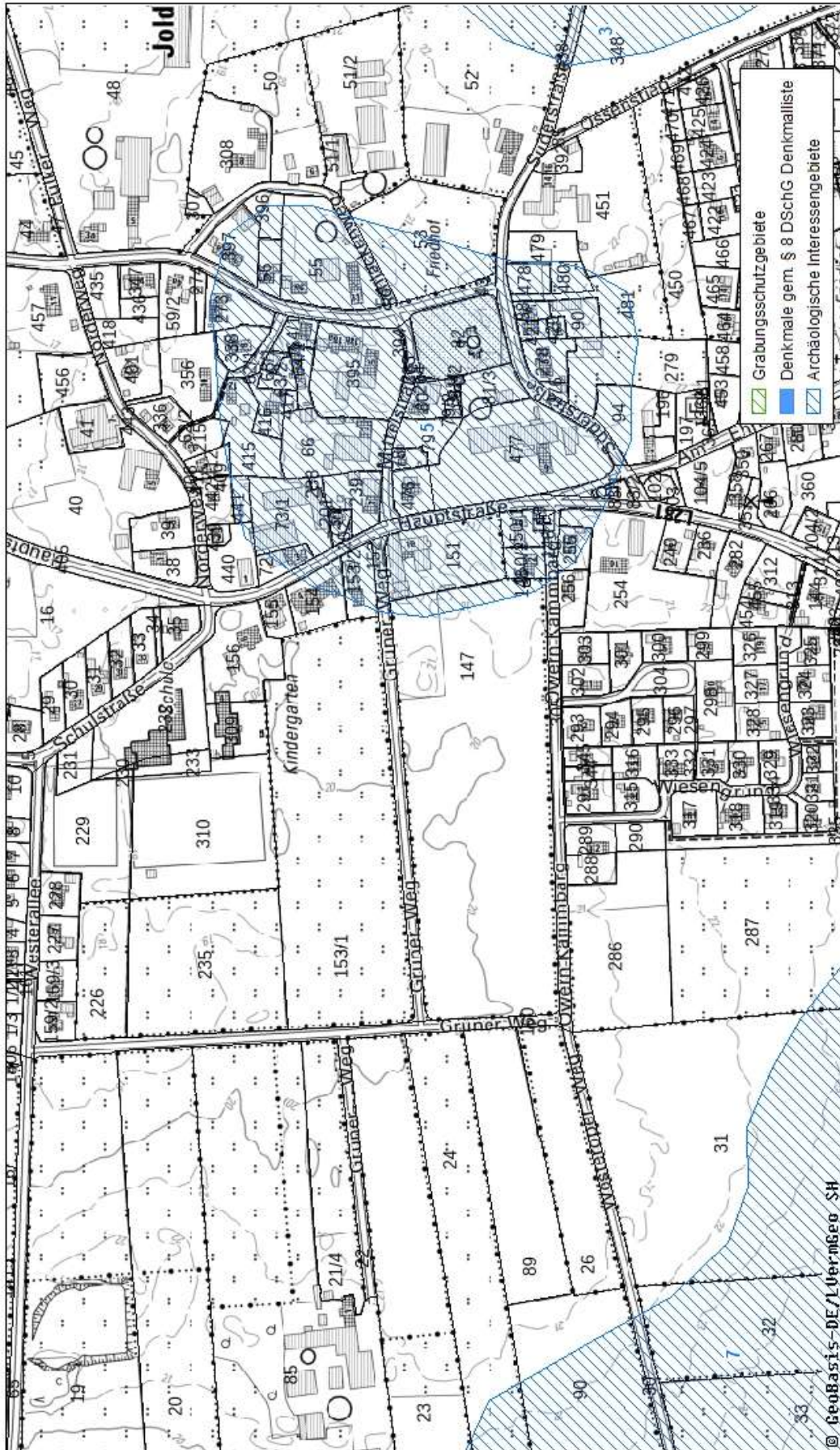
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Joldelund, den.....

.....

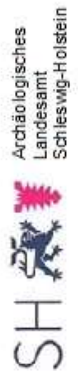
Der Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme



Joldelund, Kreis Nordfriesland

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme



Bearbeitung: Orłowski, 03.06.2022 © ALSH, Maßstab: 1: 4.000,
 Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVer-mGeo SH

Anlage 3: Standortalternativenprüfung

Eine Standortalternativenprüfung wurde durchgeführt. Die nachfolgenden Flächen (1 bis 31; siehe Übersichtsplan am Ende der Liste) wurden betrachtet und auf ihre Eignung als Fläche für die geplanten Maßnahmen (Ausweisung eines Wohngebietes) hin untersucht:

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich als die geeignetste zur Ausweisung eines Wohngebietes erwiesen. Die meisten potentiellen Flächen liegen im Außenbereich, lassen sich nicht durch die Gemeinde erwerben, werden bereits anderweitig genutzt oder eignen sich nicht zur Ausweisung eines Wohngebietes (z.B. durch Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder Flächen). Flächen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Gemeinde vorhanden.

Flächennummer	1
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, westlich der Schulstraße
Größe	ca. 8.640 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Intensive Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche in Besitz der Gemeinde bringen; Gemeinde hat Bauvoranfrage gestellt; Diese wurde von der Landesplanung abgelehnt
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	2
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, südlich der Westerallee
Größe	ca. 3.788 m ²
Nutzung	Sportplatz
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Sportplatz/Dorfgebiet)
Sonstiges	---
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	3
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, östlich der Schulstraße
Größe	ca. 4.005 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Fläche vorgesehen für zukünftige Mehrgenerationenwohnanlage; Fläche steht nicht zur Verfügung
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	4
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, zwischen Schul- und Hauptstraße
Größe	ca. 4.482 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	5
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, östlich der Hauptstraße
Größe	ca. 4327 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; Geruchsimmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	6
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, nördlich Norderweg
Größe	ca. 1.702 m ²
Nutzung	Landwirtschaft / Gewerbefläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Fläche für die zukünftige Erweiterung der angrenzenden Bäckerei; Bauantrag läuft
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	7
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, südlich Norderweg
Größe	ca. 999 m ²
Nutzung	Parkplatz
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche (Parkplatz) nicht in Besitz der Gemeinde bringen
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	8
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, südlich Norderweg
Größe	ca. 1.638 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	9
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, nördlich Pülker Weg
Größe	ca. 3.839 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; Geruchsimmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	10
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, westlich Schlackenweg
Größe	ca. 878 m ²
Nutzung	Bebaut
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Fläche bereits bebaut
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	11
Lagebezeichnung	Nördliche Ortslage, westlich Schlackenweg
Größe	ca. 1.861 m ²
Nutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Hoffläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt (Güllebehälter, Lagerplatte); Geruchsimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb;
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	12
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, zwischen Schlackenweg, Birken- und Süderstraße
Größe	ca. 5.455 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	13
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, östlich der Hauptstraße
Größe	ca. 3.439 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend; zum Teil bebaut (Abnahme); Geruchsimmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	14
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, westlich der Hauptstraße
Größe	ca. 2.860 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend; Zufahrt zu angrenzender Gastwirtschaft; Geruchsimmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	15
Lagebezeichnung	Westliche Ortslage, nördlich Övern Kammbarg, westlich der bestehenden Ortslage an der Hauptstraße und südlich vom Grünen Weg
Größe	ca. 20.276 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	In Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 10 (vorliegend), Berichtigung F-Plan

Sonstiges	Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet ergänzt die vorhandene im Süden anschließende Bebauung des B-Planes Nr. 2 und des B-Planes Nr. 4.
Eignung zur Ausweisung eines WA	geeignet

Flächennummer	16
Lagebezeichnung	Westliche Ortslage, südlich Öwern Kammbarg
Größe	ca. 1.797 m ²
Nutzung	Garten
Bestehendes Planungsrecht	Liegt teilweise im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2, 1. Änderung (Grünfläche - Garten) (FNP: Wohnbaufläche & Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Grundstück in Nutzung; nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird die Fläche nicht veräußert
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	17
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, südlich Öwern Kammbarg
Größe	ca. 4.489 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend; Geruchsmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	18
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, südlich der Süderstraße
Größe	ca. 782 m ²
Nutzung	Garten
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	bebaut
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	19
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, westlich Ossenstieg
Größe	ca. 4.013 m ²
Nutzung	Freizeithof
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Außenbereich; Benötigte Wirtschaftsfläche des Freizeithof
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	20
Lagebezeichnung	Zentrale Ortslage, zwischen Süderstraße, Am Ehrenhain und Ossenstieg
Größe	ca. 15.413 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Nutzung als Fläche für den Übergang von Landwirt und seinen Tieren; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	21 entfällt
----------------------	--------------------

Flächennummer	22
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, nördlich Na Rossieg
Größe	ca. 5.288 m ²
Nutzung	Friedhof
Bestehendes Planungsrecht	Liegt teilweise im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 (Grünfläche - Öffentliche Parkanlage) (FNP: Grünfläche - Friedhof)
Sonstiges	Ehemaliger Friedhof; erhaltenswerte Grünfläche
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	23
Lagebezeichnung	Östliche Ortslage, östlich Ossenstieg
Größe	ca. 8.994 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen Schallimmission durch WKA im Osten
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	24
Lagebezeichnung	Westliche Ortslage, westlich Hauptstraße
Größe	ca. 1.178 m ²
Nutzung	Baulücke
Bestehendes Planungsrecht	Liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 (Allgemeines Wohngebiet) (FNP: Gemischte Baufläche)

Sonstiges	---
Eignung zur Ausweisung eines WA	geeignet (zur Bebauung <i>eines</i> Baugrundstückes)

Flächennummer	25
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, östlich Hauptstraße
Größe	ca. 2.381 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB (FNP: Wohnbaufläche)
Sonstiges	Zur Mühle gehörend; erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	26
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, westlich Hauptstraße
Größe	ca. 4.388 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft)
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; Geruchsimmissionen durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	27
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, nördlich Prof.-Iwersen-Str.
Größe	ca. 1.872 m ²
Nutzung	Baulücke
Bestehendes Planungsrecht	Liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 (Allgemeines Wohngebiet) (FNP: Wohnbaufläche)
Sonstiges	Privatgrundstück; nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird die Fläche nicht veräußert
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

Flächennummer	28
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, zwischen Na Rossieg und Am Schloß
Größe	ca. 1.604 m ²
Nutzung	Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5, 1. Änderung (Ausgleichsfläche) (FNP: Wohnbaufläche)
Sonstiges	Ausgleichsfläche; erhaltenswerte Hauskoppel; ortsbildprägend
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	29
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, östlich Kohsteig
Größe	ca. 995 m ²
Nutzung	Spielplatz
Bestehendes Planungsrecht	Liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 (Grünfläche - Spielplatz) (FNP: Wohnbaufläche)
Sonstiges	erhaltenswerter Spielplatz für die Kinder der Umgebung
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	30
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, nördlich Am Schloß
Größe	ca. 1.948 m ²
Nutzung	Baulücke
Bestehendes Planungsrecht	Liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1, 5. Änderung (Private Grünfläche) (FNP: Wohnbaufläche)
Sonstiges	Wird bebaut
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	31
Lagebezeichnung	Südliche Ortslage, östlich Ossenstieg
Größe	ca. 6.248 m ²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) (FNP: Flächen für die Landwirtschaft),
Sonstiges	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche wird weiterhin vom Betrieb benötigt; nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen Schallimmission durch WKA im Osten, keine Erschließung
Eignung zur Ausweisung eines WA	bedingt geeignet

