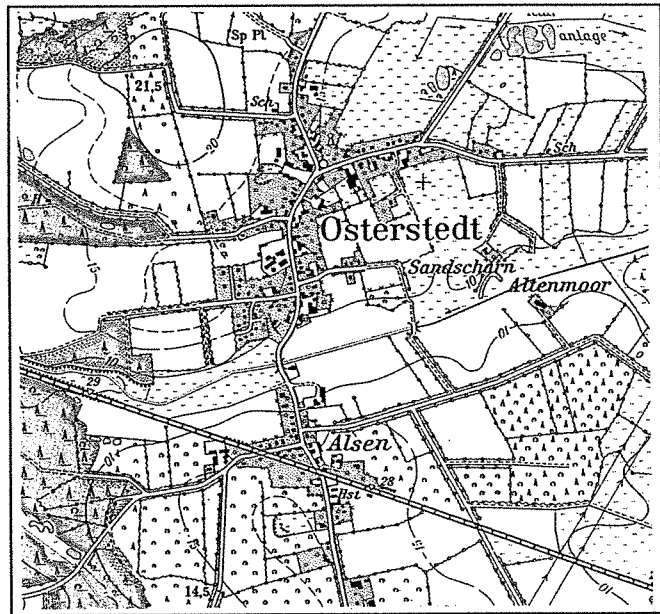


# GEMEINDE OSTERSTEDT

## INNENBEREICHSSATZUNG



Begründung

Juni 2003

**AC**

AC PLANERGRUPPE GMBH  
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA  
BURG 7A · 25524 ITZEHOE  
TEL. 04821/682 80 · FAX 04821/682 81  
POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. ortsstrukturelle Einbindung
4. Begründung der Festsetzungen
5. Erschließung
6. Denkmalschutz
7. Natur- und Landschaft / Eingriff-Ausgleich
8. Grüngestaltung im Wohnquartier an der Rosenstrasse

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung) gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung mit dem Geltungsbereich festgesetzt ist.

Dieser umfasst den Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Osterstedt und dem Ortsteil Alsen sowie einzelne Außenbereichsflächen, hier insbesondere nördlich der Rosenstraße am westlichen Ortsrand.

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

Bei dieser Satzung geht es zum einen um die exakte Abgrenzung des Innenbereichs gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (also der Ortsteile, die im Zusammenhang bebaut sind) gegenüber dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB, zum anderen wird die Gemeinde für einzelne Außenbereichsgrundstücke, insbesondere nördlich der Rosenstraße am westlichen Ortsrand gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 festlegen, diese in Ortsteile nach § 34 einzubeziehen.

Diese einzelnen Baugrundstücke sind in der 2. FNP - Änderung der Gemeinde Osterstedt bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

**3. Ortsstrukturelle Einbindung des neuen Bauquartiers**

Im Rahmen einer gesamtörtlichen Betrachtung stellt das neue Bauquartier an der Rosenstraße eine sinnvolle Ortsrandarrondierung dar, die die bereits umgesetzten Ortsentwicklungsbereiche zwischen Rosenstraße und der Straße Kloster im Süden sinnvoll ergänzt und räumlich-funktional zum Abschluss bringt. Durch die Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand mit der Nähe zu bestehenden Waldflächen und reizvollen Fuß- und Wanderwegen und der gleichzeitigen Anbindung des Gebietes über die Rosenstraße an den Ortskern (ca. 300 m entfernt) mit Bäcker, Kaufmann, „Ole School“ mit Kindergarten und Gemeindetreffpunkt erhält das zukünftige Wohngebiet eine hohe Lagegunst und sehr gute Wohnqualitäten.

In der Zwischenzeit sind die Parzellen 6/10, 6/11 und 6/9 bereits baulich genutzt.

**4. Begründung der Festsetzungen**

Nach § 34 Abs. 4 S. 3 sind in einer Ergänzungssatzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 zulässig. Zulässig sind dabei nur einzelne Festsetzungen. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dabei unzulässig, diese sind der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten. Festgesetzt werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR max. = 150 m<sup>2</sup>) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

Die Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben richtet sich dann bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zur Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Hiermit gilt das „Einfügungsgebot“ - ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung ist hier ausschließlich geprägt durch eingeschossige Einzelhäuser sowie durch eine ausschließliche Wohnnutzung. Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde; insoweit werden die Zielsetzungen der Gemeinde (Entwicklung eines Wohngebietes) gewährleistet werden.

Zur verbindlichen Festlegung der Erschließung und der Entwässerung werden ebenfalls die Verkehrsflächen (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg) und die Regenrückhalteflächen (als Fläche für Maßnahmen) festgesetzt. Zur Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange wird am östlichen Plangebietsrand der bestehende Knick nachrichtlich übernommen. Der naturschutzfachlich notwendige Knickschutzstreifen wird an der Westseite des Knicks als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## 5. Erschließung

Die Rosenstraße, die bereits für die südlich und südöstlich gelegenen Wohngebäude erschließungstechnisch genutzt wird, wird auch als Hauptverbindung zwischen der dörflichen Ortslage an der Hauptstraße und dem neuen Baugebiet herangezogen. Darüber hinaus soll eine baugebietsinterne verkehrliche Erschließungsform gewählt werden, die innerhalb des Plangebietes mittig in West-Ost-Richtung verläuft und in dem für die Müllabfuhrfahrzeuge notwendigen Wendekreis endet. Daran anschließend wird ein Zufahrtsstich zu den beiden im Süden gelegenen Grundstücken vorgesehen. Die Querschnitte dieses Wohnweges werden auf 4,75 m minimiert und im Rahmen einer gemischten Verkehrsfläche mit unterschiedlichen Oberflächenmaterialien versehen.

Die Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Frischwasser erfolgt über die gemeindeinterne Wasserversorgung des Verkehrsvereins. Das häusliche Schmutzwasser soll über die bestehende Kanalisation in der Rosenstraße abgeführt werden und das anfallende Oberflächenwasser

wird in einem ersten Schritt in Regenrückhalteanlagen gesammelt (nördlich und südlich des Bauquartiers) und gelangt dort zum Teil zur Versickerung und Verdunstung bzw. wird über einen Notüberlauf - dann allerdings zeitverzögert - ebenfalls über die bestehende Abwasserkanalisation (Mischsystem) in der Rosenstraße abgeführt.

## 6. Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalsbereichen. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder teilen von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich diverse, nicht in das Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmale.

Diese sind:

Vor der Schule: Altdeutschendenkmal

Im Park: Gedenkstein B. Passig

Im Park: Kriegerdenkmal

Prikelend 5 (Wohnhaus)

Prikelend 8 (Wirtschaftshaus)

Am Park: Wasserturm

Hauptstrasse 19 (Wo)

Hauptstrasse 35 (WoWi)

Klosterstrasse 8 (reetged. Wo)

Winkel 9 (Wo)

Winkel 13 (reetged. Fachwerk-Wo)

Auf eine Darstellung der Kulturdenkmale in der Planzeichnung wird verzichtet, da die Satzung nur die Funktion besitzt, den Außenbereich vom Innenbereich abzugrenzen und somit klarzustellen, in welchen Bereichen Baugenehmigungen nach § 34 erteilt werden können.

## 7. Natur und Landschaft / Eingriff - Ausgleich

Die Entwicklung der neuen Baugrundstücke ist gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 1 Landesnaturschutzgesetz ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Vorhaben kann die Veränderung der Nutzung der Grundfläche durch die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen und Zuwegungen auf bisher nicht baulich genutzten Flächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. Insoweit gelten hier die ansonsten auch gültigen allgemeinen Planungsgrundsätze. Der Eingriff ist so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich ist.

## Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Die Gemeinde strebt hier eine behutsame bauliche Entwicklung an, die die Situation im Übergang zur Landschaft berücksichtigt. Da in den sonstigen bestehenden Baugebieten nicht oder nicht in genügendem Umfang Bauflächen herangezogen werden können, ist für die gesamtheitliche städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Osterstedt die Erschließung des Baugebietes notwendig. Insofern kann festgehalten werden, dass durch die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes Eingriffe geplant werden, die nicht zu vermeiden sind.

Durch die Festsetzungen für das neue Wohnquartier wird eine Fläche von ca. 1,0 ha für Wohnzwecke erschlossen. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 150 m<sup>2</sup> pro Grundstück. Insgesamt können also in Anlehnung an § 19 Absatz 4 BauNVO 225 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück maximal überbaut oder versiegelt werden. Bei den vorgesehenen 8 Grundstücken sind dies also in der Summe 1.800 m<sup>2</sup>, die für Wohn- und Nebengebäude, Erschließungswege, Terrassen u.ä. in Anspruch genommen werden. Für den Bau der Erschließungsstraße müssen ca. 900 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden, aufgeteilt in einen Anteil versiegelter Fläche und einen Anteil an befestigter Fläche. Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich werden für das zukünftige Baugebiet folgende grünordnerische Ziele entwickelt:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen
- Sicherung möglichst großer zusammenhängender Frei- und Gartenflächen
- Anlage von strukturreichen und landschaftsökologischen bedeutsamen Gärten und Freiräumen
- Wahrung des Abstandes baulicher Anlagen zu vorhandenen Knicks
- Gliederung des Straßenraums durch Baumpflanzungen
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhe sowie Bepflanzung als bedeutsame Ortsrandeingrünung sowie als Eingrünung der Flächen für die Oberflächenentwässerung
- Verminderung von Hochwasserspitzen durch Regenwasserrückhaltung, -verdunstung und -nutzung.

Neben diesen Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den Eingriffsflächen selbst sollen wesentliche Anteile der begrünteren Regenrückhaltegräben (nördlich und süd-

lich des Bauquartiers) als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Darüber hinaus wird das anfallende Oberflächenwasser sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen überwiegend oberirdisch durch Rinnen abgeleitet, die das Baugebiet gestalterisch aufwertet und auch klimatisch positive Auswirkung nach sich zieht.

#### Schutzgut Boden

Die Richtwerte des Runderlasses für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden (mindestens im Verhältnis 1:0,5) und für wasserdurchlässige Belege (1:0,3) gelten für die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein naturnahes Biotop. Durch die oben dargestellten Maßnahmen zur Ausgestaltung der Regenrückhalte mulden werden diese langfristig zur Ausbildung eines mehr oder weniger stark wasserbeeinflussten Lebensraumes führen. Ein Teilbereich der Mulden erfüllt aber auch Aufgaben der Regenwasserrückhaltung. Deshalb werden die Flächen der Regenrückhalte mulden in diesem Sinne zu 75 % der gesamten Muldenflächen in Ansatz gebracht. Im Erschließungsbereich in der Nähe zur Rosenstraße wird ein bestehender Schotterweg zusätzlich versiegelt werden, um den verkehrliche Ansprüchen zu genügen. Hier wird ein Kompensationsfaktor von 1:0,2 veranschlagt.

Daraus ergibt sich für das Plangebiet folgende Kompensationsberechnung:

Größe der vorgesehen Ausgleichsfläche der Regenrückhalte mulden beträgt ca. 75 % von 1.900 m<sup>2</sup> - also ca. 1.430 m<sup>2</sup> - so dass der Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden als erbracht angesehen werden können.

#### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens für Gebäude und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung sowie der Rückhaltung/Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Kompensationsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter kommen auch den Arten- und Lebensgemeinschaften zugute. Durch die Anlage der Regenrückhalte einrichtung entstehen sogar neue Lebensräume. Auch hier ist ein besonderer Kompensationsbedarf nicht zu erkennen.

## Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung verändert. Durch die Bepflanzungen entlang der Regenrückhaltemulden wird ein neuer Ortsrand entwickelt. Die bestehenden Knickstrukturen bleiben erhalten. Durch die Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit wird das Landschaftsbild nicht nachhaltig gestört. Ein weiterer Kompensationsbedarf ergibt sich auch hier nicht.

Wie aufgeführt, erfolgt durch die Planung ein Eingriff in den Naturhaushalt, der die verschiedenen Schutzgüter direkt oder indirekt beeinträchtigt. Für die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege stehen ca. 1.430 m<sup>2</sup> bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Verfügung. Gemäß Runderlass stehen den verschiedenen Eingriffen damit ausreichend Kompensationsflächen und Maßnahmen gegenüber.

## 8. Grüngestaltung im Wohnquartier an der Rosenstrasse

Private Erschließungsflächen sollen soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem hergestellt werden.

Garten und sonstige Freiflächen der Privatgrundstücke sollen strukturreich angelegt werden. Dazu gehört eine differenzierte Bepflanzung von unterschiedlich genutzten Bereichen, z.B. Obstgärten, freiwachsende Blütenhecken, geschnittene Laubholzhecken, Blumenwiesen, Wildstaudenbeete u. a.

Während das Schmutzwasser des Plangebietes der bestehenden Abwasserkanalisation in der Rosenstraße (Mischsystem) zugeführt wird, werden die Dach- und Oberflächenwässer auf den dafür vorgesehenen Flächen (ausgewiesene Mulden im Norden und Süden des Baugebiets) zurückgehalten. Das zurückgehaltene Wasser wird so teilweise zur Versickerung, teilweise auch zur Verdunstung gebracht. Bei Starkregen wird das über die Rückhaltekapazität hinausgehende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf der Kanalisation zugeführt.

Die vorgesehenen Regenrückhaltemulden, die mit Oberflächenwasser gespeist werden, bewirken eine bedeutende Regenwasserrückhaltung (Entlastung der Vorflut) und eine Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Verdunstung und haben aufgrund ihrer Dimensionierung (10m Breite x 90 bzw. 60m Länge) eine nicht zu unterschätzende Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere.

Dieser Lebensraum der Regenrückhaltemulden wird aus



der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und durch eine Initialsaat in eine feuchtigkeitsliebende Gras- und Krautvegetation umgewandelt.

Im Sohlbereich der Mulde wird zur besseren Wasserrückhaltung ein Kieskörper und darauf eine Bodenschicht, die ebenso wie in den Randbereichen begrünt wird. Um die Verschlammung des Kieskörpers durch Feinbodenanteile zu verhindern, wird zwischen diesem und der Bodenschicht ein Vlies eingebaut.

Pflanzenschutzmittel und Düngemittel dürfen hier nicht ausgebracht werden. Pro Jahr ist höchstens 1 Mahd notwendig. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Weiterhin sollen die Regenrückhaltemulden durch Pflanzung von Laubbäumen in lockerer Stellung von Einzelbäumen und Baumgruppen sowie Strauchgruppen gegliedert werden.

Die Übergänge zur freien Landschaft bzw. zu bereits gärtnerisch genutzten Grundstücksbereichen erfahren auf diese Weise eine optische Gliederung und schaffen sowohl zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem neuen Baugebiet als auch zur Landschaft hin optimale Übergänge.

Bestehende Knicks werden nicht in Anspruch genommen und können in Ihre Gesamtheit erhalten werden.