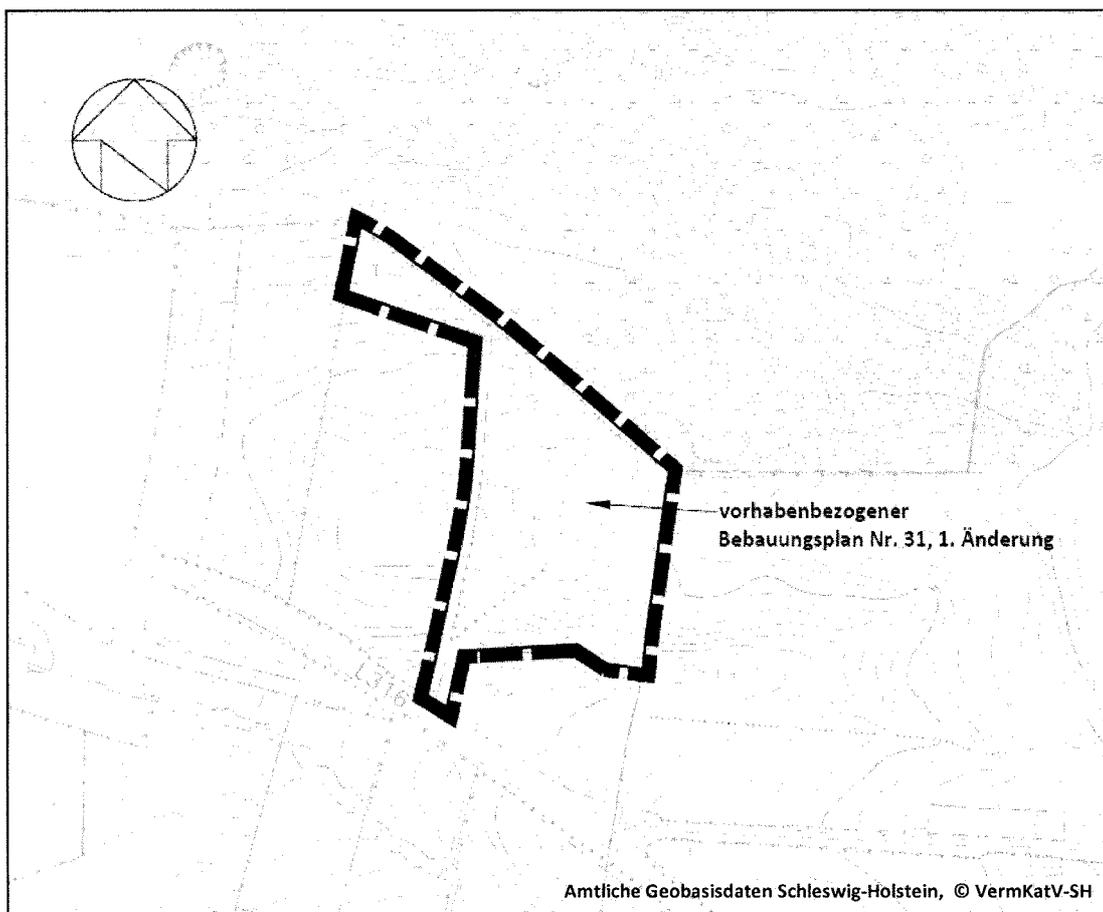


BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung der Gemeinde Nordhastedt

für das Gebiet:

„Forellenhof“, nordöstlich der Landesstrasse 316, nordwestlich der Bergstrasse“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand:

Satzungsfassung

Datum:

8. August 2020

Verfasser:

Dipl. Geogr. Hannes Lyko



Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	4
5. Naturschutz und Landschaftspflege	4
6. Ver- und Entsorgung	4
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens.....	4
8. Flächenbilanz.....	4
9. Kosten.....	4
SCHLUSSBEMERKUNG	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanzierung.....	4
-------------------------------------	---

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordhastedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 als Sonderbaufläche – S – mit der Zweckbestimmung Naturressort Riesewohld nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Nordhastedt ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordhastedt entwickelt.

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Nordhastedt wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Zulassungskriterien gegeben sind.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,1 ha und befindet sich im Westen des Gemeindegebietes direkt an der Grenze zur Gemeinde Arkebek.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch Waldflächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemeinde Arkebek,
- im Süden durch die Landesstraße 316 und daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen.

Der nordöstliche Teil des Gemeindegebietes ist durch eiszeitliche Moränen und Sander geprägt. Daher sind auch unterschiedliche Reliefausprägungen vorhanden. Das Gelände des Plangebietes steigt in nordöstlicher Richtung an und hat eine durchschnittliche Höhenlage von 50 m – 60 m über Normalnull.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2018 lebten in der Gemeinde Nordhastedt insgesamt 2.844 Einwohner. Nordhastedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist Nordhastedt keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Allerdings wurde der Gemeinde als besondere Funktion ohne zentralörtliche Einstufung eine planerische Wohnfunktion zugeordnet. Darüber hinaus liegt die Gemeinde auch innerhalb des Stadt-Umland-Bereiches des angrenzenden Mittelzentrums Heide. Entsprechend seiner Größe nimmt die Gemeinde einige zentralörtliche Funktionen wahr. So ist sie beispielsweise der Standort für einen Kindergarten und eine Grundschule.

Für das Gemeindegebiet stellt der Regionalplan mehrere Elemente der Regionalen Freiraumstruktur dar. Im Südosten der Gemeinde befinden sich ein *festgesetztes Naturschutzgebiet* und kleinere *Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft*. Des Weiteren sind zentrale Bereiche der Gemeinde als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz* dargestellt. Der westliche Teil der Gemeinde ist als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet.

Als Element der regionalen Infrastruktur zeigt der Regionalplan im Westen der Gemeinde einen Bereich, der als *Sondergebiet Bund* dargestellt ist. Als *Sondergebiet Bund* werden insbesondere militärisch genutzte Flächen gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die vorhandene *Bahnstrecke* und die *Autobahn* sowie einige *Landesstraßen* als Elemente der regionalen Infrastruktur im Regionalplan dargestellt

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Nordhastedt wurden auf dem Grundstück des ehemaligen Kinder- und Jugenderholungszentrums „Forellenhof“, auf einer Fläche von insgesamt ca. 4,1 ha, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des Geländes zu einer Ferienanlage mit angeschlossener Theaterbauwerkstatt geschaffen. Vorhabenträgerin war Frau GONDA HINRICHS und ihr Unternehmen die CHAMÄLEON SERVICE FILM- UND THEATERBAUTEN GMBH.

Im Teilgebiet 1 des Rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind derzeit, neben den touristischen (Ferienwohnungen, Wellnessanlagen, Gastronomie etc.) und den gewerblichen Nutzungen (Atelier-, Werkstatt, Veranstaltungs- und Seminarräume etc.), vier Wohneinheiten für Eigentümer, Betreiber und Mitarbeiter zulässig; da sich im Zuge der Umsetzung des Projektes gezeigt hat, dass der Nutzungsgrad des Objektes vor allem im Winter relativ gering ist und dadurch hohe Betriebskosten anfallen, sollen nunmehr vier weitere Dauerwohneinheiten auf dem Gelände zugelassen werden. Dadurch soll die Nutzungsdauer ganzjährig erhöht werden.

Daher wird nunmehr der Nutzungskatalog für das Teilgebiet 1 um einen entsprechenden Punkt erweitert. Der Punkt 1.2 Sonstiges Sondergebiet – SO – Naturressort Riesewohld – Teilgebiet 1 erhält die folgende Fassung:

- maximal 15 Ferienwohnungen,
- 2 Unterkünfte für Kurzurlauber und die dazugehörigen sanitären Einrichtungen,
- maximal 4 Wohneinheiten für Eigentümer-, Betreiber- und Mitarbeiterwohnungen,
- **Wohngebäude mit maximal 4 Dauerwohneinheiten,**
- eine Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Küchen-, Sanitär- und Lagerräumen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- bauliche Anlagen für Wellness-, Fitness- und Saunaanlagen,
- ein Schwimmteich,
- Atelier- und Werkstatträume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Nordhastedt wird kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 geregelt werden sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die Flächen befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers; allgemein gilt: Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	4,1	100

9. Kosten

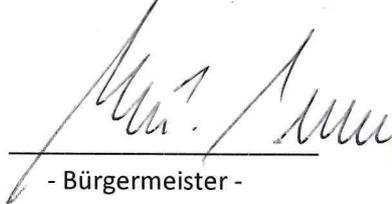
Der Gemeinde Nordhastedt entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin Frau GONDA HINRICHS wird ein Durchführungsvertrag Vertrag nach § 12 BauGB geschlossen, der die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin regelt.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Nordhastedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nordhastedt, den

6.11.2020


- Bürgermeister -