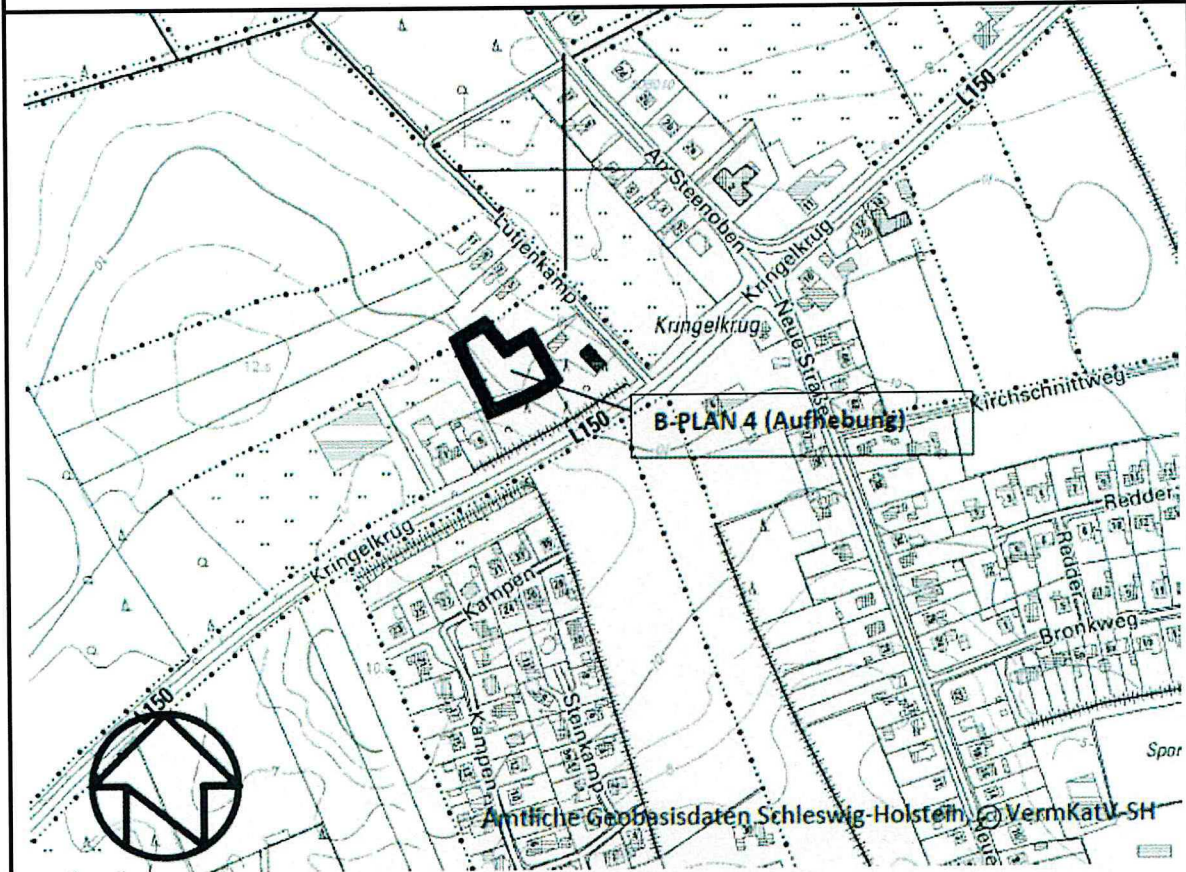


## BEGRÜNDUNG

zur Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4  
der Gemeinde Ostrohe

für das Gebiet

„nördlich der Straße Kringlekrug (L 150)  
und westlich der Straße Lütjenkamp“



Übersichtsplan M: 1:5.000

### PLANUNGSRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091  
Email: info@planungsgruppe-dirks.de

Stand: Satzungbeschluss  
Datum: 25. September 2014

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

**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.	Umweltbericht .....	3
4.1	Allgemeines .....	3
4.1.1	Anlass der Planung .....	3
4.1.2	Beschreibung des Planvorhabens .....	4
4.1.3	Methodik .....	4
4.2	Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	5
4.2.1	Mensch .....	5
4.2.2	Tier- und Pflanzenwelt .....	5
4.2.3	Boden .....	5
4.2.4	Wasser .....	6
4.2.5	Klima und Luft .....	6
4.2.6	Landschaftsbild.....	6
4.2.7	Kultur- und Sachgüter .....	7
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	7
4.3	Planungsalternative und Nullvariante.....	7
4.4	Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen.....	7
4.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	8
5.	Kosten.....	9
	<b>Abbildung 1: Anlage Knickstrukturen .....</b>	<b>8</b>

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Sonstiges Sondergebiet – Reiterhof nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dar.

Die Gemeinde Ostrohe beabsichtigt, im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes den vorliegenden Aufhebungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen, um die Deckungsgleichheit des verbleibenden Sondergebietes in den kommunalen Planungsebenen wieder herzustellen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha. Es befindet sich im nordwestlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet der Gemeinde nördlich der Landesstraße 150.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den direkt anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Westen durch eine umfangreiche Grünanlage sowie ein hieran mittelbar anschließendes vorhandenes Betonsteinwerk,
- im Süden durch die Landesstraße 150 sowie hieran südlich anschließende Wohnbauflächen (B-Plan Nr. 3),
- im Osten durch vorhandene Wohnnutzungen westlich der Straße „Lütjenkamp“.

Die Flächen innerhalb des Aufhebungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 10 m ü.NN auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2013 wies die Gemeinde Ostrohe insgesamt 940 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grundschulstandort. Prägend für Ostrohe ist der vorhandene Erholungswald. Ostrohe ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Weiterhin ist die Gemeinde Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK); am 18-12-2012 wurde die Kooperationsvereinbarung von den Partnergemeinden unterzeichnet.

Im Jahre 2005 trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ostrohe in Kraft. Planungsziel war die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Reiterhofes; dieses Vorhaben wurde zwischenzeitlich umgesetzt.

Bedingt durch einen Eigentümerwechsel wurden die Grenzen des Betriebsgrundstückes zwischenzeitlich neu geschnitten; der östliche Teil des ursprünglichen Betriebsgrundstückes wurde vom neuen Betriebsinhaber nicht mit erworben. Dieser Bereich wurde in der Folge einem Grundstück im Verlauf der Straße „Lütjenkamp“ angegliedert; eine Nutzung in der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Form ist für dieses Areal nicht länger vorgesehen. Die Eigentümerin des betreffenden Grundstückes trat an die Gemeinde Ostrohe mit dem Wunsch heran, diese Entwicklung planungsrechtlich nachzuvollziehen; die Gemeinde kommt diesem Wunsch durch die vorliegende Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 nach.

Durch die „Rückabwicklung“ der Planung für den betreffenden Bereich können die tatsächlichen Gegebenheiten aktuell abgebildet werden.

Aus der vorliegenden Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 sind weder für die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flächen noch für die angrenzenden Bereiche negative Auswirkungen zu erwarten.

Da es sich bei der aufzuhebenden Planung um den Teilbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, können nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Entschädigungsansprüche nach § 42 ff BauGB nicht abgeleitet werden.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Allgemeines**

#### **4.1.1 Anlass der Planung**

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrohe und des daraus entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um einen Reiterhof zu entwickeln, womit nicht nur das touristische Potenzial sondern auch der Freizeitwert mit Einbindung der Freizeitnutzungen in der Natur gesichert werden sollte. Die zulässigen Nutzungen in diesem Sonstigen Sondergebiet -Reiterhof- umfassen:

- Reithallen,
- Pferdebewegungshallen,
- Pferdeställe und Anlagen zur Pensionspferdehaltung,
- Reitplätze,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Bedingt durch einen Eigentümerwechsel wurden die Grenzen des Betriebsgrundstückes zwischenzeitlich neu geschnitten; der östliche Teil des ursprünglichen Betriebsgrundstückes wurde vom neuen Betriebsinhaber nicht mit erworben. Dieser Bereich wurde in der Folge einem Grundstück im Verlauf der Straße „Lütjenkamp“ angegliedert; eine Nutzung in der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Form ist für dieses Areal nicht länger vorgesehen. Die Eigentümerin des betreffenden Grundstückes trat an die Gemeinde Ostrohe mit dem Wunsch heran, diese Entwicklung planungsrechtlich nachzuvollziehen; die Gemeinde kommt diesem Wunsch durch die vorliegende Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 nach.

#### 4.1.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ist 1.674 m<sup>2</sup> groß und umfasst Flächen in der Gemarkung Ostrohe im östlichen Bereich des derzeitigen Reiterhofes. Dieser Bereich wurde zeitweise als Führanlage und Longierplatz genutzt. Des Weiteren wurden entlang der östlichen und südlichen Grenzen des jetzigen Plangeltungsbereiches *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, die insgesamt als Knickstrukturen herzurichten waren. Diese wurden nur zum Teil umgesetzt. Der neue Flächeneigentümer sieht eine andere Anordnung vor, die im Rahmen dieser Teilaufhebung entsprechend umgesetzt werden soll (vgl. Kap. 4.2.2 sowie 4.4).

#### 4.1.3 Methodik

Zur Einschätzung der Lebensraumpotentiale wurde am 07. Februar 2014 eine Begehung des Plangebietes und seiner Umgebung vorgenommen.

Der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung umfasst eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Geltungsbereiches sowie eine Auswertung vorhandener Datengrundlagen (Landschaftsplan der Gemeinde Ostrohe aus dem Jahre 1999 sowie dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2011, Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (1979), Blatt Weddingstedt 1720). Der Bestand zur Tierwelt wird anhand einer Potenzialabschätzung beschrieben, die durch die aktuelle Landschaftsstruktur sowie einer Gebietsbegehung ermittelt wurde. Zur Unterstützung der Einschätzungen wurden Standardwerke herangezogen sowie das Artkataster des LLUR und der Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins (Klinge & Winkler, 2005) vom Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein. Wegen des geringen Umfangs des Planvorhabens wurde auf die Erarbeitung eines gesonderten Landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Hinweise zu Grünordnung befinden sich in dem vorliegenden Umweltbericht. Wesentliche Schwierigkeiten und relevante Kenntnislücken für die Beurteilung der Unterlagen bestehen nicht.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

## **4.2 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **4.2.1 Mensch**

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude. Momentan wird das Plangebiet als Bestandteil des Reiterhofs genutzt. Im direkten Anschluss befindet sich in nordöstlicher Richtung eine Häuserreihe, östlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus und südwestlich befinden sich zwei Einzelhäuser. Für die wohnortnahe Erholung hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung, als Gesamtkomplex „Reiterhof“ hat das Gebiet aber eine Bedeutung für die Erholung insbesondere hinsichtlich der Freizeitnutzungen in der Natur. Durch die Teilaufhebung des vBP's Nr. 4 wird jedoch nicht der gesamte Reiterhof aufgehoben, wodurch der Freizeitwert des Reiterhofs weiterhin als gegeben anzusehen ist.

Erhebliche Auswirkungen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans insbesondere auf die Qualität des benachbarten Reiterhofes können somit ausgeschlossen werden.

### **4.2.2 Tier- und Pflanzenwelt**

Das Plangebiet wird eingenommen von einer Grünlandfläche, die intensiv genutzt wird und einem Scherrasen ähnelt. Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet durch einen Knick abgegrenzt. Nordöstlich grenzt eine eingezäunte Weide an das Gebiet. Im östlichen Bereich befindet sich ein Siedlungsgehölz, welches hauptsächlich aus Nadelgehölzen besteht. Südlich befindet sich eine weitere Grünfläche, westlich schließt der vorhandene Reiterhof an. Die Grünlandfläche innerhalb des Plangebietes weist in ihrer Artenzusammensetzung keine besondere Bedeutung für den Naturschutz auf. Dagegen kommen dem Knick besondere Lebensraumfunktionen zu.

Durch die Teilaufhebung des vBP's Nr. 4 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Die im Plangebiet neu anzulegenden Knickstrukturen, die aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 resultieren, sind noch nicht umgesetzt, dennoch entbindet eine Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht von der Pflicht diese umzusetzen, da die Knickstrukturen ein Teil des Ausgleichs der damaligen Maßnahme darstellte (vgl. Kap. 4.4).

### **4.2.3 Boden**

Das Plangebiet ist dem Naturraum der Hohen Geest, der Region „Heider-Itzehoer Geest“ zuzuordnen. Aufgebaut wird die Hohe Geest vorwiegend aus saaleiszeitlichen Sanden, lehmigen Sanden und Lehmen.

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamts Schleswig-Holstein (1979) im Maßstab 1: 25.000, Blatt Weddingstedt (1720) stellt im Plangebiet den Bodentyp Rosterde dar. Dieser Bodentyp hat ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Feldkapazität. Als Ackerboden ist er als mittelwertig einzustufen- als Grünlandboden als geringwertig.

Altlast- bzw. Rüstungsaltslastverdachtsflächen wurden für das Plangebiet nicht festgestellt. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden keine Bodenversiegelungen durchgeführt. Des Weiteren wurden für das Gebiet der Teilaufhebung keine Versiegelungen vorge-

sehen. Durch die Teilaufhebung des vBP's Nr. 4 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **4.2.4 Wasser**

##### **Bestandsaufnahme und Bewertung**

###### **Grundwasser**

Die Abgrenzung der Grundwasserkörper erfolgt nach hydraulischen, geologischen und naturräumlichen Gesichtspunkten. Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper „Nördliche Dithmarscher Geest“ (LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS, 2012).

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für diesen Grundwasserkörper gemäß des LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS (2011) größtenteils als mittel beurteilt.

Grundwasser ist ein Rohstoff, der sich regenerieren und erneuern kann. Hauptlieferant für den Grundwasservorrat ist versickerndes Niederschlagswasser.

Bodenversiegelungen bedeuten grundsätzlich auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Da im Plangebiet keine Bodenversiegelungen durchgeführt wurden bzw. keine Bodenversiegelungen durchgeführt werden- wird nicht näher auf diesen Punkt eingegangen.

###### **Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich des Plangebietes, innerhalb des bestehenden Reiterhofes befindet sich ein Kleingewässer, das im Rahmen einer Rekultivierung eines Bodenabbaus entstanden ist (vgl. Grünordnungsplan zum vBP Nr. 4 Ostrohe). Dies wird durch die Planungen nicht betroffen und bleibt somit erhalten. Deshalb erfolgt keine weitere Betrachtung.

#### **4.2.5 Klima und Luft**

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Nordsee ist das Klima mild, d.h. es überwiegen kühle, feuchte Sommer und milde Winter. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,2°C, der mittlere Jahresniederschlag bei 875 mm. Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Für die Flächen im Plangebiet ändert sich die Art der baulichen Nutzung bzw. die Festsetzung SO Reiterhof wird aufgehoben, dadurch sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### **4.2.6 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den westlich angrenzenden Reiterhof geprägt. Des Weiteren prägt der nordöstlich und südwestlich benachbarte Siedlungskörper sowie die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen das Plangebiet. Als landschaftsbildprägendes Element sind die angrenzenden Knickstrukturen zu bewerten.

Im Süden ist die Landesstraße 150 als Vorbelastung zu werten. Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des Plangeltungsbereichs in Bezug auf das Landschaftsbild nicht gege-

ben. Darüber hinaus sind durch die Teilaufhebung des vBP's Nr. 4 keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### 4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter können definiert werden als Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen. Zu den sonstigen Sachgütern im engeren Sinne zählen gesellschaftliche Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben: z.B. historische Fördertürme (GASSNER ET AL., 2010). Im Plangebiet befinden sich weder Kultur- noch Sachgüter. Somit sind keine negativen Beeinträchtigungen und folglich **keine negativen Auswirkungen** durch die Planung auf dieses Schutzgut zu erwarten.

#### 4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

### 4.3 Planungsalternative und Nullvariante

Alternative Planungsmöglichkeiten stellen den Verzicht auf das Teilaufhebungsverfahren sowie Beibehaltung des Status Quo dar:

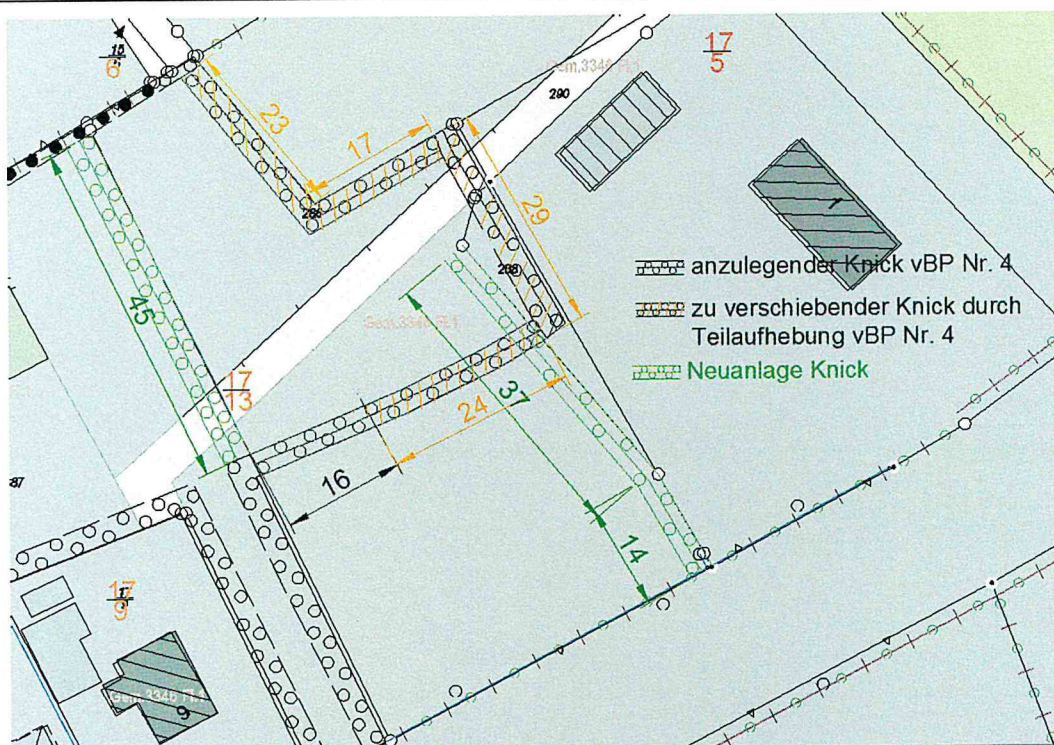
Die Status Quo Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens (Nullvariante), in diesem Fall also ohne Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes mit seinen Änderungen gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.

Eine Standortalternativenprüfung ist, da sich die Teilaufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, nicht möglich.

### 4.4 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die Teilaufhebung des vBP's Nr. 4 werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt bewirkt. Einzige Ausnahme sind die im Plangebiet neu anzulegenden Knickstrukturen, die aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 resultieren. Diese sind noch nicht umgesetzt, dennoch entbindet eine Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht von der Pflicht diese umzusetzen, da die Knickstrukturen einen Teil der damaligen Ausgleichsmaßnahme darstellten. Um die zukünftige Nutzung mit der Neuanlage der Knickstrukturen in einem sinnigen Konzept zu verbinden, werden sie leicht verschoben. Der räumlich funktionale Zusammenhang bleibt weiterhin erhalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Abb. 1). Die Gemeinde legt im Durchführungsvertrag fest, dass die Knickstrukturen zeitnah umzusetzen sind.





**Abbildung 1: Anlage Knickstrukturen**

#### 4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrohe und des aufbauenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Reiterhof geschaffen.

Bedingt durch einen Eigentümerwechsel wurden die Grenzen des Betriebsgrundstückes zwischenzeitlich neu geschnitten; der östliche Teil des ursprünglichen Betriebsgrundstückes wurde vom neuen Betriebsinhaber nicht mit erworben. Dieser Bereich wurde in der Folge einem Grundstück im Verlauf der Straße „Lütjenkamp“ angegliedert; eine Nutzung in der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Form ist für dieses Areal nicht länger vorgesehen. Die Eigentümerin des betreffenden Grundstückes trat an die Gemeinde Ostrohe mit dem Wunsch heran, diese Entwicklung planungsrechtlich nachzuvollziehen; die Gemeinde kommt diesem Wunsch durch die vorliegende Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 nach.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Teilaufhebung keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Einzig die festgesetzten, noch nicht umgesetzten Knickstrukturen müssen teilweise verschoben werden, um eine sinnige Verwendung des Grundstückes zu ermöglichen (vgl. Abb. 1). Diese Verschiebung erfolgt im räumlich funktionalen Zusammenhang. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Ostrohe unter Berücksichtigung der Knickverschiebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 5. Kosten

Der Gemeinde Ostrohe entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Ostrohe, den

10.12.2014

M. Dreilüsen  
- Bürgermeister -

