

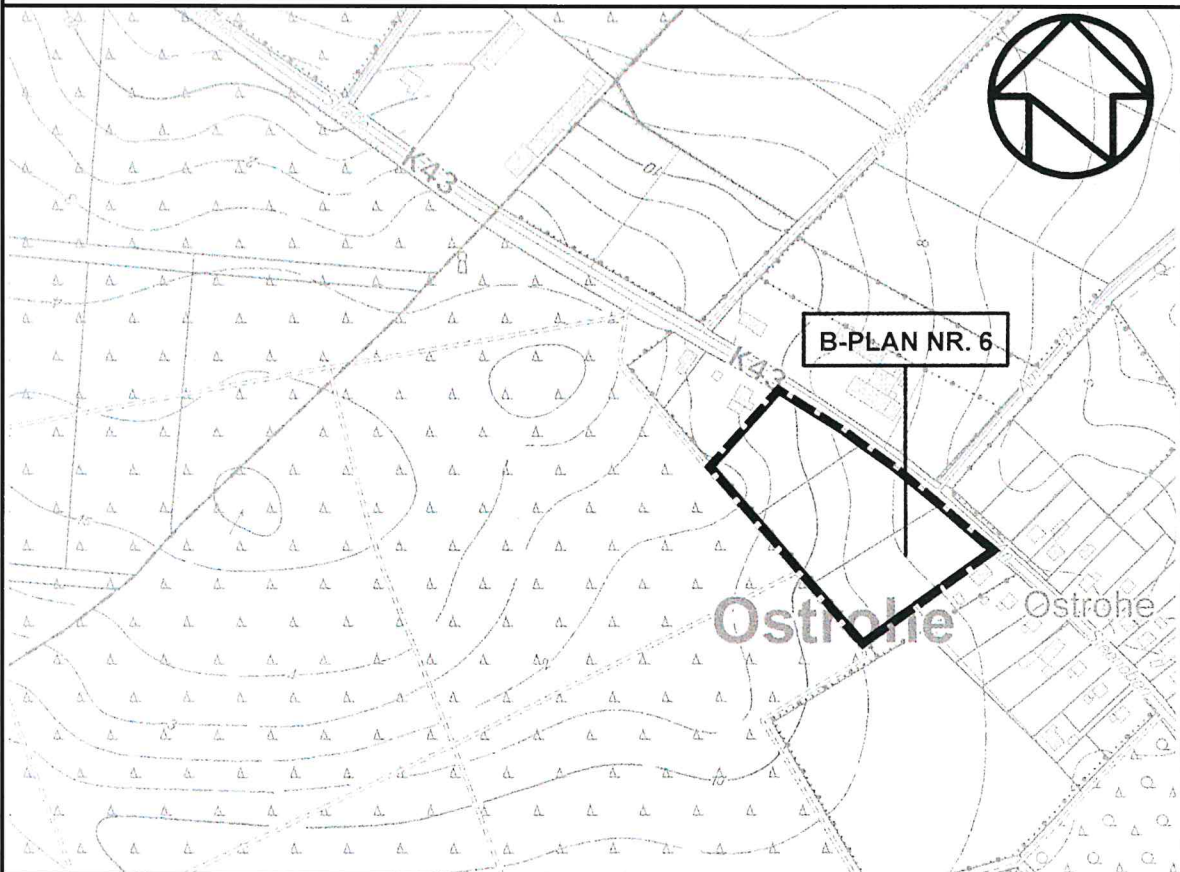
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe

für das Gebiet

„westlich der Straße An Steenoben, zwischen den Hausnummern 25 und 29“

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGSGRUPPE

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 als Wald dar; zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe im so genannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrohe wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohnbaufläche – W – bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha. Es befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an die vorhandenen Wohnstrukturen beidseitig der K 43.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Nordwesten durch vorhandene Wohnbaugrundstücke südlich der Straße „An Steenoben“ (K 43),
- im Südwesten durch ein umfangreiches Waldgebiet als Teil des sog. „Kreisforstes“,
- im Südosten durch vorhandene Wohnbaugrundstücke südlich der Straße „An Steenoben“ (K 43),
- im Nordosten durch die Straße „An Steenoben“ (K 43) und hieran anschließend eine geschlossene Siedlungsstruktur.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 4 m von einer Höhe von ca. 12 m auf 8 m ü. NN. ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 30-09-2009 wies die Gemeinde Ostrohe insgesamt 949 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grundschulstandort. Prägend für die Gemeinde ist der vorhandene Erholungswald. Ostrohe ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Weiterhin ist die Gemeinde Partner der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“, deren Fortschreibung als Stadt Umland Konzept (SUK) auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) sich aktuell in der Vorbereitungsphase befindet. Im Zuge dieser anstehenden Fortschreibung wird der Kreis der teilnehmenden Umlandgemeinden erweitert; alle angehörigen Gemeinden des Amtes KLG Heider Umland werden der Partnerschaft mit der Stadt Heide beitreten.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) mit dem Stand **2001** wurde im Zuge der damaligen Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wurde der Gemeinde Ostrohe seinerzeit ein Kontingent von insgesamt ca. 3,0 ha zugeordnet. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 2004/2005 wurden Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,25 ha für wohnbauliche Zwecke dargestellt.

Zu Beginn dieses Verfahrens 2001/2002 waren seitens der Gemeinde Ostrohe ca. 15 ha potentielle Wohnbauflächen in das Verfahren eingestellt worden.

Diese Planung deckte sich mit den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung, die im Jahre 2000 beendet werden konnte; die Gemeinde Ostrohe beabsichtigte seinerzeit, alle für wohnbauliche Zwecke grundsätzlich als geeignet angesprochenen Flächen entsprechend in die Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes einzustellen. Hierdurch wurde der diesbezügliche gemeindliche Siedlungsrahmen gesprengt. Zur Einhaltung des landschaftsplanerischen Siedlungsentwicklungsrahmens zur Wohnbauflächenausweisung wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der GEP dieser Flächenansatz auf das oben genannte vertretbare Maß von 2,25 ha reduziert. Da bereits in diesen Jahren örtliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bestand, hatte die Gemeinde Ostrohe bereits Ankaufsverhandlungen aufgenommen.

Der Gemeinde gelang es jedoch bisher nicht, diese Verhandlungen zu einem positiven Ergebnis zu bringen. De facto kam die „geplante“ wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde zum Erliegen, da weder die durch die 5. Änderung des F-Planes dargestellte Wohnbaufläche noch eine andere durch den Landschaftsplan als geeignet angesprochenen Fläche zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen erworben werden konnte; die auch im Zuge der GEP positiv bewerteten (Alternativ-)Flächen waren und sind insgesamt nachweislich nicht verfügbar. Hieraus entwickelte sich in den letzten Jahren eine erhebliche Nachfrage nach Baulücken/Restgrundstücken innerhalb des Siedlungsgebietes.

Gerade auch im Verlauf der K 43 entstanden auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine Anzahl neuer Wohngebäude, die mittlerweile (mit Ausnahme des Bereiches um den sog. „Karpfenteich“) eine beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung bilden. Die in der Vergangenheit benannte Befürchtung der Verfestigung eines Siedlungssplitters nördlich der L 150 ist somit von der tatsächlichen Siedlungsentwicklung längst überholt worden; zwischenzeitlich bildete sich die oben genannte durchgehende geschlossene Straßenrandbebauung vom Ortskern über den Kreuzungsbereich L 150 / K 43 hinaus. Die zwischenzeitlich erfolgte Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) um ca. 250 m in Richtung Weddingstedt trug diesem Umstand in verkehrlicher Hinsicht fachtechnisch bereits Rechnung. Die bauliche Entwicklung des gemeindlichen Siedlungskörpers kann durch die vorliegende Planung in adäquater Form zum Abschluss gebracht werden.

Der Gemeinde Ostrohe ist bewusst, dass die wohnbauliche Nutzung der Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches weder aus städtebaulicher noch aus landschaftsplanerischer Sicht als grundsätzlich unproblematisch einzuordnen ist; vorbewertete (präferierte) Alternativflächen sind jedoch nicht verfügbar. Der Umweltbericht (Ziff. 7 der vorliegenden Begründung) bewertet aus Sicht der Landschaftsplanung die Flächenauswahl.

Restgrundstücke/Baulücken sind ebenfalls aufgrund der oben geschilderten Ausgangssituation nicht mehr in nachfragegerechter Form verfügbar. Seit nunmehr über 10 Jahren sind auch keine freien Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Neubaugebieten mehr vorhanden. Die örtliche Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken kann nicht mehr befriedigt werden. Auch unter Berücksichtigung der Wohnbauflächenbudgetierung von 2001 wird die damals vereinbarte Marge von insgesamt 3,0 ha nicht überschritten; zu den (nicht umgesetzten) ca. 2,25 ha Wohnbauflächen, die im Zuge der 5. Änderung in den wirksamen F-Plan aufgenommen wurden, werden durch die vorliegende Planung weitere ca. 0,65 ha aufbereitet.

Die Partner der SUK tragen die vorliegende Planung (im Vorgriff auf die anstehende Fortschreibung der GEP/SUK) mit.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung und zur Befriedigung der Nachfrage wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe aufgestellt; der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe wird zeitnah im Zuge der 7. Änderung in der erforderlichen Form geändert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt direkt durch die Straße „An Steenoben“ (K 43).

Insgesamt werden 8 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt. Es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Ostrohe, diese Flächen entsprechend des tatsächlichen Bedarfs dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den – wie bereits ausgeführt – innerhalb des Gemeindegebietes stetige Nachfrage besteht.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst und mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Insgesamt wird hiermit ein für die umgebenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Ostrohe durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte „Ortstypik“ sicherstellen. Um sicherzustellen, dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird z.B. das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern jedoch ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,70 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Boden ist im Bebauungsplan eine 1.520 m² große „Ausgleichsfläche“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als 10 m breiter Streifen entlang des Grenznicks zum südwestlich benachbarten Kreisforst festgesetzt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines sog. „Redders“ unter Einbeziehung des vorhandenen Waldrandknicks und eines neu herzustellenden Knickabschnittes; im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe (Ziff. 7 der vorliegenden Begründung) wird die Qualität der Maßnahme detailliert definiert.

Der Mindestabstand baulicher Anlagen von 30,0 m zu dem benachbarten Wald nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt. Als Puffer zwischen den grundsätzlich konkurrierenden Nutzungen „Wohnen“ und „Wald“ wird ein breiter Geländestreifen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Flächen, die durch die Knickstrukturen gekammert sind, werden durch den oben beschriebenen „Redder“ zur künftigen Bewirtschaftung erschlossen; diese Bewirtschaftung wird sich in Form von Pferdehaltung darstellen.

Die das Plangebiet strukturierenden vorhandenen und gemäß § 25 LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung eingestellt; entlang der Straße „An Steenoben“ entfallen künftig einige Knickabschnitte. Auf der Grundlage der Darstellungen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 6 werden punktuelle Ergänzungen/Verbesserungen des sonstigen Knicknetzes vorgenommen.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Auf die Festsetzung eines neuen Kinderspielplatzes innerhalb des vorliegenden Planbereiches wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Ortslage als gut zu beurteilenden Spielplatzsituation verzichtet. Die Gemeinde Ostrohe wird die vorhandenen Anlagen – abgestimmt auf den Bedarf – weiterhin auf hohem Standard halten.

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

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich insgesamt im Eigentum des vorhabentragenden Grundstückseigentümers, mit dem die Gemeinde Ostrohe die Planung in Kooperation betreibt.

Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe (Ziff. 7 der vorliegenden Begründung) wird der Eingriff bewertet und Aussagen zur erforderlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung getroffen.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Baugrundstücke erfolgt direkt durch Anschluss an die Straße „An Steenoben“ (K 43). Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht herzurichten.

5. Ruhender Verkehr

Für die Wohnbauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird mit einer Endauslastung von maximal ca. 10 - 12 Wohneinheiten gerechnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Bauflächen herzurichten.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 10 – 12 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planung insgesamt mindestens 2 Besucherparkplätze notwendig. Im Verlauf der Straße „An Steenoben“ stehen die erforderlichen Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand zur Verfügung.

Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Ostrohe (s. Ziff. 7 der Begründung) wird der Eingriff bewertet und Aussagen zur erforderlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung getroffen.

Die Erfüllung der Pflanzgebote sowie aller weiteren Regelungen des Fachbeitrages innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Alle durch den Fachbeitrag benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Für die Erschließung von Wohnbauflächen betreibt die Gemeinde Ostrohe die 7. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 6 auf.

Zum Gesamtverfahren fand im Februar / März 2010 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im schriftlichen Verfahren statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (im Folgenden Plangebiet genannt). Er schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ein. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

Wegen des relativ geringen Umfangs der Planung wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um eine vertiefte Bestandsbeschreibung, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Zur Bestandsüberprüfung wurde am 12. November 2009 eine Biotoptypenkartierung im Plangebiet und seiner Umgebung durchgeführt. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden hingegen nicht für erforderlich gehalten.

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung ist auch die am 29. September 2011 von der Gemeinde beschlossene Fortschreibung des Landschaftsplanes, die für den besiedelten Bereich die Darstellungen des im Jahr 2000 festgestellten Landschaftsplanes ersetzt (Planungsbüro Mordhorst GmbH, Nortorf).

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) ableiten.

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

7.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet umfasst im Norden der Ortslage Ostrohe drei als Pferdeweide genutzte Grünlandflächen zwischen der Straße „An Steenoben“ (Kreisstraße 43) im Nordosten und dem Kreisforst Weddingstedt im Südwesten. Begrenzt und gegliedert wird das Plangebiet tlw. von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest. Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird von Siedlungselementen beidseitig entlang der Kreisstraße geprägt, an die sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Westlich des Plangebietes liegt der geschlossene Nadelwaldkomplex des Kreisforstes.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen setzen sich südöstlich des Plangebietes aus offener Wohnbebauung mit älteren Siedlungshäusern auf mittelgroßen Grundstücken zusammen. Weitere Einzelhäuser befinden sich nordwestlich / nördlich des Plangebietes im Ortseingangsbereich.

Östlich der Kreisstraße ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Beidseitig der südöstlich davon gelegenen Einmündung der Gemeindestraße „Am Brook“ wurde in den letzten Jahren je ein Einfamilienhaus neu errichtet.

Auf der Grundlage der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, dass entlang der Kreisstraße acht Grundstücke für eine Wohnbebauung auf insgesamt 0,67 ha Fläche umfasst. Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude darf 9 m über dem Niveau der Erschließungsfläche nicht überschreiten.

Rückwärtig der Grundstücke bleiben die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten (0,53 ha) bzw. werden in einem 10 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Plangeietsgrenze als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt (0,15 ha). Damit wird die Einhaltung des 30 m breiten Waldschutzstreifens für den Kreisforst gewährleistet.

Die Erschließung der künftigen Wohngrundstücke erfolgt über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße 43 (Ostrohe – Weddingstedt). Ausbaumaßnahmen sind hierfür nicht erforderlich.

Für die im Plangebiet bestehenbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt die Erschließung über das nordwestlich angrenzende Grundstück des Eigentümers. Intern dienen der geplante Redder und eine im südlichen, zwischen den Grünlandparzellen zu erhaltenden Knick neu vorgesehene Durchfahrt der Flächenererschließung.

7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Die Siedlungsbereiche der Gemeinde mit dem Plangebiet sind der „Übrigen Landesfläche“ zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

Landschaftsrahmenplan

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen. Allerdings gelten nach den Übergangsvorschriften des § 76 LNatSchG die vor Inkrafttreten der Gesetzesnovelle festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne bis zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms fort. Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Der Bereich östlich der Kreisstraße 43 mit der Broklandsau-Niederung ist als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Die Niederung selbst ist für den Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) besonders geeignet.

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen verbunden (s. Punkte 7.5.2 und 7.5.6). Auch Einschränkungen der Entwicklungsziele für den Naturschutz im rund 500 m entfernten Niederungsbereich der Broklandsau können ausgeschlossen werden.

Landschaftsplan

Vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen vor allem im Siedlungsbereich, der in der Diskussion stehenden Planungen für das Stadt-Umland-Konzept der Region Heide-Umland und des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen hat die Gemeinde eine Fortschreibung des Landschaftsplanes vorgenommen und am 29. September 2011 beschlossen. Die Fortschreibung ist als sachlicher Teilplan „Entwicklung besiedelter Bereich“ ausgeführt und ersetzt für die Ortslage Ostrohe die planerischen Darstellungen des bisherigen Landschaftsplanes aus dem Jahr 2000. Schwerpunkt sind konzeptionelle Aussagen zur angestrebten baulichen Entwicklung der Gemeinde.

Im Bestand wird das Plangebiet als intensiv genutztes Grünland bewertet, das von Knicks begrenzt und gegliedert wird.

Der Entwicklungsteil zeigt die in der Gemeinde vorhandenen potenziellen Siedlungserweiterungsflächen auf und bewertet sie hinsichtlich erkennbarer Risiken für den Naturhaushalt und das Landschafts- und Ortsbild. Zu den betrachteten Flächen gehört auch das Plangebiet (Fläche F1).

Für das Plangebiet sind bei einer Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu erwarten bzw. diese lassen sich minimieren. Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Knickstrukturen können eingriffsnah ausgeführt werden.

Eine besondere Empfindlichkeit des Landschafts- / Ortsbildes ist angesichts der jüngeren baulichen Entwicklung im Umgebungsbereich nicht gegeben.

Andere Flächen in der Ortslage werden aus landschaftsplanerischer Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung zwar präferiert (s.a. Punkt 7.4), einer mit dem Planvorhaben verbundenen maßvollen Siedlungsarrondierung ohne Überschreitung der vorhandenen Ortsgrenzen stehen aber keine erheblichen Bedenken entgegen.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten beschränken sich auf die Standortwahl innerhalb des Gemeindegebietes und hier nach den Aussagen der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes auf die Ortslage Ostrohe. Eine sonstige bauliche Entwicklung des Plangebietes zu anderen als Wohnzwecken ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich kommen innerhalb und angrenzend an die Ortslage weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage. Eine ausführliche Darstellung hierzu liefert die o.g. Fortschreibung des Landschaftsplanes.

Flächen im Westen der Ortslage, zwischen der Landesstraße 150 im Norden und der Straße Spanngrund im Süden

Die Flächen liegen teilweise in ausgekiesten Bereichen und grenzen dort an mit Gehölzen bestockte Steilhänge (geschützte Biotope i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG) sowie kleinere Waldparzellen an. Daraus resultieren höhere Risiken für das Schutzgut Arten und Biotope, die ggf. besondere Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Besser geeignet für eine Bebauung sind die Flächen östlich des B-Plan-Gebietes Nr. 3. Eindeutige Vorteile aus ökologischer Sicht sind gegenüber dem Plangebiet aber auch hier nicht gegeben. Einen zusätzlichen Aufwand bedeuten wahrscheinlich notwendige Lärmschutzmaßnahmen an der Landesstraße 150.

Flächen im „Kringelkrug“, nördlich der Ortslage, südlich der Landesstraße 150 im Norden und östlich der Bebauung an der Neuen Straße im Westen

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten, von Knicks und Feldhecken gegliederten Flächen, sind in Bezug auf ökologische Risiken bei einer wohnbaulichen Entwicklung vergleichbar wie das Plangebiet zu bewerten. Für größere Teilflächen bedeutet eine Bebauung aber eine Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft, was ggf. umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich macht. Zur Landesstraße 150 empfiehlt der Landschaftsplan aus Lärmschutzgründen einen Schutzabstand.

Flächen östlich der Bebauung am Bronkweg und des Sportplatzes, nordöstlich des historischen Ortskerns

Die Flächen grenzen an vorhandene Bebauungen und werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen sind mit einigen Kleingewässern und einem artenreichen Steilhang geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG) vorhanden, die ggf. Schutzabstände notwendig machen. Für die Erholung von besonderer Bedeutung ist ein vorhandener Eichen-Redder. Erforderlich sind bei einer Bebauung außerdem sorgfältige Eingrünungsmaßnahmen auch zur Abgrenzung gegenüber dem dörflichen Siedlungskern von Ostrohe.

Insgesamt sind Vorteile aus ökologischer Sicht gegenüber dem Plangebiet nicht erkennbar.

Die aufgeführten Flächenalternativen weisen gegenüber dem Plangebiet eine zentralere Lage zur bestehenden Ortslage auf und sind aus landschaftsplanerischer / städtebaulicher Sicht für Siedlungserweiterungen zu bevorzugen. Hinsichtlich zu erwartender Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter bieten sie aber keine Vorteile.

Die Gemeinde hat sich intensiv bemüht, in den genannten Bereichen Flächen zu akquirieren. Aktuell und in absehbarer Zukunft ist eine Flächenverfügbarkeit vor allem aufgrund des Nutzungsdrucks in der Landwirtschaft aber nicht gegeben, so dass, um den örtlichen Wohnflächenbedarf zumindest teilweise decken zu können, eine begrenzte bauliche Entwicklung im Plangebiet vorgezogen wird. Für mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungen bleiben die Flächenalternativen aber erhalten.

7.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

7.5.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet passt sich in seiner vorgesehenen baulichen Nutzung den benachbarten Siedlungsbereichen entlang der Kreisstraße an. Insoweit wird für die Wohnbevölkerung der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen können. Während der Bauphase ist zudem mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Wohneinheiten und damit einhergehende mögliche Beeinträchtigungen sind gering einzuschätzen. Der Ausbauzustand der Kreisstraße ist mehr als ausreichend.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Erholung

Das künftige Wohngebiet besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Im Umgebungsbereich sind Potenziale für die Naherholung der lokalen Wohnbevölkerung aber gegeben, auch wenn die vorhandenen Gemeindestraßen und Wirtschaftswege nur teilweise Rundwandumöglichkeiten bieten.

Eine höhere Bedeutung für die Erholung kommt dem Kreisforst Weddingstedt zu. Er ist durch Wege im Allgemeinen gut erschlossen. Teilbereiche im Westen des großflächigen Gebietes sind zudem als Erholungswald ausgewiesen. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen gehören aber nicht zu den von Besuchern frequentierten Bereichen.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen der Erholungseignung im Umgebungsbereich durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Erschließung / Verkehrssicherheit

Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt über die angrenzende Straße „An Steenoben“ (Kreisstraße 43). Diese ist plangebietsseitig mit einem kombinierten Fuß- / Radweg ausgestattet, der die Anbindung an das Ortszentrum herstellt. Nördlich des Plangebietes findet im Ortseingangsbereich eine Verkehrsberuhigung durch eine Fahrbahnverengung statt. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind daher im Straßenbereich nicht erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus möglich. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

7.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird aktuell als Pferdeweide genutzt. In der Grasnarbe sind vor allem Arten des Wirtschaftsgrünlandes vertreten. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz ist nicht gegeben.

Angrenzend und in der Fläche sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickabschnitte vorhanden, denen prinzipiell eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zukommt. Sie lassen sich wie folgt kurz beschreiben / bewerten (s.a. Abbildung im Anhang).

Knick an der Nordostgrenze des Plangebietes, entlang der Kreisstraße

Nordwest-Südost verlaufende Knickabschnitte mit 120 m Gesamtlänge. Im nordwestlichen Abschnitt (60 m) degradierte Knickwall (40 – 60 cm hoch, max. 2 m breit) mit überwiegend geschlossenem Gehölzbewuchs aus Bäumen (Stiel-Eichen und Birken bis 30 cm Durchmesser, Eschen, Schwarz-Erlen, Pappeln) und Sträuchern. Die Krautschicht ist stark ruderalisiert mit Giersch und Brennnessel. Der südöstliche Abschnitt (60 m) weist einen besser erhaltenen Wall bis 80 cm Höhe auf. Die Gehölzschicht ist nördlich der Koppelzufahrt lückig, südlich davon dicht mit Schlehe und Schwarzem Holunder. Die Strauchgehölze greifen hier plangebietsseitig auf einen ca. 2 m breiten Saum über. Größere Bäume fehlen. Die ökologische Wertigkeit der Knickabschnitte ist durch die benachbarte Straße eingeschränkt. Sie ist nur in den Abschnitten mit dichtem Gehölzbestand noch als durchschnittlich zu bewerten.

Durch das Planvorhaben werden die Knickabschnitte beseitigt, was einen erheblichen Eingriff darstellt. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes erbracht (s. Punkt 7.6).

Knick zwischen der nordwestlichen und mittleren Grünlandfläche des Plangebietes

Südwest-Nordost verlaufender Knick mit ca. 70 m Gesamtlänge. Durch Überweidung stark gestörter Knickwall (0,6 – 1,2 m hoch, bis 2,5 m breit) mit lückigem Gehölzbestand aus mittelgroßen Bäumen (vor allem Stiel-Eichen bis 40 cm Durchmesser, einzelne Birken, ein mehrstämmiger Ahorn am Nordostende) und wenigen Sträuchern. Eine Gras- / Krautschicht ist durch Vertritt nur teilweise ausgebildet.

Die ökologischen Funktionen des Knicks sind stark eingeschränkt. Wertgebend ist allein der Baumbestand.

Der Knick bleibt erhalten. Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionen sind vorgesehen. Da die vorhandene Koppeldurchfahrt im Bereich der künftigen Baugrundstücke liegt, ist ihre Verlegung nach Westen aber unumgänglich. Der damit verbunden Eingriff wird durch das Schließen der bisherigen Knicklücke weitgehend minimiert. Außerdem wird zur Herstellung der neuen Durchfahrt ein gehölzfreier Abschnitt gewählt.

Knick zwischen der mittleren und der südöstlichen Grünlandfläche des Plangebietes

Südwest-Nordost verlaufender Knick mit ca. 85 m Gesamtlänge. Eingeäunter, abschnittsweise degradierter Wall (bis 0,6 m hoch, 2,5 m breit) mit weitgehend geschlossenem Gehölzbestand aus Bäumen (Stieleichen bis 40 cm Durchmesser im südwestlichen Abschnitt, ansonsten bis 25 cm, Birken) und untergeordnet Sträuchern. Gras- / Krautschicht mit typischen Arten. Leicht ruderal überprägt.

Insgesamt am besten erhaltene Knickstruktur im Plangebiet. Durchschnittliche ökologische Wertigkeit.

Der Knick bleibt weitgehend erhalten. Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktionen (Beseitigung von Wallschäden) sind vorgesehen. Der südwestlichste Abschnitt wird auf 7 m Länge durchbrochen, um für den vorgesehenen Redder die Durchgängigkeit zu gewährleisten. Das Material kann zur Herstellung des parallel zum Waldrand vorgesehenen Knickwalles Verwendung finden.

Knick an der Südwestgrenze des Plangebietes

Nordwest-Südost verlaufender Waldrandknick mit 150 m Gesamtlänge. Abgezäunter Wall (Höhe bis 0,8 m, 2,5 m breit) mit Baumreihe aus Stiel-Eichen und Birken meist um 30 cm Durchmesser. Eine Strauchschicht ist kaum ausgebildet. In der Krautschicht sind neben Ruderalzeigern (Brombeere) auch Waldrandarten (Farne) vertreten. Der angrenzende Nadelholzbestand des Kreisforstes wird von dicht stehenden, gleichaltrigen Fichten mit ca. 18 m Höhe aufgebaut.

Der Knick bleibt erhalten. Durch die Anlage eines parallel verlaufenden Knicks und die angestrebte Entwicklung eines Redders ist eine ökologische Aufwertung der aktuell eingeschränkten Knickfunktionen zu erwarten.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen im Bebauungsplan ein 2 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Außerdem ist an der Nordwestgrenze des Plangebietes eine landschaftsprägende Rot-Buche (Stammdurchmesser ca. 1 m) zu erhalten.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sowie seltener / gefährdeter Vertreter der besonders geschützten Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten. Ebenso sind Artenschutzbelange (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) nicht erkennbar betroffen. Beeinträchtigungen benachbarter Lebensräume (Kreisforst) können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht erkennbar. Die am nächsten gelegenen Gebiete Weißes Moor (FFH-Gebiets-Nr. 1720-301), Fieler Moor (FFH-Gebiets-Nr. 1820-302) und Wald bei Welmbüttel (FFH-Gebiets-Nr. 1721-301) befinden sich in über 5 km Entfernung.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

7.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Eisenhumuspodsoles aus Fließerde über Sand. Kennzeichnend sind eine hohe Wasserdurchlässigkeit, ein Orterde- / Ortsteinhorizont und eine geringe nutzbare Feldkapazität. Die Grundwasserstände liegen 2 m unter Flur und tiefer.

Der beschriebene Bodentyp ist auf der Dithmarscher Geest allgemein verbreitet. Hinsichtlich seiner landwirtschaftlichen Produktivität ist er als mittlerer bis geringwertiger Acker- und geringwertiger Grünlandstandort einzuschätzen. Nicht zuletzt deshalb konnte sich mit dem Kreisforst Weddingstedt ein größeres Waldgebiet etablieren. Für den Naturschutz ist der Boden von allgemeiner Bedeutung.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach dem bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Kataster nicht bekannt.

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen im Bereich der Grundstücke auf rund 3.000 m² Fläche zulässig.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs (s. Punkt 7.6) ergibt sich für das Schutzgut ein Ausgleichsflächenbedarf von 1.497 m², der mit der Herstellung eines Redders entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze erbracht wird.

7.5.4 Schutzgut Wasser

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die gut wasserdurchlässigen Böden des Plangebietes lassen eine Vor-Ort-Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu. Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann damit weitgehend minimiert werden.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die vorgesehene Baufläche erfüllt zwar wie jede unversiegelte Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch aus der Lage im Raum, der Topographie und Struktur der Vegetation nicht ableiten.

Die Entstehung eines Wohngebietes ist im Allgemeinen mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, d. h. mit der Entwicklung von dauerhafter Vegetation verbunden. Diese übernimmt auch eine klimatische Ausgleichsfunktion und filtert Luftschadstoffe, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung unter klimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.

7.5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die vorgesehene Wohnbaufläche befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortslage Ostrohe. Das Vorhaben passt sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Kreisstraße ein, so dass das Landschafts- / Ortsbild nicht erstmalig und nicht erheblich verändert wird.

Auch Beeinträchtigungen der umgebenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaftsausschnitte der Dithmarscher Geest, in denen vor allem das noch relativ dichte Knicknetz und zusammenhängende Grünlandareale als landschaftstypisch und naturnah empfunden werden, sind nicht erkennbar. Insbesondere werden teilweise von der Kreisstraße aus noch bestehende, weitreichende Sichtbeziehungen in die östlich gelegene Broklandsau-Niederung nicht eingeschränkt.

Eine eigene Landschaftsbildeinheit bildet der angrenzende Kreisforst Weddingstedt. Beeinträchtigungen, vor allem seiner Fernwirkung, sind auch hier nicht erkennbar.

Insgesamt besteht für das Schutzgut im Plangebiet keine besondere Empfindlichkeit. Verbleibende geringe Beeinträchtigungen können durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen (Knicks, landschaftsbestimmender Einzelbaum) und zusätzliche Begrünungen weitgehend minimiert werden.

7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmale, vor allem mit archäologischer Bedeutung, sind im näheren Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden.

Etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein in das Denkmalbuch eingetragenes Steingrab („Steenoben“) aus der Zeit um 3.000 v. Chr.. Es ist teilweise restauriert und für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Umgebungsschutzbereich des Denkmals wird durch das Vorhaben nicht berührt, da durch seine Lage innerhalb des Kreisforstes keine Sichtbeziehungen bestehen.

Auch innerhalb des Plangebietes sind archäologische Funde möglich. Nach § 15 DSchG S-H ist das zuständige Archäologische Landesamt unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern, wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von sonstigen Sachgütern liegen nicht vor.

7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt verbunden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998.

Flächenübersicht

Plangebiet	13.675 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Grundstücke)	6.650 m ²
davon Pflanzstreifen	125 m ²
davon Knicks (Erhalt / Verbesserung, 80 m)	240 m ²
davon Knicks (Verlust, 120 m)	270 m ²
davon Knicks (Neuherstellung, 5 m)	15 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	5.280 m ²
davon Knicks (Erhalt / Verbesserung, 61 m)	184 m ²
davon Knicks (Verlust, 4 m)	12 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Redder)	1.520 m ²
davon Knick (Erhalt / Verbesserung, 6 m)	18 m ²
davon Knick (Verlust, 7 m)	21 m ²
davon Knick (Neuherstellung, 138 m)	414 m ²
Grenznick zum Kreisforst (Erhalt, 150 m)	225 m ²

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Quantifizierung des Eingriffs

Es werden Knickabschnitte von insgesamt 120 m Länge entlang der Kreisstraße 43 („An Steenoben“) beseitigt. Weitere 11 m Knickabschnitte gehen durch die Herstellung von Durchfahrten im Verlauf der das Plangebiet gliedernden Knicks verloren.

Kompensationsbedarf

Gemäß den Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks (MLUR 2008) wird für den Eingriff ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 zugrundegelegt. Damit ist berücksichtigt, dass einzelne Abschnitte nur eine unterdurchschnittliche ökologische Wertigkeit aufweisen.

Es sind 131 m x 1,5 = 197 m Knick neu herzustellen bzw. die Kompensation ist durch Entwicklungsmaßnahmen an bestehenden Knicks oder Ersatzmaßnahmen zu erbringen.

Schutzgut Boden

Quantifizierung des Eingriffs

Es werden versiegelt:

aus überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ zzgl. zulässige Überschreitung)

6.650 m² x 0,45

2.993 m²

Kompensationsbedarf

Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt ermittelt:

2.993 m² versiegelte Flächen x 0,5

1.497 m²

Ausgleich / Ersatz

Auf die Kompensation der Knickbeseitigungen werden folgende Maßnahmen angerechnet:

- Herstellung von 138 m Knick zur Entwicklung eines Redders entlang der Südwestgrenze des Plangebietes
- Schließen einer Knicklücke von 4 m Länge im Knick zwischen der nördlichen und mittleren Grünlandfläche
- Wiederherstellung / Verbesserung (Wall, Bepflanzungen) des stark gestörten Knicks zwischen der nördlichen und mittleren Grünlandfläche auf 65 m Länge
- Ausbesserung von einzelnen Wall Schäden des Knicks zwischen der mittleren und südlichen Grünlandfläche auf 82 m Länge
- Bepflanzung eines 3 m breiten und 42 m langen Grundstücksstreifens an der südöstlichen Plangeietsgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Knickbeseitigungen werden als ausreichend angesehen. Positiv zu bewerten ist, dass die Kompensation eingriffsnah, vollständig innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird.

Die Grundfläche des neu herzustellenden Knickwalles im Verlauf des geplanten Redders wird in vollem Umfang auch auf den Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden (s.u.) angerechnet. Dass mit der Maßnahme auch ein wesentlicher Beitrag zur Kompensation von Knickbeseitigungen im Plangebiet geleistet wird, steht nicht im Widerspruch hierzu. Maßgeblich für den Knickausgleich ist nicht die beanspruchte Grundfläche, sondern die Wiederherstellung der Knickfunktionen durch das Aufsetzen eines Walles und die Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem derzeitigen Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert. Die Herstellung des Pflanzstreifens auf dem künftigen Baugrundstück ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der für den Eingriff in den Boden ermittelte Kompensationsbedarf von 1.497 m² wird innerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Entlang der Südwestgrenze ist in einem 10 m breiten Streifen die Herstellung eines Redders vorgesehen. Die Sicherung erfolgt im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Nähere Erläuterungen sowie ein Lageplan finden sich unter Punkt 7.10.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen u.a. die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für die unvermeidbaren Eingriffe in Lebensräume liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Planumsetzung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Dabei kann eine deutliche Intensivierung der Nutzung, ggf. auch ackerbaulich, nicht ausgeschlossen werden. Eine andere bauliche Entwicklung ist dagegen wenig wahrscheinlich.

Die intensiv betriebene Landwirtschaft bietet nur wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist allgemein mit einem Risiko der Belastung von Umweltmedien verbunden. Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist aber die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen.

Die weitere Entwicklung in der Landwirtschaft ist abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen und nur schwer zu prognostizieren. Eine aus ökologischer Sicht sinnvolle Extensivierung der Nutzung erscheint nur bei einem finanziellen Ausgleich umsetzbar. Die hierzu derzeit vorhandene Förderkulisse beschränkt sich aber auf die Schwerpunktbereiche des Naturschutzes, zu denen das Plangebiet nicht gehört.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ostrohe stellt zur Erschließung von Wohnbauflächen den Bebauungsplan Nr. 6 auf. Gleichzeitig erfolgt auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet ist rund 1,4 ha groß und umfasst drei als Pferdeweide genutzte Grünlandflächen im Norden der Ortslage, östlich angrenzend an die Kreisstraße 43 nach Weddingstedt. Gegliedert wird das Plangebiet von Knicks. Angrenzend an das Plangebiet sind entlang der Kreisstraße überwiegend Einzelhausbebauungen bereits vorhanden. Westlich grenzt der Kreisforst Weddingstedt an.

Vorgesehen ist auf acht Grundstücken mit insgesamt 6.650 m² Größe eine Bebauung mit Wohnhäusern. Die Erschließung erfolgt von der angrenzenden Kreisstraße. Die rückwärtigen Flächen des Plangebietes sind weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Außerdem soll als Ausgleichsmaßnahme entlang der Südwestgrenze ein Redder hergestellt werden.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Im Landschaftsplan werden für die Fläche keine besonderen ökologischen Risiken bei einer Wohnbebauung aufgezeigt. Andere Flächen in der Ortslage Ostrohe sind aus städtebaulicher Sicht für Siedlungserweiterungen zwar besser geeignet, sie sind absehbar aber nicht verfügbar.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist die Beibehaltung der gegenwärtigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

Für die Wohnbevölkerung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die vorgesehene Bebauung passt sich in Umfang und Struktur an die benachbarte Bebauung entlang der Kreisstraße an. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden gering eingeschätzt. Auch negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Die intensiv genutzten Weideflächen des Plangebietes besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur geringe Bedeutung. Dagegen sind die vorhandenen Knicks von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Die Beseitigung eines 120 m langen Knicks an der Kreisstraße stellt daher einen erheblichen Eingriff dar, der einen Ausgleich erfordert.

Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Erheblich wird in die Böden des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von rund 3.000 m² zu. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 1.497 m² Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Aufgrund der durchlässigen Böden kann das anfallende Oberflächenwasser aber auf den Grundstücken versickert werden, was eine deutliche Minimierung des Eingriffs darstellt.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Eine prägende Buche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird entlang der Südwestgrenze des Plangebietes auf 1.520 m² Fläche ein Redder entwickelt. Die Maßnahme beinhaltet auch die Herstellung eines Knickwalles von 138 m Länge, was maßgeblich zum Ausgleich der Knickbeseitigungen im Plangebiet beiträgt. Außerdem werden die teilweise stark beeinträchtigten, zu erhaltenden Knickabschnitte wiederhergestellt und ökologisch aufgewertet.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

7.10 Hinweise / Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zu den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die folgenden Erläuterungen / Hinweise gegeben.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklung eines Redders)

Zur Kompensation des Eingriffs in den Boden ist im Bebauungsplan eine 1.520 m² große Ausgleichsfläche in einem 10 m breiten Streifen entlang des Grenznicks zum südwestlich benachbarten Kreisforst festgesetzt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Redders unter Einbeziehung des vorhandenen Waldrandknicks und eines neu herzustellenden Knickabschnittes (s.u.).

Redder sind typische Kulturlandschaftselemente der Geest. Bei einer optimalen Ausbildung bieten sie zahlreiche ökologische Nischen, die von in der Agrarlandschaft zunehmend bedrängten Arten besetzt werden können. Prägend ist vor allem das spezielle Innenraumklima im Bereich zwischen den gehölzbestandenen Knickwällen. Im vorliegenden Fall kann der Redder auch als Ersatz für einen Waldrand angesehen werden, der bisher entlang der Grenze des Kreisforstes nicht ausgebildet ist.

Gegenüber der bisherigen intensiven Weidenutzung bedeutet die Maßnahme eine deutliche Aufwertung für den Naturhaushalt.

Für den dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktionen des Redders ist eine extensive Nutzung / Pflege des Innenraumes unabdingbar, um eine Verbuschung zu vermeiden. Er wird daher in 7 m Breite durchgängig hergestellt und kann als Zuwegung für die im Plangebiet verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt werden. Ist ein gelegentliches Befahren mit landwirtschaftlichen Gerät nicht ausreichend, kann einmal jährlich ab dem 1. Juli auch eine Pflegemahd erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen für die Knickbeseitigungen

Die erforderliche Kompensation für die Beseitigung von Knickabschnitten vor allem an der Kreisstraße 43 erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Neuherstellung eines Knicks zur Entwicklung eines Redders entlang der Grenze zum südwestlich angrenzenden Kreisforst, das Schließen einer Knicklücke, die Umsetzung eines Pflanzstreifens auf dem Baugrundstück an der Südostgrenze des Plangebietes sowie Maßnahmen zur Wiederherstellung / Verbesserung von Knickfunktionen an zu erhaltenden Knicks (vgl. Abbildung). Die Bilanzierung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs ist unter Punkt 7.6 erläutert.

Für die Bepflanzungen geeignete Gehölze sind in einer Liste am Ende dieses Textabschnittes aufgeführt.

Neuherstellung von Knickabschnitten

Die Neuherstellung der Knickwälle erfolgt auf einer Gesamtlänge von 142 m. Von einer (fachgerechten) Verschiebung der zu beseitigenden Knickwälle wird Abstand genommen, da diese überwiegend stark degradiert sind und als Basis für die neuen Knickwälle nicht ausreichen. Das bei der Beseitigung anfallende Material kann aber in jedem Fall Verwendung finden.

- Die Wälle sind bei 3 m Basisbreite mit einer Höhe von 1,0 m – 1,2 m und einer Kronenbreite von 1,5 m aus nährstoffarmem Material herzustellen. Bei der Bepflanzung mit ausschließlich heimischen, standortgerechten Gehölzen ist eine zweireihige Anordnung auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m einzuhalten. Zusätzlich sind in Abständen von etwa 25 m Bäume als künftige Überhälter der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Besonders empfohlen werden Stiel-Eichen (*Quercus robur*).

Knickverbesserung

Die Knickverbesserungsmaßnahmen betreffen vor allem den Knick zwischen der nördlichen und der mittleren Grünlandparzelle, der durch fehlende Abzäunung und damit verbundene Überweidung stark beeinträchtigt ist. Der Knick zwischen der mittleren und südlichen Grünlandfläche ist sehr viel besser erhalten und bedarf nur punktueller Ausbesserungsmaßnahmen am Knickwall.

- Die Maßnahmen sind vor dem Verkauf der Grundstücke durchzuführen.
- Schäden am Knickwall sind bis zu einer Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1 m mit nährstoffarmem Material auszubessern. Lücken im Gehölzbestand sind zweireihig auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Bäume sind als Überhälter zu erhalten.

Pflanzstreifen auf Privatgrundstück

Zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Bebauung ist an der Südostgrenze des Plangebietes auf dem dortigen Baugrundstück im Bebauungsplan eine 3 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Für die Bepflanzung mit ausschließlich heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, einschließlich Obstgehölzen und Beerensträuchern heimischer Sorten, wird eine mehrreihige, lockere Anordnung empfohlen. Als Richtwert sollten 4 m² Pflanzfläche pro Strauch nicht unterschritten werden. Für Bäume sind entsprechend größere Pflanzflächen bis 10 m² vorzusehen. Möglich ist eine Umsetzung aber auch in Form einer geschnittenen Laubgehölz-Hecke oder als Knick.

Die Durchführung der Bepflanzung obliegt dem künftigen Grundstückseigentümer.

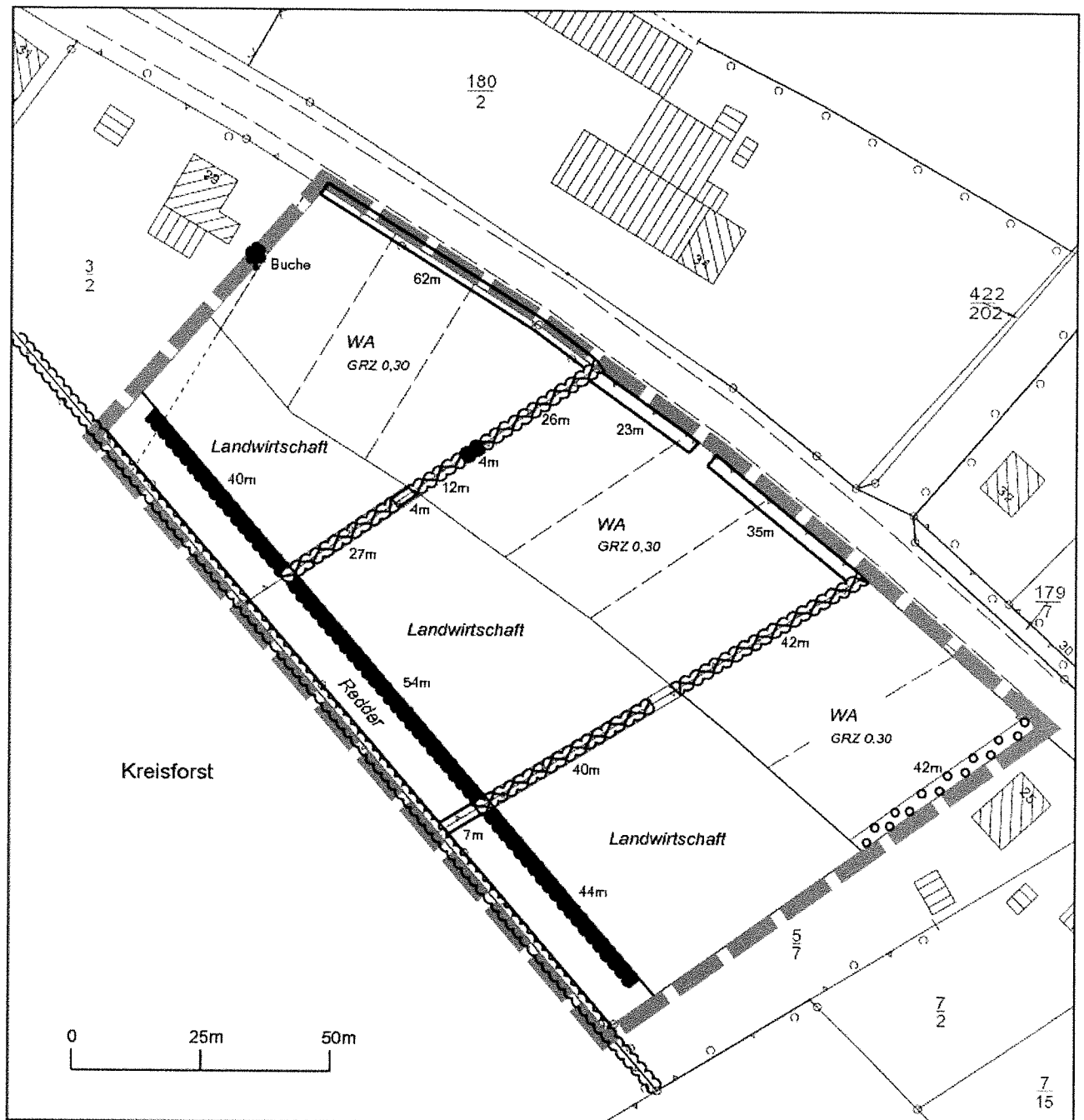
Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
Obstbäume regionaler Sorten

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
Kornelkirsche (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeae*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Gemeine Himbeere (*Rubus idaeus*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Beerensträucher regionaler Sorten



B-Plan Nr. 6 Gemeinde Ostrohe: Ausgleichsmaßnahmen für Knickbeseitigungen

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---|
| | Knickbeseitigung | | Pflanzstreifen für heimische Gehölze |
| | Neuherstellung Knick | | landschaftsbestimmender Einzelbaum (Erhalt) |
| | Knickverbesserung | | Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan |
| | vorhandener Knick (Erhalt) | | |

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken – so weit als möglich – versickert.

8.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

8.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Ostrohe Unterflurhydranten angeordnet.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen stehen im Eigentum des planenden Grundstückseigentümers. Allgemein gilt jedoch:

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.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Wohngebiete – WA –	0,64	46,7
Fläche für die Landwirtschaft	0,51	37,2
Knicks	0,07	5,1
Maßnahmenfläche	0,15	11,0
	1,37	100,0

11. Kosten

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

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Ostrohe berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Ostrohe 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Ostrohe Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Ostrohe, den 03.04.2012



M. Dienhuis
- Bürgermeister -