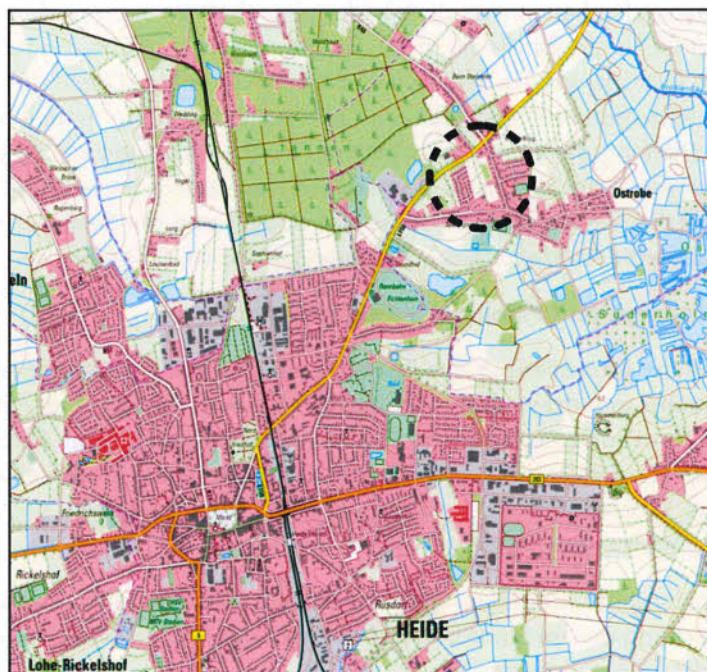


GEMEINDE OSTROHE

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „Kringelkrug“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB



2025

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. Stefan Escosura
M. Sc. Fiona Gehrken

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungserfordernis / Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Kringelkrug“ der Gemeinde Ostrohe wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung vom 17.12.2025 beschlossen.

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Für die mit der geplanten industriellen Großansiedlung in der Region verbundene zusätzliche Nachfrage möchte die Gemeinde Ostrohe weitere Wohnbauflächen bereitstellen. Durch die direkte Lage des Gebietes am Siedlungszusammenhang eignet es sich zur Entwicklung neuen Wohnraums. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines arrondierenden Wohngebietes. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung aller umweltbezogenen Belange im Sinne des BauGB und der BauNVO sicherstellen zu können, hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.

Planerische Konzeption / Planinhalt / Festsetzungen

Die Fläche soll zur Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhangs und zur Schaffung neuen Wohnraums genutzt werden. Geplant ist ein neues Wohngebiet mit verschiedenen Typologien. Im Plangebiet soll eine Mischung aus Tiny Houses, Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern (ca. ein Drittel der Wohneinheiten) entstehen. Die Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen, die an das Straßen- und Wegenetz des westlich angrenzenden Wohngebiets angebunden sind.

Mit der Entwicklung der 2,2 Hektar großen Fläche werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des im Stadt-Umland-Konzept der Region Heide berechneten Wohnraumbedarfs von rund 7,9 Hektar geschaffen.

Der Festsetzungskatalog stellt eine ortsübliche Wohnbebauung sicher, orientiert sich an der Gestaltung der angrenzenden Wohngebiete, berücksichtigt aber auch einen schonenden Flächenumgang, sodass eine für den Ort angemessene Verdichtung entsteht. Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Wohngebiets sind Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebiets, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Um einen unterschiedlichen Mix an Wohnraum zu ermöglichen, werden vier Teilbereiche gebildet. Es wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich an den in § 17 BauNVO formulierten Orientierungswerten für Obergrenzen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Höhenentwicklung im Plangeltungsbereich wird über die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gesteuert: Zulässig sind zwei (WA1 bis WA3) bis drei Vollgeschosse (WA4). Zudem wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 bis 11 Metern festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Ringstraße, die die einzelnen Grundstücke über Stichstraßen und autofreie Wege erschließt.

Im Süden ist für die Entwässerung des Plangebietes eine Fläche für ein Schmutzwasserpumpwerk sowie für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Um das Wohngebiet vor dem Verkehrslärm der Landesstraße zu schützen, wird an den im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Lärmschutzwall, der im Nordosten des Gebiets eine Knickbewegung ausführt, angeschlossen. Zum weiteren Schutz vor den Lärmauswirkungen des Verkehrs auf der Landesstraße werden Lärmpegelbereiche und ein Nachtlärmbergbereich festgesetzt, in denen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung der Eingriffe verbindlich festgelegt. Diese umfassen den Erhalt und Schutz der umsäumenden Knickstrukturen einschließlich der Festsetzung eines fünf Meter breiten Grünstreifens als Knickschutzstreifen, der entsprechend zu berücksichtigen ist. Weiterhin werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Auch für den Lärmschutzwall werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege getroffen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Festsetzungen zu Bauzeitenregelungen und zur Vermeidung von Lichtemissionen erforderlich.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu betrachten und in die Planung einzubeziehen. Zur Beurteilung der Lärm situation wurde eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt (dBCon, 2025). Das Schallgutachten soll die Schallemissionen der nördlich des Plangebietes verlaufenden L150 (Kringelkrug) berücksichtigen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet - WA - zu schaffen.

Der bisher noch nicht umgesetzte im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzte Lärmschutzwall muss für das geplante Wohngebiet umgesetzt werden und auf der gesamten Länge des Plangebietes entlang der Straße „Kringelkrug“ verlängert werden. Zur Vermeidung von schräger einfallendem Verkehrslärm muss der Lärmschutzwall entlang der östlichen Plangebietsgrenze nach Süden abknickend verlängert werden.

Um weiteren Schutz vor den Lärmauswirkungen des Verkehrs auf der Landesstraße zu gewährleisten, werden Lärmpegelbereiche und ein Nachtlärmbergbereich festgesetzt, in denen passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Maßgebliche Umweltbelange

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung vorgestellt.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgt unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzwertbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Sie ist von allen Seiten von Knicks umgeben, die in einem sehr unterschiedlichen Zustand sind. Zum Teil ist die Strauchschicht sehr lückenhaft. Auf der Westseite haben sich die Hausgärten z. T. deutlich in den Knick hinein ausgedehnt und beeinträchtigen hier die Knicks. Die Überhälter sind auf allen Abschnitten vorhanden und erhaltenswert und die Strauchschicht in weiten Teilen vorhanden. Im Norden befindet sich mit der L150 eine recht stark befahrene Straße mit Alleebäumen. Im Süden und Westen grenzen überwiegend Privatgärten an den Geltungsbereich. Es gibt zwei Sackgassen, die im Westen bis an den Knick führen.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für die Schutzgüter Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Den übrigen Schutzgütern Boden, Mensch Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter und Klima wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden überwiegend intensiv als Acker genutzte Flächen überplant. Betroffen sind allerdings auch gesetzlich geschützte Knicks. Es werden 96 m Knick beseitigt. Die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen.

Für die Schutzgüter Fläche und Boden sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen. Die aktuelle Planung lässt insgesamt eine maximale Neuversiegelung von 11.362 m² zu.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächenzahlen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.
- Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- Erhaltungsfestsetzung für Knicks und Überhälter
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen
- Festsetzung zum Ausschluss von Stein- und Schottergärten
- Festsetzungen zum Schutz von Verkehrslärm (aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen, Lärmpegelbereiche)
- Anpflanzfestsetzungen (Lärmschutzwall)
- Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der Gebäude

– Baugestalterische Festsetzungen

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Bauzeitenregelungen:
- Vermeidung von Lichtemissionen:

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt durch Zuordnung einer Ausgleichsfläche von 5.072 m² innerhalb des bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen geführten Ökokontos mit dem Aktenzeichen 680.01/2/4/159 (Delve) im Naturraum Geest.

Der Ausgleich für die entfallenden Knickabschnitte erfolgt durch Zuordnung von 145 Knickmeter im Ökokonto des Kreises Nordfriesland mit dem Aktenzeichen 67.30.3-20/24 (Westre) sowie durch Zuordnung von weiteren 47 Knickmetern im Ökokonto mit dem Aktenzeichen 67.30.3-26/24 (Lütjenholm).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Aufwertung von Knickabschnitten, Ersatzquartiere) umgesetzt werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Das Plangebiet würde weiterhin als Ackerfläche genutzt werden und läge weiterhin im Außenbereich. Knickstrukturen wären vollständig als gliedernde Landschaftselemente mit hoher ökologischer Bedeutung vorhanden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines längeren Planungsprozesses. Es wurden Varianten geprüft, um die Immissionschutzwerte trotz der Lärmbelastung durch die angrenzende Straße einzuhalten. Des Weiteren wurden verschiedene Entwässerungsvarianten geprüft. Die angestrebte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ließ sich allerdings aufgrund des anstehenden Bodens sowie der Topografie nicht umsetzen.

Die vorliegende Planung ist ein Kompromiss, der die naturschutzrechtlichen Belange, die technischen Anforderungen der Entwässerung und den Lärmschutz weitestgehend berücksichtigt und die Wirtschaftlichkeit der geplanten Wohnprojekte gewährleistet.

Überwachung

Die Gemeinde Ostrohe überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bauzeitenfenster
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließenden Umweltbericht ab.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss:	25.04.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.10.2024
Frühzeitige TöB-/ Behördenbeteiligung:	30.09. - 30.10.2024
Entwurfs- /Veröffentlichungsbeschluss:	26.06.2025
Veröffentlichung / Behördenbeteiligung:	10.07. - 11.08.2025
Abwägungs- / Satzungsbeschluss:	17.12.2025
Bekanntmachung:	22.12. - 30.12.2025
Rechtswirksamkeit:	30.12.2025

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass ein „Konzept zur Beschreibung notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen“ erstellt werden soll. Dieses Konzept dient als Grundlage für die ökologische Baubegleitung. Darüber hinaus wurde auf die Aufnahme der Festsetzungen zum Knickschutz in die Grundstücksverträge sowie auf den Antrag zur Knickbeseitigung verwiesen.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs wurden keine Bedenken oder Anregungen von Privatpersonen vorgebracht.

Die Gemeinde wog diese Einwendungen mit Verweis auf die Ausführungen in der planzugehörigen Begründung und die vorliegenden Gutachten zu Baugrund, Schall, Artenschutz und Entwässerung ab.

Ostrohe, den 29.12.2025



Der Bürgermeister