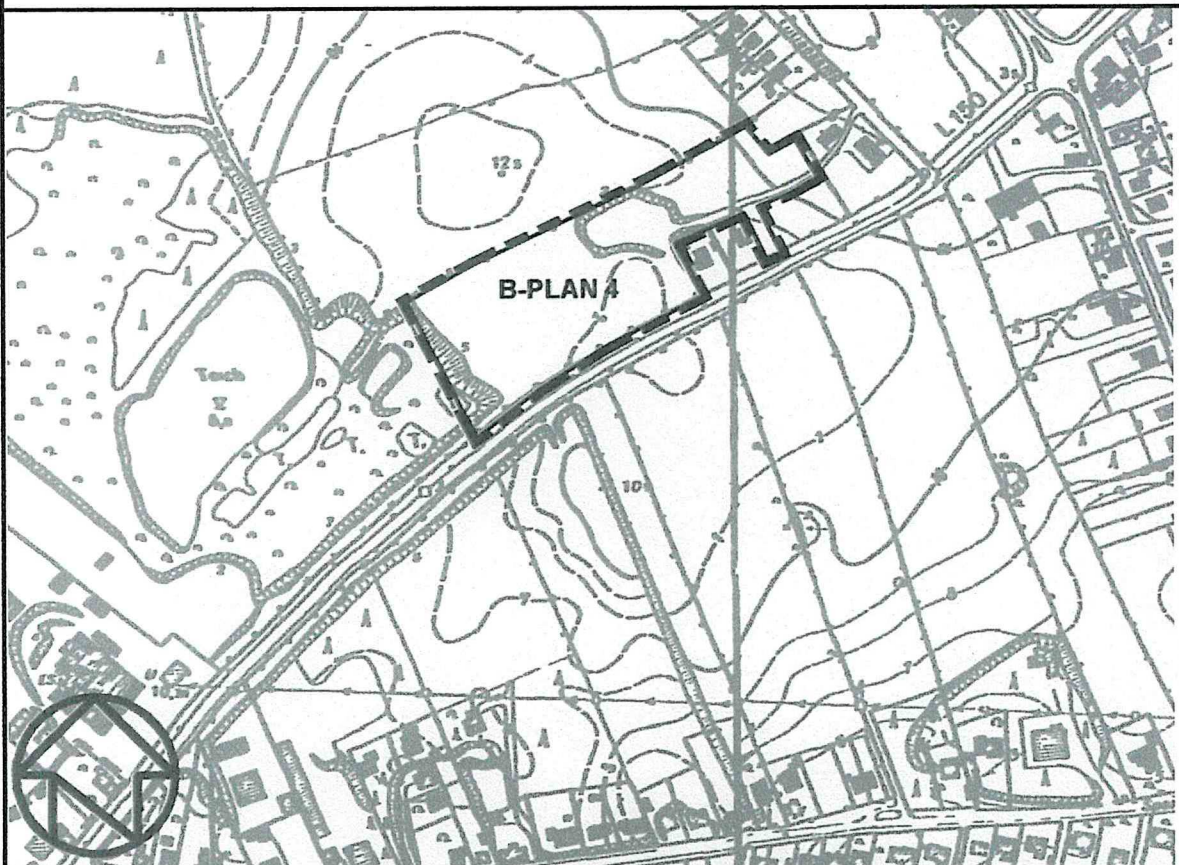


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Ostrohe

für das Gebiet
„ nordwestlich der Landesstraße 150 und südwestlich der Straße Lütjenkamp“

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. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar; am Ostrand des Gebietes befindet sich noch ein Geländestreifen, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrohe im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrohe wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha. Es liegt 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 Plangeltungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 10 - 12 m ü.NN auf. Das Gelände steigt von Osten nach Westen leicht an; im Bereich des vorhandenen Kleingewässers fällt das Areal insgesamt trichterförmig ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2000 hatte die Gemeinde Ostrohe insgesamt 940 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Heide.

Der wirksame Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ordnet der Gemeinde Ostrohe die Wohnfunktion als Hauptfunktion sowie Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion als erste Nebenfunktion zu.

In den Jahren 1999 / 2000 wurde für die Region Heide-Umland ein Gebietsentwicklungsplan (GEP) aufgestellt. In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zum Themenkreis **Tourismus, Freizeit und Erholung** folgende Aussagen getroffen:

Die Region verfügt punktuell über attraktive sowie touristisch und kulturell interessante Stadt- und Dorfbilder. Diese sind Aushängeschilder der Region nach innen und außen.

Tourismus, Freizeit und Erholung werden einen schonenden Umgang mit der Natur pflegen.

Das touristische Potential soll durch Bündelung der Kräfte und Vernetzung des Angebotes verbessert werden.

Der Freizeitwert soll durch ein attraktives, offenes Konzept erhöht werden, das die Einbindung vielfältiger Freizeitnutzungen auch in der Natur sichert.

Das für die betreffenden Flächen in Form eines Reiterhofes vorgesehene Nutzungskonzept fügt sich in den formulierten Kontext problemlos ein.

Die Baufläche wird insgesamt als Sonstiges Sondergebiet – Reiterhof festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen umfasst

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

Im nördlichen Bereich der Flächen wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb derer eine Pferdebewegungshalle ihren Standort finden wird. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GR von 2.900 m² festgesetzt. Um das Einfügen des künftigen Bauvolumens in die nähere Umgebung zu sichern, wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen mit 10,0 m begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt ausschließlich durch eine festgesetzte Anbindung an die L 150; dieser Anbindungspunkt wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Planung mit der zuständigen Straßenmeisterei im Detail abgestimmt. Die festgesetzte Zufahrt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in Höhe von km 3,230.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein nach § 15a LNatSchG geschütztes Kleingewässer; dieses wird ebenso wie die vorhandenen Knicks an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes sowie die Grenze der Anbauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planung übernommen.

Um das Kleingewässer herum wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft als Uferschutzstreifen festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt, die insgesamt als Knicks hergerichtet werden; diese neuen Knicks dienen neben der Fassung des Baugrundstückes auch der Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzungen.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ostrohe beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt direkt durch den Vorhabenträger.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt direkt durch eine Zufahrt an die L 150. Diese Zufahrt bildet gleichzeitig die Anbindung des Planbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Die Zufahrt befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde hergestellt werden.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Entsprechend der Regelungen der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite für Besucher und Lieferanten in der Regel im öffentlichen Bereich eine Parkmöglichkeit für etwa 3 - 6 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Auf die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet; innerhalb der Bauflächen sind jedoch zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen bei Bedarf zwei weitere Plätze zu schaffen. Diese Regelung wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ostrohe bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die im GOP beschriebenen Maßnahmen innerhalb wie außerhalb des Baugrundstückes sind durch den Vorhabenträger selbst durchzuführen. Diese Regelung wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über geeignete Kanäle dem gemeindlichen Klärwerk zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in das innerhalb des Plangebietes vorhandene Kleingewässer geleitet und anschließend über das vorhandene Grabennetz in die Vorflut abgegeben. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in das Kleingewässer geleitet. Diese Regelung wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

7.2 Wasser

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

7.3 Elektrizität / Gas

Die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch unterirdischen Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON Hanse AG.

7.4 Abfallbeseitigung

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

7.5 Telekommunikation

Der Anschluss des Baugebietes an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG durch Erdkabel ist beabsichtigt.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Hydranten angeordnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gesamtgelände befindet sich zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Eigentum des Vorhabenträgers; 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 ff 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, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet – SO – Reiterhof	1,96	93,78
Maßnahmenflächen	0,04	1,91
Knicks	0,06	2,87
Kleingewässer	0,03	1,44
	2,09	100,00

10. Kosten

Der Gemeinde Ostrohe entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

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 *19.11.2005*

M. Dinkhäuser
- Bürgermeister -

