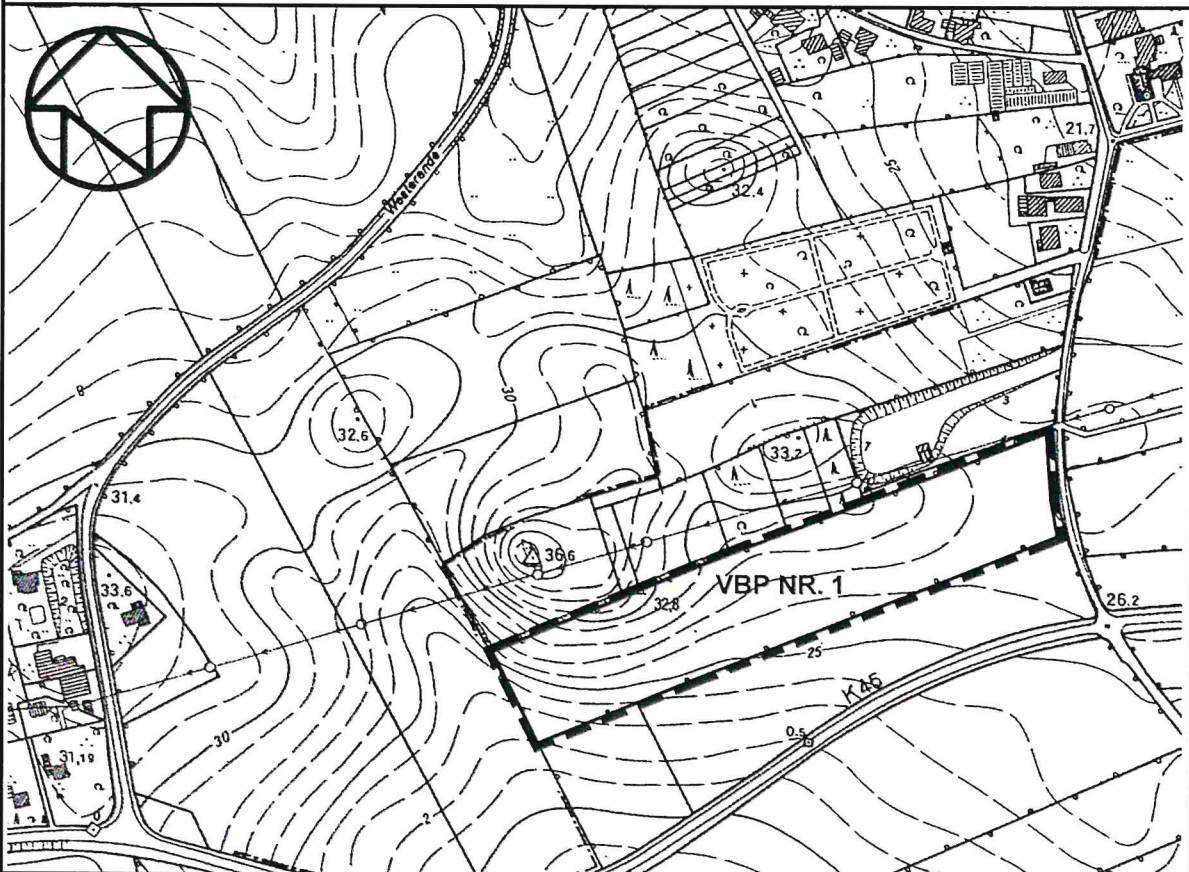


# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dörpling

für das Gebiet  
„zwischen der Kreisstraße 45, der Gemeindegrenze zu Pahlen  
und westlich des Kirchweges“

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

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- E-Mail: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörpling stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 als Fläche für die Landwirtschaft dar; zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörpling im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörpling wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,58 ha und liegt im westlichen Bereich des Gemeindegebietes.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch den vorhandenen Reitplatz des örtlichen Reitvereines, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine kleinere Waldfläche;
- im Westen durch die unmittelbar angrenzende Grenze zur Nachbargemeinde Pahlen und hieran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie mittelbar durch die K 45,
- im Osten durch den Kirchweg sowie ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Puffer zu wohnbaulich genutzten Flächen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen eine Höhe von ca. 22 m ü. NN. im Südwesten bis ca. 33 m ü. NN. an der Nordseite des Plangebietes auf; nach Osten fällt das Gebiet wieder bis auf ca. 26 m ü. NN. ab.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2005 hatte die Gemeinde Dörpling insgesamt 619 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordöstlichen Teil Dithmarschens im direkten Anschluss an den Siedlungskörper der Nachbargemeinde Pahlen; sie befindet sich im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Tellingstedt als amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Tellingstedt.

Der Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein weist auf die gemeinsam mit der Nachbargemeinde Pahlen unterhaltene Grundschule hin.

Innerhalb des Gemeindegebietes soll durch einen privaten Vorhabenträger ein Reiterhof errichtet werden, der sowohl durch die örtlichen Bevölkerung – und hier insbesondere durch Kinder und Jugendliche – genutzt werden und gleichzeitig auch die touristischen Gesamtentwicklung des Nahbereiches durch Schaffung zusätzlicher bisher nicht vorhandener Angebote positiv beeinflussen soll.

Bereits im Vorfeld der Planungen galt es bei der Standortauswahl verschiedene Faktoren zu berücksichtigen:

- Eine Beeinträchtigung der Landschaft durch Zersiedelung muss möglichst gering gehalten werden.

- Der Standort muss grundsätzlich eine ausreichende Distanz sowohl zur Dankes-Kirche wie auch zum Friedhof – jeweils nördlich der Gemeindegrenze zu Pahlen – einhalten.
- Grundsätzlich ist die vorhandene räumliche Zäsur zwischen den Siedlungskörpern der Gemeinden Dörpling und Pahlen freizuhalten. Diese Planungsabsicht spiegelt sich verifizierbar bereits in entsprechenden Grundsatzentscheidungen der Gemeinde Dörpling im Zuge der Aufstellung ihres Landschaftsplanes wie auch ihres Flächennutzungsplanes wieder.
- Die funktionale Verknüpfung mit dem vorhandenen Reitplatz des örtlichen Reitvereines ist zur Nutzung entsprechender Synergien erforderlich.
- Die Anbindung des Areals an den freien Landschaftsraum für die künftigen Nutzer ist unabdingbar.
- Die verkehrssichere Anbindung des Areals an das Straßennetz muss – insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Nutzeranteiles von Kindern und Jugendlichen – hergestellt werden.
- Bereits vorhandene konkurrierende Nutzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

In der Summe stellt der nunmehr vorgesehene Standort aus Sicht der Gemeinde Dörpling die denkbar beste Lösung dar.

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

- Reithallen,
- Pferdebewegungshallen
- Pferdeställe und Anlagen zur Pensionspferdehaltung,
- Reitplätze,
- Ein Laden mit der Sortimentierung „Reitsportbedarf“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 85 m<sup>2</sup>,
- 1 Betriebsinhaberwohnung,
- 1 Betriebsleiterwohnung,
- Maximal 2 Ferienwohnungen mit einer Nutzfläche von jeweils maximal 60 m<sup>2</sup>,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Im östlichen Bereich der Flächen wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb derer die baulichen Anlagen ihren Standort finden werden. Diese Fläche schließt direkt an die Straße „Kirchweg“ an, um eine Zersplitterung der Baulichkeiten innerhalb der Fläche auszuschließen und die Konzentration des Bauvolumens an geeigneter Stelle zu gewährleisten. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GR von 2.200 m<sup>2</sup> 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 Plangebietes erfolgt ausschließlich durch zwei festgesetzte Anbindungspunkte an die Straße „Kirchweg“.

Der westliche Teil des Plangebietes im direkten Anschluss an den Reiterhof wird als private Grünfläche – Reitplatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt; hierdurch wird sowohl die funktionale Verknüpfung mit der Hauptnutzung als auch eine nutzungstechnisch vertretbare Übergangssituation zum freien Landschaftsraum im Form der angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sichergestellt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ festgesetzt.

An der Ostseite des Plangebietes wird ein vorhandener Feldgehölzstreifen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die das Plangebiet an der Nord-, West- und Südseite begrenzenden und somit den Gesamtbereich strukturierenden Knicks einschließlich der landschaftsbildprägenden Einzelbäume werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planung eingestellt.

Gleiches gilt für den Mindestabstand baulicher Anlagen zu benachbartem Wald nach § 32 Abs. 5 LWaldG; auch dieser wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in die Planung eingestellt

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

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dörpling beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

#### 4. **Verkehrerschließung und -anbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei festgesetzte Anbindungspunkte direkt an die Straße „Kirchweg“; diese Gemeindestraße mündet in ihrem südlichen Verlauf in ca. 60 m in die K 45.

#### 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; die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplatzflächen sind auch zur Deckung des Besucherparkplatzbedarfes geeignet.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen ist somit abgedeckt.

#### 6. **Naturschutz und Landschaftspflege**

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dörpling bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind zeitnah mit der Verwertung der Flächen direkt durch den Vorhabenträger durchzuführen.

## **7. Umweltbericht**

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

### **7.1 Einleitung / Methodik**

Die Gemeinde Dörpling betreibt für ein privates Investitionsvorhaben zum Bau einer Reitsporthalle die 1. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 auf.

Zum Gesamtverfahren fand am 26. Juni 2007 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, der den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

Wesentliche Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes ist der zum Bebauungsplan erarbeitete landschaftsökologische Fachbeitrag. Er enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurden im Plangeltungsgebiet und seinem Umgebungsbereich alle relevanten Landschaftsbestandteile erfasst und bewertet (Biotop-typen-Kartierung). Basis hierfür waren die 1996 durchgeführten Erhebungen zum Land-schaftsplan (LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN 2001). Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) ableiten.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hin-weise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

### **7.2 Beschreibung des Planvorhabens**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,6 ha groß und umfasst ein als Grünland genutztes Flurstück im Außenbereich südlich der Ortslage Pahlen und westlich der Ortslage Dörpling. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Umgebungsbereich wird überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Grünland) eingenommen. Im Norden grenzt das Gelände des örtlichen Reitvereines an. Siedlungsbereiche sind in etwa 100 m Entfernung nördlich (Bebauung am Kirchweg, Friedhof Pahlen) und östlich (Windmühle "Fortuna") vorhanden.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) – Reiterhof im Osten an der Gemeindestraße (ca. 0,8 ha) und eine Grünfläche – Reitplatz (ca. 1,8 ha) auf dem westlich angrenzenden Grundstücksteil vor. Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ebenfalls ein Sondergebiet (SO) - Reiterhof sowie eine private Grünfläche – Reitplatz aus. Eine Teilfläche von 1.350 m<sup>2</sup> im Südwesten des Geltungsbereiches wird zudem planungsrechtlich für Ausgleichszwecke gesichert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Grundfläche (GR) von 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 10 m begrenzt.

Seitens der Vorhabensträgerin ist die Errichtung einer Reitsporthalle von ca. 1.740 m<sup>2</sup> Größe mit integrierten Stallungen für 20 Pferde, einem Verkaufsraum für Reitbedarf und zwei Ferienwohnungen im Obergeschoss vorgesehen. Südlich angrenzend ist der Bau eines Wohnhauses mit Doppelgarage zur privaten Nutzung geplant. Nebenanlagen umfassen u.a. 10 Pkw-Stellplätze, sog. Paddocks für die Pferde und eine Mistplatte von ca. 40 m<sup>2</sup> Größe.

Die private Grünfläche westlich der Baufläche wird als Reitplatz, Auslauf und Pferdeweide überwiegend weiterhin als Grünland genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende, asphaltierte Gemeindestraße, die im Norden an die Ortslage Pahlen und im Süden an die Kreisstraße 45 (Heider Straße) anbindet.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-schaft" innerhalb des Plangeltungsbereiches dem Bebauungsplan zugeordnet.

### 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.

Der für das Vorhaben überplante Bereich ist dem "Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung" zugeordnet. Grundlage ist die Darstellung des Gemeindegebietes als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum". Zudem ist das Zungenbecken von Schalkholz-Pahlhude als Geotop gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 19 LNatSchG (alt) gekennzeichnet.

Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht (s. Landschaftsrahmenplan).

#### Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen, Steinburg) vom März 2005 werden die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt.

Als Übernahme aus dem Landschaftsprogramm ist das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der Ortslage als "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt zudem im Übergangsbereich von der Ortslage zu einem Ausschnitt der von Knicks geprägten Geest, die als historische Kulturlandschaft bewertet wird.

Weiter spezifiziert der Landschaftsrahmenplan auch die Abgrenzung des Geotops. Danach liegt das Plangebiet im nordöstlichen Randbereich des zum Formenschatz der Saale-Eiszeit gehörenden Zungenbeckens von Schalkholz-Pahlhude.

Unmittelbare Einschränkungen für das Vorhaben ergeben sich aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes nicht. Zur Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung erfolgt eine differenzierte Einschätzung unter den folgenden Punkten 7.5.1 und 7.5.6 (Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild). Eine Beeinträchtigung des Geotops erfolgt nicht, da mit den Vorhaben Eingriffe in das Relief nicht verbunden sind.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeindevertretung in 2001 beschlossen und ist festgestellt.

Das Plangebiet gehört nicht zu den bewerteten Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen. Es ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wurde im Rahmen der Bestandserfassung 1996 als Wirtschaftsgrünland erfasst.

Spezielle planerische Aussagen für den Bereich des Plangebietes und seine Umgebung enthält der Landschaftsplan nicht. Auch werden keine Hinweise zu geeigneten Standorten für mit dem Vorhaben vergleichbaren touristische Infrastrukturen oder Erholungseinrichtungen gegeben.

Einschränkungen für das Vorhaben ergeben sich aus den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht.

### 7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Vorhaben wurden alternative Standorte sowohl in der Gemeinde Pahlen als auch in der Gemeinde Dörpling geprüft. In Betracht kamen vor allem Flächen im Anschluss an die Ortslagen, die von der Landesplanung allgemein bevorzugt werden, um einer Zersiedlung der Landschaft vorzubeugen.

In der Entscheidung für den gewählten Standort wurden neben städtebaulichen Gründen auch Aussagen der Landschaftspläne berücksichtigt.

Für die beiden auf dem Gemeindegebiet Pahlens bewerteten Flächen an der Straße "Westerende" nordöstlich bzw. westlich des Plangebietes sind vor allem städtebauliche und planungsrechtliche Gründe maßgeblich, die sie als Standorte für das Vorhaben ungeeignet erscheinen lassen. Aber auch aus landschaftsökologischer Sicht sind gegenüber dem Plangebiet keine Vorteile erkennbar. Beide aktuell ebenfalls als Grünland genutzte Flächen sind durch eine Hangsituation gekennzeichnet, was potenziell eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bedeutet. Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung sind nur teilweise vorhanden und wären ggf. zu ergänzen.

In der Gemeinde Dörpling bestehen Standortalternativen auf der Fläche unmittelbar südlich des Friedhofs Pahlen und im Bereich zwischen dem Kirchweg im Norden und der Windmühle "Fortuna" im Süden.

Die Fläche südlich des Friedhofs wird ackerbaulich genutzt und von Knicks / Baumreihen begrenzt. Aus ökologischer Sicht ist sie als geeignet zu bewerten. Insgesamt erscheint die Fläche für das Bauvorhaben aber als zu klein; das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der angrenzenden Friedhofsnutzung lässt sich kaum erfüllen.

Der östlich davon gelegenen, größeren Grünlandfläche am Kirchweg wird im Landschaftsplan eine sehr hohe Empfindlichkeit des Landschafts- und Ortsbildes gegenüber einer Bebauung beigemessen. Die Freifläche stellt eine deutliche Zäsur zwischen den Ortslagen von Pahlen und Dörpling dar und wird durch das Gegenüber von Dankeskirche im Norden und der Windmühle "Fortuna" im Süden geprägt. Das Vorhaben hätte daher, anders als im Plangebiet, eine deutliche Veränderung des Ortsbildes zur Folge. Zudem wären für eine ausreichende Eingrünung umfangreiche Maßnahmen erforderlich.

Für das Plangebiet selbst besteht eine sinnvolle Planungsalternative nur in der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Punkt 7.8 "Nullvariante"). Eine bauliche Entwicklung z. B. allein zu Wohnzwecken ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht umsetzbar.

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

### **7.5.1 Schutzgut Mensch**

#### **Siedlungsumfeld**

Der Standort des Vorhabens ist im Außenbereich angesiedelt. Zu Wohnzwecken genutzte Gebäude sind in einem Umkreis von 100 m nicht vorhanden. Betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche können daher ausgeschlossen werden. Ähnliches gilt auch für die möglichen baubedingten Störungen (Lärm, Staub), die zeitlich begrenzt auf die werktätlich zulässigen Arbeitszeiten beschränkt sind.

Das Vorhaben ist auch mit zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehren verbunden, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) potenziell die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen. Durch den insgesamt geringen Umfang der Planung ist aber nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zudem wird erwartet, dass eine größere Teilgruppe der Nutzer aus ortsansässigen Kindern und Jugendlichen besteht, die das Plangebiet problemlos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen können.

#### **Verkehrsanbindung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der östlich angrenzenden den Kirchweg ist in Richtung Norden / Osten eine Anbindung an die Ortslagen von Pahlen und Dörpling sowie in Richtung Süden an die Heider Straße (Kreisstraße 45) gewährleistet.

#### **Erholung**

Das Plangebiet besitzt insoweit eine Bedeutung für die Erholung, als es vom nördlich benachbarten, örtlichen Reitverein teilweise als Pferdeweide mit genutzt wird. Ansonsten ist die Fläche aber öffentlich nicht zugänglich und nur begrenzt einsehbar.

Die östlich angrenzende Gemeindestraße wird wie der weitere zugängliche Umgebungsbereich zur Naherholung von Spaziergängern und Radfahrern genutzt. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind durch das Vorhaben aber nicht zu erwarten. Eine gelegentliche reiterliche Nutzung der Wege stellt keinen Konflikt dar. Überwiegend wird das Reiten auf das Plangebiet beschränkt bleiben.

Das Vorhaben stärkt, wenn auch begrenzt auf die Gruppe der Reiter, die Erholungsfunktion der Gemeinde. Mit den Ferienwohnungen wird auch das bisher unterentwickelte touristische Angebot verbreitert.

### **Sonstiges**

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 Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten ist eine kleinere Teilfläche mit einem mobilen Elektrozaun als Pferdeweide abgezaunt.

Begrenzt wird das Plangebiet allseitig von Knicks mit weitgehend geschlossener Gehölzschicht. Im Umgebungsbereich sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Eine kleinere, allerdings weitgehend gerodete Nadelholz-Parzelle befindet sich nördlich des mittleren Teils des Plangebietes am Westende des Geländes des örtlichen Reitvereins.

Die Grünlandfläche weist in ihrer Artenzusammensetzung aus vorherrschenden Wirtschaftsgräsern keine besondere Bedeutung für den Naturschutz auf. Dagegen kommt den Knicks eine besondere ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen zu, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft ansonsten kaum Lebensräume finden. Von besonderer Wertigkeit sind dabei die vorhandenen Eichen-Überhälter vor allem auf dem nördlich angrenzenden Knickwall.

Die unvermeidbare Beseitigung des Grünlandes beschränkt sich auf den Platzbedarf für die baulichen Anlagen. Überwiegend wird die Fläche auch weiterhin als Pferdeweide / Auslauf genutzt.

Zur Erschließung des Plangebietes sind die Verbreiterung des vorhandenen Heckloches und die Herstellung eines weiteren Durchbruchs in der an den Kirchweg angrenzenden Feldhecke unvermeidbar. Dabei gehen 8 m Feldhecke mit heimischen Laubgehölzen verloren. Der Eingriff ist als erheblich zu bewerten und Bedarf eines Ausgleichs, der innerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen ein Knickschutzstreifen von 3 m Breite festgesetzt, der nicht überbaut / versiegelt werden darf.

Vorkommen von Lebensstätten gefährdeter, seltener sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Eingriffsbereich nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen und des erfassten Habitatspektrums auch nicht zu erwarten.

Internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht betroffen. Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **7.5.3 Schutzgut Boden**

In der Bodenkarte 1 : 25.000 (Blatt 1721 Tellingstedt) werden für das Plangebiet Rosterden aus schwach lehmigen Sanden über Lehm im östlichen sowie mittleren Teil und über Sand im westlichen Teilbereich dargestellt.

Die genannten Bodentypen stellen bei bindigerem Material (Lehm) im Untergrund gute bis durchschnittliche Produktionsstandorte für die Landwirtschaft dar. Mit den in Richtung Westen zunehmend sandigeren Substraten nimmt aber vor allem die Eignung als Grünland-Standort deutlich ab.

Die Rosterden kommen im Bereich der Dithmarscher Geest verbreitet vor und sind daher als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzuschätzen.

Bodenbedingte Einschränkungen, z. B. hinsichtlich der Eignung als Baugrund, sind für das Vorhaben nicht erkennbar.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 3.300 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen zu.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Boden wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes bereitgestellt, deren Flächengröße sich an der zulässigen Versiegelung im Plangebiet bemisst.



#### **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 im Mittel deutlich tiefer als 1 m unter Flur liegenden Grundwasserstände und der Bodenaufbau lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser aus der Entwässerung versiegelter Flächen zu. Möglicherweise auftretende stauende Schichten aus weniger wasserdurchlässigen Lehmlagen oder Orterde / Ortstein lassen sich mit Hilfe technischer Versickerungseinrichtungen überwinden.

Eine weitere Minimierung des Eingriffs bedeutet auch die wassergebundene Ausführung der Grundstückszufahrten, Wegeverbindungen und Stellplätze.

Insgesamt ist durch die weitgehende Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **7.5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Flächenversiegelungen und Bauwerke bewirken räumlich eng begrenzte, geringe Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima in angrenzenden Bereichen sind auszuschließen. Auch ist aufgrund der Reliefverhältnisse keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit Austauschbeziehungen zu benachbarten Siedlungsbereichen gegeben.

#### **7.5.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Kulturlandschaft. Sie wird nur teilweise als relativ naturnah empfunden. Wertgebend sind vor allem die Knicks mit geschlossenem Gehölzbewuchs und Überhältern, einzelne Grünlandflächen, zu denen auch das Plangebiet gehört, und das bewegte Relief. Dagegen hat die Ackernutzung auf arrondierten Flächen zu einem Verlust an Naturnähe, landschaftlicher Vielfalt und Eigenart geführt, was vor allem südlich der Kreisstraße 45 deutlich wird.

Siedlungselemente befinden sich nördlich (Bebauung am Kirchweg, Friedhof Pahlen) und östlich (Windmühle "Fortuna", Einfamilienhäuser des B-Plan-Gebietes Nr. 2 der Gemeinde Dörpling) im näheren Umgebungsbereich des Bauvorhabens.

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes stellen die Kreisstraße 45 südlich und Kiesabbauflächen südwestlich des Plangebietes dar.

Als Element der historischen Kulturlandschaft und optischer Fixpunkt mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild ist die Windmühle "Fortuna" etwa 100 m östlich des Plangebietes zu bewerten. Durch angrenzende Knicks mit zahlreichen Überhältern ist ihre ehemals freie Lage und damit auch ihre Sichtbarkeit aber eingeschränkt. Sichtbeziehungen vom für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes zur Windmühle bestehen nicht. Die Funktion der Mühle als Wahrzeichen des Ortes wird daher nicht beeinträchtigt.

Für das Bauvorhaben wird eine landschaftliche Einbindung durch den Erhalt der das Plangebiet begrenzenden Knicks erreicht. Insgesamt ist eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes für den zu überplanenden Bereich nicht gegeben.

#### **7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Im Umgebungsbereich ist die in das Denkmalsbuch als Kulturdenkmal eingetragene, 1872 gebaute Windmühle "Fortuna" vom Bautyp Kellerholländer östlich des Plangebietes von überörtlicher Bedeutung. Sie ist als Wohnmühle ausgebaut und wird als Ferienwohnung an Urlauber vermietet.

Negative Auswirkungen auf die Denkmalsfunktion und auch auf den Umgebungsschutzbereich sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten (s.a. Schutzgut Landschaftsbild).

Nördlich des westlichsten Teilbereiches des Plangebietes ist als archäologisches Denkmal ein bronzezeitlicher Grabhügel auf einer markanten Geländekuppe innerhalb einer Grünlandfläche erhalten. Sein Umgebungsschutzbereich wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Eine direkte Sichtbeziehung zum Bauvorhaben besteht nicht, da diese durch den am Nordrand des Plangebietes vorhandenen Knick mit zahlreichen Überhältern unterbrochen wird. Zudem ist der Grabhügel öffentlich nicht zugänglich.

### **7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

### **7.6 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe in Umweltschutzgüter werden im Plangebiet selbst durchgeführt.

Als Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden wurde in der Bilanzierung eine Fläche von 1.650 m<sup>2</sup> ermittelt (vgl. landschaftsökologischer Fachbeitrag). Der Ausgleich wird gewährleistet durch die Pflanzung einer Doppelbaumreihe mit 24 heimischen Laubbäumen auf der Grünlandfläche westlich der baulichen Anlagen und die Anlage eines Feldgehölzes in der Südwestecke des Plangebietes. Für das Feldgehölz ist die initiale Pflanzung von Gehölzen und anschließende Selbstentwicklung (Sukzession) vorgesehen.

Funktional trägt das Feldgehölz auch zum Ausgleich der für die Erschließung unvermeidbaren Eingriffe in die Feldhecke an der Ostgrenze des Plangebietes bei. Die weitere Kompensation erfolgt durch die Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen im Stellplatzbereich östlich der Reithalle und von drei weiteren Bäumen westlich des zu überbauenden Bereiches. Die Maßnahmen ergänzen auch die landschaftliche Einbindung des Vorhabens.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Vorhabensträgerin. Für die Ausgleichsfläche ist der dauerhafte Erhalt z. B. durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Grundbuch sicherzustellen.

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

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Gemeinde. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen. Sofern diesen Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Gemeinde hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Gemeinde dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

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

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher 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. Die Bodenbedingungen lassen dabei auf der Fläche auch eine Ackernutzung zu.

Die intensiv betriebene Landwirtschaft bietet nur eingeschränkten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und ist allgemein mit einem Risiko der Belastung von Umweltmedien, z. B. durch diffuse Nährstoffeinträge in das Grundwasser verbunden.

Gegenüber der Planung positiv zu bewerten, ist vor allem die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen.

Die weitere Entwicklung in der Landwirtschaft ist abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen und langfristig nur schwer zu prognostizieren. Gegenwärtig ist wieder eine Ausweitung und Intensivierung der Nutzung zu beobachten. Eine finanzielle Förderung zur ökologisch sinnvollen Extensivierung der Nutzung wird sich weiterhin auf Schwerpunktbereiche konzentrieren und ist damit für das Plangebiet nicht absehbar.

## 7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Dörpling plant für die Errichtung einer Reitsporthalle mit benachbartem Wohnhaus die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1. Als planungsrechtliche Grundlage ist außerdem die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere mögliche Standorte für das Vorhaben wurden im Vorwege der Planung intensiv geprüft, sie weisen aber auch aus ökologischer Sicht keine Vorteile gegenüber dem Plangebiet auf.

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

Das Plangebiet umfasst eine bisher als Grünland genutzte Fläche von rund 2,6 ha Größe westlich der Ortslage Dörpling und nördlich der Kreisstraße 45 Richtung Heide. Die Fläche ist vollständig von Knicks umgeben und grenzt südlich an das Gelände des örtlichen Reitvereins an.

Für die Reitsporthalle mit Stallungen ist eine Grundfläche von rund 1.750 m<sup>2</sup> bei einer Höhe von 8 m vorgesehen. Zusätzlich soll sie einen kleinen Verkaufsraum für Reiterbedarf und zwei Ferienwohnungen im Obergeschoss erhalten. Das Wohnhaus für die privaten Betreiber wird unmittelbar angrenzend errichtet.

Der Bebauungsplan weist die Bauflächen für die Gebäude im Osten des Plangebietes aus. Die westlich angrenzenden Flächen werden als Auslauf und Pferdeweide weiterhin als Grünland genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße, die eine gefahrlose Anbindung für Kinder und Jugendliche an die Ortslagen von Pahlen und Dörpling erlaubt.

Für die Wohnbevölkerung der Ortslagen ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Wohngebäude grenzen nicht unmittelbar an und die entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden gering eingeschätzt.

Mit dem Vorhaben wird das Erholungsangebot für die örtliche Bevölkerung gestärkt. Die Ferienwohnungen stellen außerdem ein touristisches Angebot für Reiterferien dar, das im Umkreis nur wenig entwickelt ist.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche des Plangebietes besitzt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine eingeschränkte Bedeutung. Dagegen sind die begrenzenden Knicks und Feldhecken mit ihrem geschlossenen Bestand aus Sträuchern und Bäumen von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Die Beseitigung von 8 m Feldhecke zur Herstellung von Zufahrten von der angrenzenden Gemeindestraße stellt daher einen erheblichen Eingriff dar, der durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen wird.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch Gebäude mit Nebenanlagen dürfen 3.300 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 1.650 m<sup>2</sup> 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.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser kann aber auf dem Grundstück versickert werden, was eine weitgehende Minimierung des Eingriffs bedeutet.

Mit der geplanten Bebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbunden. Der weitgehende Erhalt der begrenzenden Knicks und Pflanzungen von Laubbäumen auf dem Gelände sorgen für eine ausreichende Eingrünung. Auch die als Kulturdenkmal geschützte Windmühle "Fortuna" von 1872 östlich des Plangebietes wird in ihrer Funktion als Wahrzeichen des Dorfes nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können ausgeschlossen werden.

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

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden wird im südwestlichen Plangebiet ein Feldgehölz angelegt und dauerhaft gesichert. Außerdem erfolgt die Anlage einer Doppelbaumreihe mit 24 Bäumen im Bereich des als Weide / Auslauf genutzten Grünlandes. Die abschnittsweise Beseitigung der Feldhecke wird durch die Pflanzung von fünf Laubbäumen benachbart zu den baulichen Anlagen ausgeglichen.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der vorhandenen gemeinsamen Kläranlage Pahlen/Dörpling zur Reinigung zugeführt. Das geklärte Abwasser wird dann dort der Vorflut zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird in die vorhandene Vorflut geleitet. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

### **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 Abfallbeseitigung**

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

### **8.6 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In der betroffenen Straße bzw. Gehweg sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

### **8.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Hydranten angeordnet. Die erforderlichen Flächen für den Brandschutz werden im Bereich der öffentlichen Flächen zur Verfügung gestellt; im Zuge der Erschließungsplanung wird die Detailabstimmung mit dem Brandschutz erfolgen.

## **9. 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.

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet – Reiterhof –	0,74	28,68
Private Grünfläche – Reitplatz	1,55	60,08
Ausgleich	0,14	5,43
Knicks	0,14	5,43
Feldgehölz	0,01	0,38
	2,58	100,00

## 11. Kosten

Der Gemeinde Dörpling 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 Dörpling Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabegesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Dörpling, den 07.01.2008



- Bürgermeister -