



Gemeinde Brickeln

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“ der Gemeinde Brickeln für das Gebiet des „ehemaligen Bundeswehrdepots (Papenknüll 7)“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 07035

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Brickeln über das
Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Inhalt

1. Lage, Planungsanlass, Planungsziele	1
2. Umgebung und Bestand im Plangebiet	2
3. Planungsvorgaben	3
4. Erläuterung der Planfestsetzungen	4
4.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4.3 Verkehrliche Erschließung	6
4.4 Grünflächen und Ausgleichsflächen	6
4.5 Nachrichtliche Übernahmen	7
4.5.1 Knicks	7
4.5.2 Wald und Waldschutzstreifen	7
4.5.3 Trockenrasen	8
5. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	8
6. Technische Infrastruktur	8
6.1 Versorgung	8
6.2 Entsorgung	9
6.3 Altlasten	9
7. Flächenbilanzierung	10
8. Kosten	10
9. Umweltbericht	11
9.1 Einleitung	11
9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	11
9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	11
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	12
9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
9.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	13
9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
9.3 Zusätzliche Angaben	16
9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	16
9.3.2 Monitoring	16
9.3.3 Zusammenfassung	17
10. Literaturverzeichnis	18
10.1 Literatur- und Quellenangaben	18
10.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
11. Anlagen	18
11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
11.2 Zusammenfassende Erklärung	24

Gemeinde Brickeln

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Pferdehof“ für das Gebiet des „ehemaligen Bundeswehrdepots (Papenknüll 7).“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass, Planungsziele

Das Plangebiet liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Brickeln südöstlich der Ortslage und westlich der Gemeinde Burg. Es befindet sich etwa 350 m südlich der Bahnlinie Hamburg-Westerland und ca. 200 m westlich der Gemeindestraße Papenknüll zwischen Brickeln und Burg.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr und entspricht den äußeren Abmessungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“. Es handelt sich dabei um das Flurstück 43 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Brickeln (Papenknüll 7). Es ist insgesamt 4,14 ha groß.

Mit der Schließung des Bundeswehrdepots und dem Verkauf an einen privaten Eigentümer stand im Jahre 2000 die Frage der Nachnutzung für die im Außenbereich liegende Fläche im Raum. Es bestand die Absicht auf dem Gelände einen Hof zur gewerblichen Unterbringung von Pferden und zur Betreuung im Alter (Gnadenhof) zu errichten. Das Konzept wurde in Teilen umgesetzt.

Zwischenzeitlich besteht seitens des neuen Eigentümers die Absicht, das Konzept in behutsamen Umfang mit Ferienwohnungen für einen gehobenen, reitsportbezogenen Kundenstamm weiter zu entwickeln.

Insbesondere sind in 2 Gebäuden zusammen insgesamt 3 Ferienwohnungen sowie ein Büro vorgesehen. Die Gebäude sollen für eine bessere Nutzung und ein sich von der bisherigen ‚Kasernenbauweise‘ absetzendes Erscheinungsbild sukzessive mit Dachaufbauten versehen werden. Darüber hinaus sollen in Teilbereichen überdachte Stellplätze und ein Gartenhaus errichtet werden.

Der Gemeinde Brickeln liegt weiterhin daran, die Fläche so zu nutzen, dass eine Gemeinverträglichkeit gegeben ist und die neue Nutzung sich in die Landschaft einfügt. In einem für Natur und Landschaft sensiblen Gebiet wird Wert darauf gelegt, keine störende Anlage zuzulassen. Die vorgesehene Erweiterung wird für angemessen erachtet und fügt sich weiterhin in Natur und Landschaft ein.

Der Pferdehof schließt unmittelbar an den gemeindlichen Sportplatz und die Angelteiche und schließt damit unmittelbar an die örtliche Freizeitinfrastruktur an. Das Reit- und Fahrwegenetz wurde in Dithmarschen und speziell auch im Bereich der Burger Geest intensiv ausgebaut. Insofern bestehen im Umgebungsbereich vielfältige und attraktive Ausflugsmöglichkeiten für den Reitsport.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die örtlichen und regionalen Bemühungen um den Ausbau eines sanften Tourismus durch das Vorhaben in einer für den Ort angemessenen Weise sinnvoll ergänzt werden.

Kinder und Jugendliche wurden zur Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB besonders aufgefordert.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“ erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 insgesamt, um die klare Gebietsabgrenzung beizubehalten. Betroffen von den Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) sind einige Bauflächen und in geringem Umfang die private Straßenverkehrsfläche bzw. Waldflächen. Ansonsten handelt es sich weiterhin um Bestandsfestschreibungen.

2. Umgebung und Bestand im Plangebiet

Das gesamte ehemalige Bundeswehrgelände liegt in einem Teil der Gemeinde, welcher als sensibel im Hinblick auf Natur- und Landschaft anzusehen ist. Im weiteren Umfeld der Anlage befinden sich diverse zu schützende Kulturdenkmale und Schutzgebiete. Auch das Landschaftsschutzgebiet "Papenknull" umfasst ein größeres Gebiet nahe des Plangebietes. Ein größeres Waldgebiet, eine Fischteichanlage und eine größere Heidefläche bereichern diesem Teil der Gemeinde Brickeln.

Im näheren Umfeld grenzen südlich und westlich landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden grenzt ein schmaler Waldstreifen an. Im Nordosten dient dieser als Böschungsbewuchs einer ehemaligen Sandkuhle. Zwischen Sandkuhle und der Straße Papenknull im Westen liegt der Sportplatz der Gemeinde. Das Plangebiet wird im Osten über einen Privatweg an die Straße Papenknull angebunden. Südlich des Plangebietes verläuft zudem ein Feldweg, der die Straße Papenknull mit dem Buchholzer Weg verbindet.

Das Plangebiet selbst war bis 1995 Schutzbereich einer militärischen Verteidigungsanlage der Bundeswehr und wurde 1998 an einen privaten Eigentümer veräußert. Das Gelände wird über einen zentralen mittig gelegenen Weg erschlossen. Am westlichen Ende befindet sich eine Wendeschleife. Am äußersten Rand des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Wachgang, der durch einzelne Fußwege an den zentralen Erschließungsweg angebunden ist.

Auf dem Gelände stehen fünf Gebäude, die ursprünglich als Lagerhallen genutzt wurden. Zudem sind auf dem Gelände insgesamt fünf Munitionsbunker vorhanden. Die Bunker stehen leer. Eine konkrete Nachnutzungsabsicht liegt nicht vor. Die Bunkerzugänge sind befestigt.

Im Westen des Plangebietes ist zwischenzeitlich ein Reitplatz angelegt worden. In der westlichen Halle sind Stallungen für ca. 10 Pferde errichtet. Die drei mittleren Gebäude dienen zur Zeit der Unterbringung von Geräten und Futtermitteln. Das östliche Gebäude wird durch den neuen Eigentümer bewohnt.

Im Nordosten der Anlage liegt eine größere Grünfläche. Ein Teil dieser Grünfläche ist als Trockenrasen gemäß § 25 (1) LNatSchG gesetzlich geschützt. Im Süden und im nordwestlichen Bereich befindet sich Wald. Der Wald ist als Sichtschutz für die Bunkeranlagen und die Hallen angelegt worden. Es gibt deshalb eine enge räumliche Nähe zwischen Gebäuden und Wald.

3. Planungsvorgaben

Brickeln ist gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 (LROPI) Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung im ländlichen Raum. Es gehört zum Unterzentrum Burg. Burg ist Amtssitz.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) soll den geltenden Landesraumordnungsplan ersetzen. Der LEP liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 (1) Landesplanungsgesetz. Danach liegt Brickeln im ländlichen Raum.

Auf die Ausführungen des LEP zur Städtebaulichen Entwicklung (Ziffer 6.7 insbesondere Absatz 3) und zur Tourismus- und erholungsbezogenen Infrastruktur (Ziffer 7.7.3, insbesondere Absatz 4) wird hingewiesen. Danach ist die Entwicklung einer Splittersiedlung auszuschließen; die Ferienwohnungen sind hinsichtlich der touristischen Nutzung dauerhaft abzusichern, und das Vorhaben ist in das Landschaftsbild einzubinden.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein -Kreise Dithmarschen und Steinburg- ist Brickeln Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Östlich des Plangebietes grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz an. Westlich grenzt der äußere Bauschutzbereich des Flughafens St. Michaelisdonn an.

Gemäß Ziffer 6.3.1 Nr. 6 –Unterzentrum Burg- des Regionalplans ist im Bereich des Tourismus eine Stärkung und bessere Vernetzung der Angebote in der Region und somit eine Zunahme der Bedeutung als Naherholungsraum anzustreben.

Auf die im Regionalplan unter Ziffer 7.1.3 (9) und (10) ausgeführten Ansatzpunkte und Maßnahmen zur Verbesserung und Weiterentwicklung des Tourismus wird im übrigen hingewiesen.

Die Gemeinde Brickeln verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2004. Die Gemeinde verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8(2) Satz 2 BauGB).

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 soll die Errichtung eines Pferdehofes ermöglichen. Der Pferdehof dient der gewerblichen Unterbringung von Pferden zur Pflege und Betreuung für Dritte und der Vermietung von Ferienwohnungen insbesondere mit einem reitsportbezogenen Angebot. Der Pferdehof wird zu diesem Zweck in die Sondergebiete 1 bis 5 gegliedert.

Im Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung –Pferdestall mit Reitplatz- ist deshalb nur die Unterbringung von bis zu 20 Pferden zulässig. Als Nebenanlage dient der zugehörige Reitplatz.

Das Sondergebiet 2 –Futtermittel und Gerätschaften- dient der Unterbringung von Futtermitteln zur Versorgung der Tiere sowie von Gerätschaften, die zur Bewirtschaftung des Betriebes erforderlich sind.

Im Sondergebiet 3 –Wohnen- soll die Wohnnutzung im Betriebszusammenhang mit dem „Pferdehof“ stehen. Die Wohnnutzung ist deshalb auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie auf Betriebsinhaber oder Betriebsleiter beschränkt. Zur Vermeidung einer sukzessiven wohnbaulichen Entwicklung im Außenbereich ist lediglich eine Wohnung zulässig.

Sondergebiet 4 –Ferienwohnungen- dient der Unterbringung von maximal zwei Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Ein auf Dauer angelegtes Wohnen ist zur Vermeidung einer Splittersiedlung im Außenbereich nicht zulässig.

Der Grundstückseigentümer und Betriebsleiter verpflichtet sich darüber hinaus über einen mit der Gemeinde geschlossenen Städtebaulichen Vertrag, die Ferienwohnungen ausschließlich für touristische Zwecke zu nutzen. Dies gilt gleichermaßen für das Sondergebiet 5.

Im Sondergebiet 5 – Ferienwohnung und Büro ist maximal eine Ferienwohnung zulässig. Auch diese muss überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Darüber hinaus sind Büroräume zulässig, soweit sie der Verwaltung des Betriebes dienen oder als Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO durch den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber genutzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird eng an den vorhandenen Bestand geknüpft. Die Grundfläche der vorhandene Gebäude beträgt aufgerundet 250 m² und wird entsprechend im jeweiligen Sondergebiet auf 250 m² begrenzt. Gegenüber dem Ausgangsbauungsplans ergeben sich für die Baugebiete keine Änderungen. Eine zu-

sätzliche Versiegelung erfolgt nicht bzw. ist bereits im Ausgangsbauungsplan berücksichtigt und ausgeglichen.

Es wird weiterhin maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Gebäude sollen für eine bessere Nutzung und ein sich von der bisherigen ‚Kasernenbauweise‘ absetzendes Erscheinungsbild sukzessive mit Dachaufbauten versehen werden. Zu diesem Zweck ist eine Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) von 4,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m erforderlich. Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante des bestehenden Erdgeschossfußbodens.

Aufgrund der Abstimmung mit der Forstbehörde kommt für eine bauliche Entwicklung ausschließlich eine Höhenentwicklung in Frage. Durch den vorhandenen Baumbestand sind die Gebäude auch bei den nunmehr vorgesehenen höheren Gebäudehöhen in das Landschaftsbild eingebunden. Weder die freie Landschaft noch das Ortsbild werden nachteilig beeinflusst.

Bei den bestehenden Gebäuden sind nicht nur die Außenmauern aufgrund der Ausgangsnutzung vergleichsweise mächtig, sondern es ist auch eine entsprechende Anzahl von Stützen zu berücksichtigen sowie aufgrund der Tiefe der Gebäude eine hinreichende Belüftung und Besonnung sicherzustellen. Es werden deshalb zwar große Räume entstehen, gleichzeitig ist jedoch auch nur eine begrenzte Anzahl an Räumen sinnvoll möglich, so dass der Ausbaubedarf nachvollziehbar und angemessen ist.

Für die Ferienwohnungen gelten die gleichen baulichen Gegebenheiten. Es wird zudem ein gehobenes Angebot angestrebt, dass bei Familienfreundlichkeit einerseits und mit dem entsprechenden Nebenräumen für das Reitequipment andererseits entsprechende Ausbaureserven erfordert.

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen verlaufen in einem Meter Abstand zu den vorhandenen Gebäudegrenzen.

Die Sondergebiete 1 bis 5 liegen fast vollständig innerhalb des Waldschutzstreifens gemäß § 24 LWaldG. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenzen richtet sich im Grundsatz nach § 24 Landeswaldgesetz; dabei sind innerhalb des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführten Abweichungen zulässig.

Es wird klargestellt, dass innerhalb der Sondergebiete 1 bis 5 notwendige Stellplätze gemäß LBO zulässig sind. Die Beschränkung auf maximal 50 m² gemäß § 69 (1) Nr. 50 LBO ist sinnvoller Weise auf das Baugrundstück resp. das jeweilige Sondergebiet anzuwenden. Weitergehend gelten die Regelungen zur festgesetzten Grundfläche.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen innerhalb der Sondergebiete 1 bis 5 nicht zulässig ist. Zulässig sind jedoch Gebäude bis 10 m³ umbauten Raumes, um entsprechend des Ausgangsbauungsplans eine geringfügige Nutzung der Freiflächen weiterhin zuzulassen. Darüber hinaus ist innerhalb des Sondergebietes 1 –Pferdestall mit Reitplatz- die Errichtung eines Gartenhauses zulässig. Weitergehend gelten auch hier die Regelungen zur festgesetzten Grundfläche.

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im Bereich der Bunkereingänge sind überdachte Stellplätze zulässig. Diese sind insbesondere zum Unterstellen der Pferdeanhänger erforderlich.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über einen Privatweg an die Straße Papenknüll zwischen Burg und Brickeln angebunden. Der Erschließungsweg umfasst auch das Flurstück 47 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Brickeln. Das Zuwegungsgrundstück und das Plangebietsgrundstück befinden sich in der Hand eines Eigentümers.

Der Erschließungsweg setzt sich mittig im Plangebiet fort und endet im Westen in einer Wendeschleife. Der Erschließungsbereich wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbaustandard mit einer befestigten Fahrbahnbreite zwischen 3 und 4 Metern wird beibehalten. Die Verkehrsflächen einschließlich der Kurvenradien sind mindestens entsprechend der DIN 14090 ‚Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken‘ auszugestalten.

Die bestehenden und bereits versiegelten Bunkereingänge werden der privaten Verkehrsfläche zugeordnet. Hier sollen überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden.

Entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes befindet sich der ehemalige Wachgang, der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß und Reitweg- weitgehend erhalten bleibt, ebenso wie die Verbindungswege dorthin. Im Nordosten des Plangebiets wird der Wachgang aufgrund des dort liegenden Biotops nicht aufrechterhalten, sondern entlang des Waldes auf die vorhandene Erschließungsstraße geführt.

4.4 Grünflächen und Ausgleichsflächen

Der Bereich innerhalb der Wendeschleife der privaten Verkehrsfläche wird weiterhin als private Grünfläche –Parkanlage- festgesetzt. Die Anlage eines Streichelzoos ist weiterhin denkbar, aber nicht mehr explizit vorgesehen. Der Bereich um die Bunkerzuwegungen herum wird ebenfalls als private Grünfläche –Parkanlage- festgesetzt. Zur Minimierung der Eingriffe sind vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m und mehr zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Grünlandfläche als private Grünfläche -Weide- festgesetzt. Die Nutzung als Weide oder Koppel ist möglich. Im Bereich des ehemaligen Wachgebäudes ist die Unterbringung von Versorgungsanlagen erforderlich. Eine besondere Ausweisung erfolgt aufgrund der untergeordneten Fläche nicht.

Im Südwesten des Plangebietes liegt eine Senke, die im Zusammenhang mit dem Reitplatz angelegt worden ist. Diese soll das auf dem Grundstück nicht genutzte und nicht versickerte Niederschlagswasser aufnehmen. Sie hat sich entsprechend dem vorgesehenen Entwicklungsziel zwischenzeitlich zu einem Feuchtbiotop entwickelt. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –Feuchtbiotop- bleibt deshalb bestehen.

Im zentralen Bereich des Feuchtbiotops erfolgt die regelmäßige Vernässung der Fläche durch Einleiten des Niederschlagswassers. Die Rand- und Böschungsbereiche sind maximal 1 x jährlich im August / September zu mähen oder der eigendynamischen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

4.5.1 Knicks

Im Nordwesten und in Teilbereichen entlang der Westgrenze befinden sich Knicks, die gemäß § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützt sind und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

4.5.2 Wald und Waldschutzstreifen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindet sich teilweise Wald. Auf den Wald im Planbereich dürfen durch Bebauung und Nutzung keinerlei negative Auswirkungen ausgehen. Dieser muss im Sinne des § 5 LWaldG ordnungsgemäß, naturnah nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet und gepflegt werden.

Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). Der Regelabstand von 30 m kann aufgrund der gewachsenen Situation nur auf Teilflächen des Sondergebietes Nr. 1 –Pferdestall mit Reitplatz- eingehalten werden. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig innerhalb des Regelabstandes. Die Grenze der Bauflächen bzw. Verkehrsflächen zum Wald bildet den bestehenden Waldrand ab.

Zur Nutzung der Bunkereingangsbereiche als Carports ist der unmittelbar angrenzende Wald mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 10 m und einer Tiefe, bezogen auf die Straße, von 15 m umzuwandeln. Darüber hinaus wird innerhalb des Sondergebietes 4 –Ferienwohnungen- zur Unterbringung von 2 notwendigen Stellplätzen jeweils ein 3 m breiter Streifen umgewandelt.

Der Antrag auf Waldumwandlung wurde parallel zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB gestellt. Die Genehmigung durch die untere Forstbehörde wurde zwischenzeitlich mit Bescheid vom 13.01.2009 erteilt.

Die erforderliche Ersatzaufforstung erfolgt in einer Größe von ca. 0,2 ha auf einer Fläche in Gudendorf. Für die Flurstücke 25 und 29/4 der Gemeinde und Gemarkung Gudendorf wurde mit Schreiben der Forstbehörde vom 23.01.2008 die Erstaufforstung in einer Größe von 0,7 ha genehmigt. 0,5 ha sind für sonstige Ersatzaufforstungen erforderlich.

Der Waldschutzstreifen wird wie im Ausgangsbauungsplan auf die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen reduziert. Auf eine gesonderte nachrichtliche Übernahme des Waldschutzstreifens entsprechend § 24 LWaldG wurde verzichtet.

Dass Teile des Sondergebiets 1 außerhalb des Regelabstandes liegen, ist für die beabsichtigte Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

Auf die Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung gegenüber stillschweigenden Nutzungsänderungen wird Rücksicht genommen. Die Zulässigkeit sonstiger baulicher Anlagen richtet sich unmittelbar nach Landeswaldgesetz. Geringfügige Abweichungen sind innerhalb des Bebauungsplans abschließend geregelt.

Gefahren durch Windwurf und Waldbrand werden durch die massive Bauweise der Gebäude gemindert. Das zukünftige Wohngebäude sowie die Ferienwohnungen liegen in einem Eichenwald, der gegenüber Windwurf und Waldbrand weniger gefährdet ist.

4.5.3 Trockenrasen

Für eine Teilfläche des unbewaldeten Bereichs im Nordosten des Plangebietes wurde Trockenrasen festgestellt. Es handelt sich demnach um ein nach § 25 (1) Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, das unter der Nummer 35145984001 in die amtliche Liste gemäß § 15 a (3) LNatSchG aF bzw. 25 (5) LNatSchG nF eingetragen ist.

Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustandes des geschützten Biotops führen können, sind gemäß § 25 (1) LNatSchG verboten. Hierzu zählt u. a. die Zerstörung der Vegetationsdecke durch Umbruch, Düngung oder Überlagerung mit Schüttgut. Eine intensive Beweidung ist ebenfalls auszuschließen.

5. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet sowie das Zugangsgrundstück befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers.

Zum Ausschluss von Wohnnutzung und zur Sicherung einer dauernden touristischen Nutzung wurde zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer und Betriebsinhaber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Versorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Stromnetz der E.On Hanse AG und an das Festnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Bei Bedarf kann seitens der E.On Hanse eine Gasleitung gelegt werden. Die weitere Elektrizitätsversorgung soll unmittelbar in Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Eigentümer erfolgen.

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Für das Gesamtobjekt ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 1.600 l/min über mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die Entnahmestellen sollen nicht weiter als 70 bis 100 m vom Objekt und untereinander entfernt liegen.

Solartechnik ist aufgrund der Verschattungssituation nur eingeschränkt nutzbar. Die Nutzung von Erdwärme wird empfohlen. Dabei ist das geplante Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Auf den Leitfaden ‚Geothermie in Schleswig-Holstein - Leitfaden für oberflächennahe Erdwärmeeinrichtungen‘ (Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, August 2006, Flintbek) wird weitergehend verwiesen.

6.2 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen ist durch Satzung geregelt. Der Müll ist an den Abfuhrtagen durch den Anlieger an die Straße Papenknüll zu bringen. Für eine weitergehende Regelung ist ein privatrechtlicher Vertrag mit dem Entsorgungsunternehmen zu schließen.

Ein Anschluss an das zentrale Entwässerungsnetz der Gemeinde zur Schmutzwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das Wohngebäude ist an eine Hauskläranlage angeschlossen. Für die Ferienwohnungen und das Büro sind ebenfalls Hauskläranlagen herzustellen. Für das Herstellen der Anlage ist das Einvernehmen mit der zuständigen Behörde herzustellen.

Östlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Wasserschongebiet und das zukünftige Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Burg. Das Sondergebiet Nr. 3 liegt innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes für das Wasserwerk. Bei der Planung der Schmutzwasserbeseitigung soll deshalb im östlichen Bereich besonders grundwasserschonend vorgegangen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück Verwendung finden und für betriebsinterne Grauwasserkreisläufe oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Das verbleibende Wasser wird im Wald großflächig versickert. Es herrscht Sandboden vor. Nicht zur Versickerung gelangtes Niederschlagswasser wird der Senke im Südwesten des Plangebiets zugeleitet. Hier ist eine großflächige Versickerung vorgesehen.

6.3 Altlasten

Seitens des Kreises Dithmarschen wurde auf mögliche Altlasten des ehemaligen Bundeswehrstandortes hingewiesen. Aufgrund der Umnutzung sei ein Gefährdungspotential für das Schutzgut Mensch vorhanden. Das Munitionslager in Brickeln hat danach mindestens seit 1936 / 37 existiert. Der Altlastenverdacht richtet sich auf das Vorhandensein von Altmunition oder Munitionsrückständen im Gelände. Das Bundesvermögensamt Pinneberg hat mit Schreiben vom 10.12.1999 Schadstoffanreicherungen im Untergrund nicht ausgeschlossen (vgl. Schreiben des Kreises Dithmarschen vom 31.01.2008).

Weitere Informationen liegen nicht vor. Die Gemeinde unterstellt, dass während der Wiederaufnahme der Nutzung durch die Bundeswehr entsprechend sorgsam mit der Munition umgegangen worden ist. Die Fläche diene zudem ausschließlich der Lagerung, nicht jedoch dem Gebrauch der Munition, z. B. durch Schießübungen; Unfälle sind nicht bekannt, so dass der Altlastenverdacht nicht weitergehend belegt werden kann. Insbesondere konnten keine genaueren Angaben zu Art und Umfang noch zur möglichen Lage von Altlasten getroffen werden, so dass die Durchführung von Bodenproben aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.

Sollten im Zuge der (geringfügigen) Ausbaumaßnahmen (insbesondere bei der Verlegung von Leitungen und der Erstellung der Hauskläranlage) Auffälligkeiten im Boden bestehen, ist unverzüglich des Benehmen mit der zuständigen Kreisbehörde herzustellen.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,14 ha. Es setzt sich wie folgt zusammen:

Sondergebiet 1 –Pferdestall mit Reitplatz-	3.110 m ²	7,5 %
Sondergebiet 2 –Futtermittel und Gerätschaften-	740 m ²	1,8 %
Sondergebiet 3 –Wohnen-	880 m ²	2,1 %
Sondergebiet 4 –Ferienwohnungen-	900 m ²	2,2 %
Sondergebiet 5 –Ferienwohnung und Büro-	710 m ²	1,7 %
private Straßenverkehrsfläche	3.720 m ²	9,0 %
–Fuß- und Reitweg-	4.350 m ²	10,5 %
private Grünfläche –Weide-	1.920 m ²	4,6 %
private Grünfläche -Parkanlage-	2.720 m ²	6,6 %
SPE-Fläche –Feuchtbiotop-	1.100 m ²	2,7 %
- Trockenrasen -	2.790 m ²	6,7 %
- Knick -	720 m ²	1,7 %
Wald	17.780 m ²	42,9 %

Gesamt: 41.440 m² 100,0 %

Geringfügige Abweichungen zum Ausgangsbauungsplan ergeben sich auch durch die geänderte Kartengrundlage.

8. Kosten

Die Kosten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“ trägt der Flächeneigentümer. Der Gemeinde entstehen keine Kosten durch das Vorhaben.

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Seitens des neuen Eigentümers besteht die Absicht, den bestehenden Pferdehof in behutsamen Umfang mit Ferienwohnungen für einen gehobenen, reitsportbezogenen Kundenstamm weiter zu entwickeln.

Insbesondere sind in 2 Gebäuden zusammen insgesamt 3 Ferienwohnungen sowie ein Büro vorgesehen. Die Gebäude sollen für eine bessere Nutzung und ein sich von der bisherigen ‚Kasernenbauweise‘ absetzendes Erscheinungsbild sukzessive mit Dachaufbauten versehen werden. Darüber hinaus sollen in Teilbereichen überdachte Stellplätze und ein Gartenhaus errichtet werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“ erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 insgesamt, um die klare Gebietsabgrenzung beizubehalten. Betroffen von den Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) sind einige Bauflächen und in geringem Umfang die private Straßenverkehrsfläche bzw. Waldflächen. Ansonsten handelt es sich weiterhin um Bestandsfestschreibungen.

Zur Realisierung der Planung sind 1.900 m² Wald umzuwandeln. Dies erfolgt gemäß Landeswaldgesetz in einem eigenständigen Verfahren. Änderungen der Flächenversiegelung ergeben sich nicht.

Das Plangebiet liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Brickeln südöstlich der Ortslage und westlich der Gemeinde Burg. Es befindet sich etwa 350 m südlich der Bahnlinie Hamburg-Westerland und ca. 200 m westlich der Gemeindestraße Papenknüll zwischen Brickeln und Burg.

Das Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Munitionsdepots der Bundeswehr und entspricht den äußeren Abmessungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Pferdehof“. Es handelt sich dabei um das Flurstück 43 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Brickeln (Papenknüll 7). Es ist insgesamt 4,14 ha groß.

9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Karte 1 (November 2004) liegt der östliche Teil des Plangebietes innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Der Bereich östlich der Straße Papenknüll ist Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets – und Biotopverbundsystems

- Verbundsystem-. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet mit strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten. Östlich der Straße Papenknüll befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (Papenknüll, Brickeln vom 21.07.1939) sowie ein Naturerlebnisraum (Naturerlebnisraum Burg vom 31.03.1998).

Das Plangebiet wird im festgestellten Landschaftsplan hinsichtlich der jeweiligen Nutzungen differenziert dargestellt. Entsprechend des Bestandes werden Waldflächen, Trockenrasenfläche, Wirtschaftsgrünland, Siedlungsgrün, ‚Wohn‘-Bebauung und Straßenfläche dargestellt.

Der Reitplatz war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans bereits vorhanden und planungsrechtlich abgesichert, wurde jedoch nicht kartiert. Gemäß der Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplans ist das gesetzlich geschützte Biotop 6; 29 –Trockenrasen – zu erhalten.

Der Trockenrasen ist ein nach § 25 (1) Nr. 3 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, das unter der Nummer 35145984001 in die amtliche Liste gemäß § 15 a (3) LNatSchG aF bzw. 25 (5) LNatSchG nF eingetragen ist.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet (vgl. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen). Anlage 1 ist Bestandteil der Begründung.

Durch die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen können wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend vermieden werden. Erhebliche und im folgenden näher zu berücksichtigende bzw. auszugleichende Umweltauswirkungen bestehen aufgrund der ausschließlichen Nachverdichtung im Bestand nicht.

9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

9.3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es ist eine Nachverdichtung im Bestand vorgesehen. Durch die zukünftig höhere Dachgeschosshöhe ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes denkbar. Die Gebäude werden jedoch weiterhin durch den Wald und Richtung Westen durch den Knick und die Hecke abgeschirmt und in das Landschaftsbild eingebunden.

Für die Errichtung von Carports im Bereich der Bunkerzugänge werden ausschließlich die bereits versiegelten Flächen genutzt. Nebenanlagen werden weiterhin im gesamten Plangebiet restriktiv gehandhabt. Die zulässige Grundfläche und auch die Gesamtversiegelung der Baugebiete bleiben unverändert.

Die Waldumwandlung wird nachrichtlich übernommen. Eingriffe in die Grünflächen werden minimiert, indem Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,2 m weiterhin zu erhalten sind. Insofern ist dieser Bereich auch weiterhin nur extensiv zu nutzen.

Während der Bauphase wird es vorübergehend zu erhöhten Störwirkungen kommen, die aber zeitlich begrenzt sind. Mit den geplanten Ferienwohnungen wird die Fläche stärker als bislang genutzt werden. Andererseits bestehen für die Gemeinde zusätzliche touristische Optionen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter so weit wie möglich gemindert. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Waldumwandlung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren. Flächen für eine Ersatzaufforstung stehen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung und wurden zwischenzeitlich genehmigt.

Mit Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und die mit der Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden.

9.3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Pferdehof als solcher bestehen. Aufgrund der jetzt vorhandenen geringen Dachneigung ergeben sich bereits deutliche Schäden am Gebäudebestand, die bauliche Maßnahmen unabhängig von der Planung erforderlich machen. Der Gemeinde gehen zusätzliche touristische Optionen verloren.

9.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen.

9.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Maßnahme wird eine behutsame Weiterentwicklung des nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch den Bebauungsplan Nr. 2 projektierten Pferdehofes ermöglicht. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Konzentration auf den Gebäudebestand und bereits versiegelte Fläche sehr weitgehend vermieden.

Die verbleibenden Eingriffe in die Schutzgüter werden durch folgende Maßnahmen gemindert:

- Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen,
- Nutzung bereits versiegelter Flächen,
- Nachverdichtung durch Aufstockung bestehender Gebäude,
- Erhaltung von Bäumen über 0,2 m Stammdurchmesser,
- Empfehlung zur Nutzung von Erdwärme,
- Errichtung einer technischen Hauskläranlage,
- klare Definition des Waldrandes,
- Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen,
- Begrenzung von Nebenanlagen,
- Begrenzung der Wohnungszahl,
- Absicherung der touristischen Nutzung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Biotopstrukturen bieten einen differenzierten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes befindet sich teilweise Wald. Auf den Wald im Planbereich dürfen durch Bebauung und Nutzung keinerlei negativen Auswirkungen ausgehen. Dieser muss im Sinne des § 5 LWaldG ordnungsgemäß, naturnah nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet und gepflegt werden.

Knicks und Feldhecken sowie Trockenrasen sind gemäß Landschaftsplan stark gefährdete, im Bestand rückläufige Biotoptypen mit hoher Empfindlichkeit und z. T. sehr langer Regenerationszeit sowie Lebensstätte für seltene und gefährdete Arten (Wertstufe 1) (vgl. Tabelle 11, Seite 65).

Artenreicheres Feuchtgrünland, angelegte Biotopkomplexe mit Hochstaudenfluren und Laubwälder sind danach mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit und langen bis mittleren Regenerationszeiten. Die Wertstufe 2 ist bedeutungsvoll als Lebensstätte für viele, teilweise gefährdete Arten. Hinsichtlich der in den einzelnen Biotoptypen typischerweise anzutreffenden Tierarten wird auf den Landschaftsplan verwiesen (vgl. Ziffer 4.3).

Eine differenzierte Betrachtung für das Plangebiet liegt nicht vor. Knicks, Feldhecken und Trockenrasen liegen jedoch bereits in einer intensiver genutzten Umgebung (auch außerhalb des Plangebietes) als im Landschaftsplan vorausgesetzt. Der Trockenrasen wird durch partielle extensive Beweidung als Lebensraum erhalten und vor Verbuschung geschützt.

Die Festsetzungen zu Grünflächen, Ausgleichsflächen, Trockenrasen, Knicks und Hecken bleiben gegenüber dem Ausgangsbauungsplan unverändert. Für die umzuwandelnden Waldbereiche wird ganz überwiegend ein Erhaltungsgebot für Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m festgesetzt, so dass auch dieser Bereich im Grundsatz unverändert bleibt und Beeinträchtigungen der Flora nicht bestehen. Ebenso werden Lebensräume von Tieren weder zerstört noch beschädigt.

Durch Baulärm und eine erhöhte Nutzungsintensität können ggf. Auswirkung auf die Tierwelt, insbesondere die Avifauna bestehen. Diese sind jedoch auch im Rahmen der bestehenden Nutzung nicht grundsätzlich auszuschließen. Von einer erheblichen Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten ist nicht auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen sowie den vorhandenen Waldbestand und die mit dem Ausgangsbauungsplan bereits umgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Wechselwirkungen

Die touristische Nutzung wird planerisch und vertraglich abgesichert und kann so auch langfristig einen Beitrag zur touristischen Infrastruktur der Gemeinde leisten. Durch Beschränkung auf maximal eine Wohnung ist die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). Der Regelabstand von 30 m kann aufgrund der gewachsenen Situation nur auf Teilflächen des Sondergebietes Nr. 1 –Pferdestall mit Reitplatz- eingehalten werden. Die bestehenden Gebäude liegen vollständig innerhalb des Regelabstandes. Die Grenze der Bauflächen bzw. Verkehrsflächen zum Wald bildet überwiegend den bestehenden Waldrand ab.

Der Waldschutzstreifen wird wie im Ausgangsbauungsplan auf die Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen reduziert. Auf die Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung gegenüber stillschweigenden Nutzungsänderungen wird Rücksicht genommen. Die Zulässigkeit sonstiger baulicher Anlagen richtet sich unmittelbar nach Landeswaldgesetz. Geringfügige Abweichungen sind innerhalb des Bebauungsplans abschließend geregelt.

Gefahren durch Windwurf und Waldbrand werden durch die massive Bauweise der Gebäude gemindert. Das zukünftige Wohngebäude sowie die Ferienwohnungen liegen in einem Eichenwald, der gegenüber Windwurf und Waldbrand weniger gefährdet ist.

Seitens des Kreises Dithmarschen wurde auf mögliche Altlasten des ehemaligen Bundeswehrstandortes hingewiesen. Detaillierte Informationen liegen nicht vor. Die Gemeinde unterstellt, dass während der Wiederaufnahme der Nutzung durch die Bundeswehr entsprechend sorgsam mit der Munition umgegangen worden ist.

Die Fläche diene zudem ausschließlich der Lagerung, nicht jedoch dem Gebrauch der Munition, z. B. durch Schießübungen; Unfälle sind nicht bekannt, so dass der Altlastenverdacht nicht weitergehend belegt werden kann. Insbesondere konnten keine genaueren Angaben zu Art und Umfang noch zur möglichen Lage von Altlasten getroffen werden, so dass die Durchführung von Bodenproben aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.

Sollten im Zuge der (geringfügigen) Ausbaumaßnahmen (insbesondere bei der Verlegung von Leitungen und der Erstellung der Hauskläranlage) Auffälligkeiten im Boden bestehen, ist unverzüglich des Benehmen mit der zuständigen Kreisbehörde herzustellen.

9.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die Schutzgüter werden weitgehend vermieden und im übrigen durch obige Maßnahmen minimiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Waldumwandlung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren gemäß § 9 LWaldG. Zur Nutzung der Bunkereingangsbereiche als Carports ist der unmittelbar angrenzende Wald mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 10 m und einer Tiefe, bezogen auf die Straße von 15 m umzuwandeln. Darüber hinaus wird innerhalb des Sondergebietes 4 –Ferienwohnungen- zur Unterbringung von 2 notwendigen Stellplätzen jeweils ein 3 m breiter Streifen umgewandelt.

Die erforderliche Ersatzaufforstung erfolgt in einer Größe von ca. 0,2 ha auf einer Fläche in Gudendorf. Für die Flurstücke 25 und 29/4 der Gemeinde und Gemarkung Gudendorf wurde mit Schreiben der Forstbehörde vom 23.01.2008 die Erstaufforstung in einer Größe von 0,7 ha genehmigt. 0,5 ha sind für sonstige Ersatzaufforstungen erforderlich.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Neben der Nullvariante bestehen in Brickeln keine alternativen Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im Oktober 2007 durchgeführt. Technische Verfahren wurden nicht angewandt.

9.3.2 Monitoring

Die Einhaltung der Planfestsetzungen unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Das Bauamt des Amtes Burg-St.Michaelisdonn wird darüber hinaus die Planrealisierungen auf eine unvorhergesehene Entwicklung prüfen, wenn entsprechende Hinweise der Öffentlichkeit oder der Behörden vorliegen oder die Gemeinde bzw. das Bauamt sonst Kenntnis von unvorgesehenen Entwicklungen erlangt.

Sollten im Zuge der Ausbaumaßnahmen (insbesondere bei der Verlegung von Leitungen und der Erstellung der Hauskläranlage) Auffälligkeiten im Boden bestehen,

die auf Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Benehmen mit der zuständigen Kreisbehörde herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9.3.3 Zusammenfassung

Seitens des Eigentümers besteht die Absicht, den bestehenden Pferdehof in behutsamen Umfang mit Ferienwohnungen für einen gehobenen, reitsportbezogenen Kundenstamm weiter zu entwickeln.

Insbesondere sind in 2 Gebäuden zusammen insgesamt 3 Ferienwohnungen sowie ein Büro vorgesehen. Die Gebäude sollen für eine bessere Nutzung und ein sich von der bisherigen ‚Kasernenbauweise‘ absetzendes Erscheinungsbild sukzessive mit Dachaufbauten versehen werden. Darüber hinaus sollen in Teilbereichen überdachte Stellplätze und ein Gartenhaus errichtet werden.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt (Anlage 1). Eingriffe in Natur und Landschaft und die sonstigen Schutzgüter werden durch die Konzentration auf den Gebäudebestand und bereits versiegelte Flächen sehr weitgehend vermieden. Die verbleibenden Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die vorgesehene Waldumwandlung und die Ersatzaufforstung erfolgen in einem gesonderten Verfahren auf Grundlage des Landeswaldgesetzes. Der verbleibende Wald wird nachrichtlich übernommen.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter hinreichend minimiert.

Brickeln, 12.08.2009



Bürgermeister

Hans-Henning Beeck
Hans Henning Beeck

10. Literaturverzeichnis

10.1 Literatur- und Quellenangaben

Gemeinde Brickeln: Landschaftsplan, UAG Kiel vom 05.05.2004

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP) – Entwurf-, Stand vom Januar 2008

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV –Kreise Dithmarschen und Steinburg

10.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 06. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 136)

Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.1998 inkl. Teilfortschreibung 2004 in der Fassung vom 31.01.2005

Regionalplan für den Planungsraum IV Fortschreibung 2005 des Landes Schleswig-Holstein vom 18.04.2005

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 282) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

11. Anlagen

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Stand: November 2008

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Tiere	Wald und Waldrand, Trockenrasen, Wirtschaftsgrünland, Knicks und Knicksaum, Hecken, Feuchtgrünland. Hoher Arten- und Individuenanteil durch naturnahen Bestand und Waldübergangsbereiche. Durch Zaun von der Umgebung abgetrennt. Hinweise auf eine Beeinträchtigung Roter Liste Arten liegen nicht vor.	Störung durch Bauaktivitäten, Zunahme der Störelemente durch Nutzungsintensivierung. Da keine neuen Bauflächen festgesetzt werden, keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, und eine Nutzung des Geländes permanent vorhanden war, wird nur von einer geringfügigen Beeinträchtigung der Fauna ausgegangen.	0 = unerheblich	Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen.
7 a	Pflanzen	Wald entsprechend der Differenzierung im Landschaftsplan (teilweise in Wiederaufforstung), Trockenrasen, Wirtschaftsgrünland, Knicks und Hecken, Feuchtgrünland. Knicks und Trockenrasen mit sehr hohem Wert als Lebensraum und sehr hoher Empfindlichkeit; Laubwälder und Feuchtgrünland mit hohem Wert als Lebensraum und hoher Empfindlichkeit (LP).	Die Bunkereingänge werden (als bereits versiegelte Flächen) der Straßenverkehrsfläche bzw. der Baufläche zugeordnet.	0	Mi: Erhalt der bestehenden Biotopstrukturen. Nutzung bereits versiegelter Flächen.
7 a	Boden	Naturraum: Heide-Itzehoer-Geest, Boden: Flugsand, gering mächtig, lückenhaft über Moräne (LP). Relief: fällt von 37 m im Osten auf ca. 22 m üNN im Westen.	Nur zusätzliche Nutzung im Bereich bereits versiegelter Flächen. Unveränderte Grundfläche.	0	Mi: Nutzung bereits versiegelter Flächen, Aufstockung bestehender Gebäude.

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
§ 1a	Bodenschutz				
§ 1a	Innenentwicklung	Nachnutzung einer ehemaligen Bundeswehrliegenschaft. Nur Aufstockung des Gebäudebestandes.	Nutzung vorhandener Erschließungswege und Anlagen. Kein zusätzlicher Infrastrukturaufwand.	0	- / -
§ 1a	Bodenversiegelung	Keine zusätzliche Bodenversiegelung.	Siehe oben, Boden.	0	
§ 1a	Umwidmung	Teilweise Waldumwandlung erforderlich.	Ersatzaufforstung an anderer Stelle gemäß LWaldG. Geringe Auswirkungen, da weitgehender Erhalt des Baumbestandes	0	Mi: Erhaltung von Bäumen über 0,2 m Stammdurchmesser.
7 a	Wasser	GW: nicht untersucht, aufgrund der tief liegenden angrenzenden Sandkuhle und des Sandbodens ist mit erheblichem Grundwasserabstand zu rechnen. Offene Gewässer: Keine. Leitungen: z. Z. keine.	Keine.	0	- / -
7 a	Luft / Klima	Gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch, Hauptwindrichtung Süd-Südwest; Lufthygienisch geringe Belastungssituation.	Keine.	0	- / -
7 f	Erneuerbare Energien	-/-	Erhöhung der CO2-Emissionen, Solarenergienutzung aufgrund Verschattung nur eingeschränkt möglich.	0	Empfehlung zur Nutzung von Erdwärme.
7 f	Energiesparen	-/-	Erhöhung der CO2-Emissionen.	0	Wärmeschutz gemäß Energie-sparverordnung (EnEV).

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Landschaft, biologische Vielfalt	Prägung durch Wald innerhalb und außerhalb des Plangebietes.	Gebäude bleiben auch bei der vorgesehenen Erhöhung der Firsthöhe auf 8,5 m deutlich unterhalb der Baumkronen. Von Westen aus durch vergleichsweise niedriges Gelände, dominierender Waldbestand und vorgelagerter Knicks und Hecken ebenfalls in das Landschaftsbild eingebunden.	0	Durch umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen des Ausgangsbauungsplans bereits hinreichend ausgeglichen.
7 a	Wirkungsgefüge der Schutzgüter nach Nr. 7 a	Trockenrasen durch Sandboden und hohen Grundwasserabstand. Hohe Tier- und Pflanzendichte durch Waldrandbereich und Vernetzung mit dem Umfeld.	Keine.	0	
7 c	Mensch				
7 c	Erholung	Großflächig Gebiet mit besonderer Erholungseignung, Quelle LRP. Hohe Erholungseignung des Gebietes, jedoch nicht öffentlich zugänglich, insofern nur mittelbar in ein attraktives Spazierwegenetz eingebunden.	Ausbau des Tourismusangebotes. Behutsame Ergänzung bestehender Freizeitinfrastruktur.	0	Mi: Planungsrechtliche und vertragliche Absicherung der geplanten touristischen Nutzung, Verhinderung einer Splittersiedlung, Einbindung ins Landschaftsbild.
7 c	Gesundheit	- / -	- / -	0	
7 c	Bevölkerung	- / -	Erhöhung des Tourismuspotentials der Gemeinde.	0	
7 e	Emissionen	Bahnverkehr wahrnehmbar, aber nicht störend. Sportplatzlärm durch Topografie hinreichend abgeschirmt.	- / -	0	
7 e	Abfälle/Abwasser	Hauskläranlage vorhanden.	Zusätzliche Hauskläranlage erforderlich.	0	Minimierung des Platzbedarfs durch technische Anlage, Versiegelung in ursprünglicher Ausgleichsbilanzierung (Neubenanlage) enthalten.

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 d	Kulturgüter	Im weiteren Umfeld südöstlich des Plangebietes sind Hügelgräber vorhanden.	Gebäude bleiben auch bei der vorgesehenen Erhöhung der Firsthöhe auf 8,5 m deutlich unterhalb der Baumkronen. Von Westen aus durch vergleichsweise niedriges Gelände, dominierenden Waldbestand und vorgelegerte Knicks und Hecken ebenfalls in das Landschaftsbild eingebunden. Die Nähe von Wald und Bebauung ist historisch gewachsen.	0	
7 d	Sachgüter	Gebäudebestand liegt innerhalb des Regelabstandes des Waldschutzstreifens nach § 32 (5) LWaldG.		1 = erheblich	Der Waldrand ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan klar definiert. A: Waldumwandlung und Ersatzaufforstung gemäß LWaldG im Bereich der Bunkereingänge und im Baugebiet 4; Mi: Weitgehende Beschränkung von Nebenanlagen, ausschließlich Höhenentwicklung der Gebäude.
	Plangrundlagen				
7 b	FFH-Gebiete	Keine.	- / -	0	
7 b	Euro. Vogelschutzgebiete	Keine.	- / -	0	
7 g	Landschaftsplan	Entspricht dem Landschaftsplan 2004.	Keine.	0	Hinweis: Reitplatz war bereits zulässig und vorhanden, jedoch nicht dargestellt.
7 g	Wasserrecht	Geplantes Wasserschutzgebiet, Quelle LRP.	Keine.	0	
7 g	Abfallrecht	- / -		0	
7 g	Immissionsschutzrecht	- / -		0	

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 g	Sonstige Pläne	Biotopverbund östlich des Plangebietes (LRP), Bauschutzbereich des Flughafens St. Michaelisdamm westlich des Plangebietes (RP).	Keine.	0	
7 h	Luftqualität in ausgewiesenen Gebieten	- / -		0	
7 i	Wechselwirkungen				
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Mensch	Höhere Inanspruchnahme des Außenbereichs durch touristische Aktivitäten.	Nicht Relevant.	0	
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Kultur- und Sachgüter	Waldbestand als Folge der militärischen Schutzeinrichtung, durch Nachnutzung Beeinträchtigung der Waldfauna, potentiell höhere Brand- und Windwurfgefahr.	Nutzungsintensivierung durch Ferienhausbetrieb führt zu stärkerer Inanspruchnahme des Waldes und zusätzlichen Störmomenten für das Schutzgut Tiere.	1	Mi: Klare Definition des Waldes in Abgrenzung zu anderen Nutzungen.
7 i	Mensch - Kultur- und Sachgüter	Nicht relevant.		0	

11.2 Zusammenfassende Erklärung

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Pferdehof in behutsamen Umfang mit Ferienwohnungen für einen gehobenen, reitsportbezogenen Kundenstamm weiter zu entwickeln.

Insbesondere sind in 2 Gebäuden zusammen insgesamt 3 Ferienwohnungen sowie ein Büro vorgesehen. Die Gebäude sollen für eine bessere Nutzung und ein sich von der bisherigen ‚Kasernenbauweise‘ absetzendes Erscheinungsbild sukzessive mit Dachaufbauten versehen werden. Darüber hinaus sollen in Teilbereichen überdachte Stellplätze und ein Gartenhaus errichtet werden.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt (Anlage 1). Eingriffe in Natur und Landschaft und die sonstigen Schutzgüter werden durch die Konzentration auf den Gebäudebestand und bereits versiegelte Flächen sehr weitgehend vermieden. Die verbleibenden Eingriffe können durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die vorgesehene Waldumwandlung und die Ersatzaufforstung erfolgten in einem gesonderten Verfahren auf Grundlage des Landeswaldgesetzes. Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter hinreichend minimiert. Umweltrelevante Hinweise des Beteiligungsverfahrens wurden in die Begründung übernommen. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist weiterhin sichergestellt.

Zur Vermeidung einer sukzessiven wohnbaulichen Entwicklung im Außenbereich ist lediglich eine Wohnung zulässig. Die Wohnnutzung ist ausschließlich auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie auf Betriebsinhaber oder Betriebsleiter beschränkt.

Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen. Ein auf Dauer angelegtes Wohnen ist zur Vermeidung einer Splittersiedlung im Außenbereich nicht zulässig.

Der Grundstückseigentümer und Betriebsleiter verpflichtet sich darüber hinaus über einen mit der Gemeinde geschlossenen Städtebaulichen Vertrag, die Ferienwohnungen ausschließlich für touristische Zwecke zu nutzen.

Seitens des Kreises Dithmarschen wurde auf mögliche Altlasten des ehemaligen Bundeswehrstandortes hingewiesen. Die Gemeinde unterstellt, dass während der Wiederaufnahme der Nutzung durch die Bundeswehr entsprechend sorgsam mit der Munition umgegangen worden ist, so dass die Durchführung von Bodenproben aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.

Planungsalternativen wurden im Beteiligungsverfahren nicht aufgezeigt.

Brickeln, 12.08.2009



Bürgermeister

Hans Henning Beeck
Hans Henning Beeck