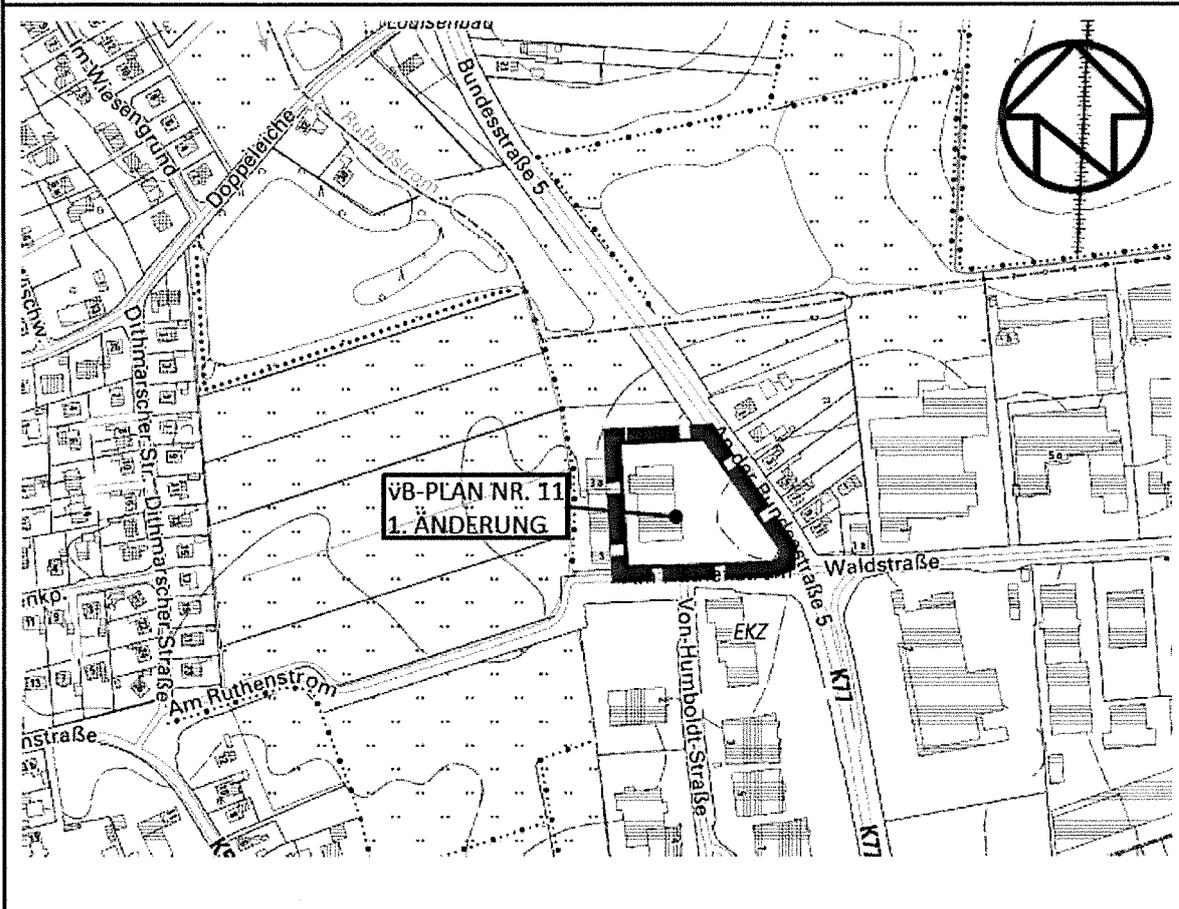


BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet

„westlich der Kreisstraße 77 (K 77) und nördlich der Straße Am Ruthenstrom“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzung

Datum: 03. September 2015

Verfasser: Dipl. Ing. Hermann Dirks
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

Inhaltsverzeichnis

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

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches als Sondergebiet - SO – großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung ist auf der Grundlage des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha. Es befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Wesseln und schließt unmittelbar an vorhandene gewerblich genutzte Flächen in Wesseln an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden mittelbar durch die Grenze zur Nachbargemeinde Weddingstedt,
- im Westen durch einen gewerblich genutzten bebauten Geländestreifen sowie den hieran anschließenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch die „Von-Humboldt-Straße“ sowie hieran anschließende umfangreiche gewerblich genutzte Flächen,
- im Osten durch die „Kreisstraße 77“ (K 77) und hieran anschließende gewerblich genutzte Flächen.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 5,0 m ü.NN. ohne topografische Besonderheiten auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-03-2014 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.427 Einwohner auf. Die Gemeinde verfügt über ein teilweise zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Heide und ist Grundschulstandort. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Weiterhin ist die Gemeinde Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 unterzeichnet.

Aus **Punkt 6. - Zielkonzept Einzelhandel** wird ersichtlich, dass das vorliegende Plangebiet als Teil des **Sonderstandortes Wesseln** anzusprechen ist. Hier soll zur Stärkung der Innen-

stadt Heides kein weiterer Ausbau mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Wesseln setzt für den Planbereich u.a. die Zulässigkeit von

- Verbrauchermärkten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m²

fest.

Der im Plangebiet ansässige ALDI-Markt beabsichtigt zur Bestandssicherung eine Modernisierung des Marktes bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) um ca. 200 m²; die Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Marktes dient primär einer zeitgemäßen Präsentation des Warenangebotes im Sinne einer perspektivischen Sicherung des vorhandenen Standortes und ist nicht mit einer nennenswerten Erweiterung des Warensortiments verbunden.

Zur Sicherung des etablierten Nahversorgungsstandortes setzt die Gemeinde Wesseln daher durch den vorliegenden Bauleitplan die Erhöhung der zulässigen VK für Verbrauchermärkte auf bis zu 1.200 m² fest.

Durch die vorgesehene Planänderung werden keine Auswirkungen auf die formulierten und vereinbarten Ziele der SUK erwartet, da mit der Erweiterung der VK keine faktische Erweiterung des Warenangebotes einhergeht.

Zur optimalen Positionierung des Baukörpers innerhalb des durch festgesetzte Baugrenzen definierten Baufensters wird die nördliche Baugrenze um 2,5 m in Richtung Grundstücksgrenze verschoben.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt weiterhin direkt durch die Straße „Am Ruthenstrom“; Ein- und Ausfahrten zur „freien Strecke“ der K 77 werden ausgeschlossen.

Die Grenze der Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Das Baugrundstück wird insgesamt -wie bisher- als Sonstiges Sondergebiet - SO - großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2.500 m² fixiert. Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche fixiert; hierdurch wird sichergestellt, dass der Baukörper sich in den Nahbereich einfügt.

Der „Nutzungskatalog“ des festgesetzten Sondergebietes beinhaltet neben dem Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² -wie bisher- mit den

Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze. Der maximale Versiegelungsgrad des Baugrundstückes wird mit dem Faktor 0,75 definiert.

Ein bisher im Südosten des Plangebietes festgesetzter Knickabschnitt wird entsprechend der tatsächlich anzutreffenden Gegebenheiten rechtlich „entwidmet“; die in West-Ost-Richtung noch vorhandene Struktur wird als private Grünfläche – Strauch-Baum-Wallhecke festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich dieser Maßnahme wird im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme vorgenommen werden.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches sowie die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet. Ein- und Ausfahrt des Grundstückes erfolgt weiterhin in der Verlängerung der „Von-Humboldt-Straße“; Zu- und Abfahrten zur K 77 werden nicht zugelassen.

5. Ruhender Verkehr

Die Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches bleiben durch die vorliegende Planänderung ebenfalls unangetastet, da keine zusätzlichen Nutzungspotentiale im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden. Die vorhandene Stellplatzanlage ist dauerhaft zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wesseln ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11, der Gemeinde Wesseln ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Wesseln bereitet u.a. einen Eingriff in einen gesetzlich geschützten Knick vor bzw. ein bereits erfolgter Eingriff soll u.a. mit dieser Planung „sanktioniert“ werden. Für den Verlust des Knicks ist eine Kompensati-

on erforderlich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 9. Dezember 2013 sowie in Anlehnung zu den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 11. Juni 2013 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Wesseln sind gemäß des vorhandenen Bebauungsplans im südlichen und im südöstlichen Bereich Knickstrukturen vorhanden, die als zu erhalten dargestellt sind. Der südliche Knick konnte während der Begehung im März 2015 festgestellt werden. Dieser ist mit 2 Überhältern (BHD 30 cm) und verschiedenen Sträuchern bewachsen. Das Erhaltungsgebot schließt immer eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Im Abstand von min. 2 m sind vom Knickfuß aus gemessen die Versiegelung des Bodens, die Einrichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die längerfristige Lagerung von Materialien aller Art und das Bepflanzen der Knickwälle mit nichtheimischen Arten nicht zulässig. Dies wurde bei dem südlichen Knick nicht eingehalten. Der Parkplatz wurde bis an den Wallkörper des Knicks errichtet. Somit besteht eine **erhebliche Beeinträchtigung des Knicks, die es auszugleichen gilt** (vgl. Tab. 1).

Der südöstliche Knick konnte bei der **Begehung nicht mehr festgestellt** werden. Dieser muss komplett ausgeglichen werden (Tab. 1).

Der südliche Knick wird über einen angemessenen Ausgleich gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des MELUR (Ziffer 5.1) kompensiert. Hier heißt es unter „Knickschutz in Bauleitplanverfahren“, dass Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die betroffenen Knicks als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die „entwidmeten“ Knicks erfolgt (vgl. Tab. 1). Hierdurch wird gewährleistet, dass die möglichen Beeinträchtigungen der Knickfunktion an anderer Stelle ausgeglichen werden und folglich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewahrt wird.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Überplanung "Knick"	Länge	Faktor	Kompensationsbedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Knick südlich (Ausgleich der Beeinträchtigungen)	32 m	1	32 m		
Knick südöstlich (entfernter Knick)	13 m	2	26 m		
				0 m	
Kompensationsbedarf "Knick"					58 m
- Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf					0 m
= Summe Kompensationsbedarf "Knick"					58 m

Somit ist eine Neuanlage von 58 m Knick erforderlich, um diesen Eingriff zu kompensieren bzw. zu „sanktionieren“.

Der Kreis Dithmarschen hat hinsichtlich des Standortes für den beabsichtigten Knickaustgleichs den Hinweis gemacht, dass sich der Standort des Ausgleichs durch den Übergang von der Geest in die Marsch auszeichnet und in diesem Übergangsbereich auf die Anlage eines Walls verzichtet werden sollte und stattdessen eine ebenerdige Feldhecke angelegt werden sollte. Die Gemeinde wird den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde folgen und den Knick ohne Wall anlegen.

Damit die Feldhecke nicht von der angrenzenden Grünlandbewirtschaftung geschädigt wird, wird diese ausschließlich auf Gemeindegrund aufgesetzt. Um möglichst naturbetonte und strukturreiche Lebensräume zu schaffen, wird empfohlen folgende Gehölze anzulegen: Stieleiche (*Quercus rubor*), Hasel (*Corylus avellana*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Brombeere (*Rubus sciocharis*, *R. mucronulatus*, *R. nuptialis*, *R. radula*). Dazu kommen in bunter Folge einheimische Sträucher wie Hundsrose (*Rosa canina*) Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Schneeball (*Viburnum opulus*) etc.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Ein Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten dürfte zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln gehören, die als wenig störungsempfindlich einzustufen sind. Darüber hinaus ist das Vorkommen von Nahrungsgästen potenziell möglich, die als streng geschützt einzustufen sind (z.B. Mäusebussard). Da alle Greifvogelarten eine freie Anflugmöglichkeit auf die Brutplätze bevorzugen, ist von einem Vorkommen von Brutrevieren innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen.

Für die potenziell auftretenden Vögel gilt das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 und 3. Das Tötungsverbot wird nicht berührt, da keine Baufeldräumung stattfindet. Auch das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird aus diesem Grund nicht berührt. Die Grünfläche des Plangebietes ist aufgrund des sehr gepflegten Zustandes (Rasenfläche) nicht als Brutstandort von Bodenbrütern anzunehmen.

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt. Im Plangebiet sind insbesondere die Überhälter und die 3 älteren Bäume im östlichen Bereich des Plangebietes potenziell mögliche Quartierstandort von Fledermäusen. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung der Überhälter sind im Knickbereich keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochen- oder Winterquartiere beherbergen. Vor allem ältere Baumbestände stellen potenzielle Quartierstandorte dar und rangieren damit in der Wertigkeit gegenüber jüngeren Baumbeständen. Da alle Bäume im Plangebiet erhalten bleiben, bleiben auch potenzielle Quartiere erhalten. Auswirkungen auf die ökologische Funktionalität von

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht zu erwarten. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit, Überwinterungs- oder Wanderungszeit ist für die lokalen Populationen der potenziell betroffenen Fledermausarten durch die Umsetzung des Vorhabens nicht gegeben. Der Verbotstatbestand der Störung wird daher nicht berührt. Des Weiteren werden bei der Umsetzung der Planung keine Gebäude beseitigt, die potenzielle Quartierstandorte darstellen. Insofern werden die Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht berührt. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten erwarten lassen. Die Haselmaus z.B. erreicht innerhalb Schleswig-Holsteins ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze. Hier beschränkt sich die Verbreitung im Wesentlichen auf den östlichen Landesteil. Auch eine besondere Bedeutung des Plangebietes für Amphibien und Reptilien kann aufgrund der dort nicht geeigneten Strukturen ausgeschlossen werden.

Durch das geplante Vorhaben treten die Verbotstatbestände nicht ein.

7. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wesseln geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

9. Kosten

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

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wesseln bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wesseln, den 27.10.2015


- Bürgermeister -

