

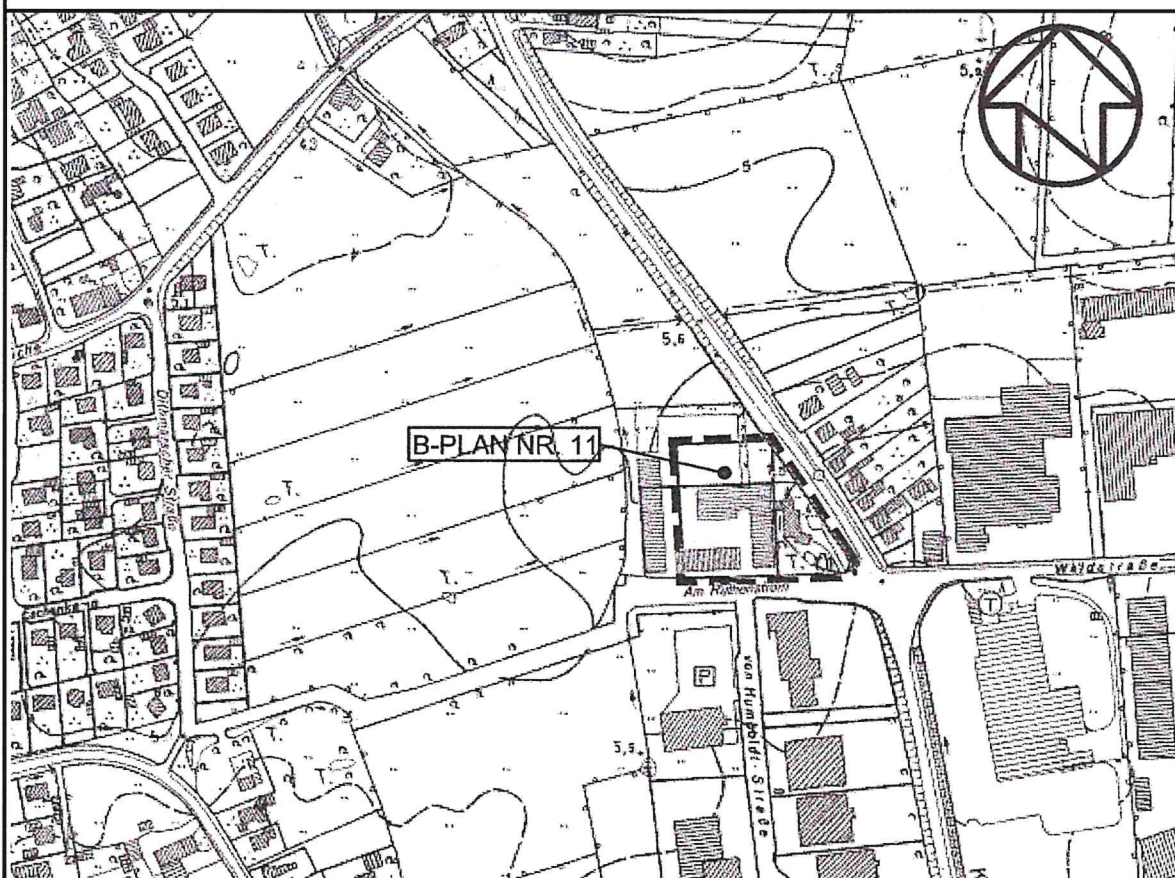
BEGRÜNDUNG

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet

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

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
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 als gewerbliche Bauflächen – G – dar.

Zeitnah zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wesseln wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung dargestellt.

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 „Kreissstraße 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 31-12-2005 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.340 Einwohner auf. Die Gemeinde weist einen teilweise baulichen Siedlungszusammenhang mit dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Heide auf und ist Grundschulstandort. Wesseln ist derzeit noch amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Weddingstedt mit Verwaltungssitz in Weddingstedt und wird zum 01-01-2008 amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heide-Umland mit Verwaltungssitz in Heide.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur Entwicklung des Einzelhandels folgende Aussagen getroffen:

Einzelhandel in der Region Heide-Umland

Übergeordnetes Ziel Auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept (vgl. Anlage 3) für die Region Heide und Umland vom Mai 2000 festgelegten Eckpunkte soll langfristig die Sicherung einer attraktiven und ausgewogenen Versorgungsstruktur in der Region gewährleistet werden.

Schwerpunkte Erreicht werden soll

- eine Stärkung der Heider Innenstadt als zentraler Einkaufs- und Dienstleistungsstandort - mit kulturellem und freizeitorientiertem Schwerpunkt, insbesondere mit dem Ziel der Stärkung als Erlebniseinkaufsbereich
- eine räumliche Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in der Heider Innenstadt
- eine Sicherung der drei dezentralen Fachmarktstandorte in Wesseln, Heide-Ost und -Süd als Standorte für nicht-zentrenrelevante Sortimente im Rahmen der ermittelten Potentiale für den Versorgungseinkauf
- eine Vermeidung der Schaffung und Entwicklung weiterer groß- flächiger Einzelhandelsstandorte außerhalb der heute bereits existierenden Standorte
- eine Sicherung der vorhandenen wohnungsnahen Grundversorgung in den einzelnen Gemeinden sowie den Wohngebieten der Stadt Heide und
- eine Stärkung der Regionsidentität zur Festigung des regionalen Wir-Gefühls als Grundlage für eine Verbesserung der Einzelhandelssituation in der Region Heide.

Grundlagen der Zusammenarbeit Das Einzelhandelskonzept wird als gemeinsame Entwicklungsleitlinie für die Region auf der Basis der Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturgutachtens Region Heide-Umland zur Kenntnis genommen.

Als Ausdruck des gemeinsamen Interesses an der Regionentwicklung vereinbaren die GEP-Partner die darin enthaltene Arbeitsteilung.

Projekte kontinuierliche Zusammenarbeit beim Regionalmarketing im Rahmen des Vereins

Zusätzlich zur formalen Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland wurden durch die GEP-Partner weitergehende praktische Leitsätze formuliert.

Die Leitsätze stellen als Qualitätsvereinbarung zwischen den beteiligten Partnern der GEP und zwischen Politik und Verwaltung eine gemeinsame Plattform für die (künftige) Zusammenarbeit aller dar. Sie wirken als Orientierungsrahmen in einer Aufbruchsituation der interkommunalen Zusammenarbeit und finden ihre Ergänzung bzw. Umsetzung durch ein Handlungskonzept und die Realisierung gemeinsamer Projekte.

Zum Themenkomplex Versorgung heißt es:

Mit dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht eine Basis für die Beurteilung der regionalen und örtlichen Versorgung gegeben.

Die Region will wohnortnahe Einrichtungen für den täglichen Bedarf insbesondere mit Blick auf ältere Mitbürger und nicht-motorisierte Verbraucher sichern und stärken.

In der Heider Innenstadt soll als dem Zentrum der Region ein attraktives Einzelhandels-, Freizeit- und Kulturangebot vorgehalten werden.

Die vorhandenen drei Fachmarktstandorte sollen das zentrale Angebot in der Heider Innenstadt im Rahmen einer Arbeitsteilung ergänzen.

Für die gesamte Region soll das Angebot geprägt sein durch vielfältige Sortiments- und Betriebsstrukturen.

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des durch das Fachgutachten beschriebenen Fachmarktstandortes Wesseln; dieser Bereich ist als Standort mit Ergänzungsfunktion zur Innenstadt definiert, der u.a. durch großflächige Fachmarktanbieter geprägt ist. De facto übernimmt der Gesamtstandort Nahversorgungsfunktion.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wird die Verlagerung des vorhandenen Aldi-Marktes (eines sog. „800'er Marktes“) innerhalb des Gesamtbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Durch diese Verlagerung erfolgt keine nennenswerte Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche des Anbieters; ausschließlich die wesentlich verbesserte Positionierung innerhalb des Gebietes ist Grundlage der Marktverlagerung. Durch diese Verlagerung wird die Netto-Verkaufsfläche des Fachmarktstandortes nicht erhöht. Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Baulichkeiten, die bisher von verschiedenen Unternehmen (meist Renitentenmärkte) im Rahmen großflächigen Einzelhandels genutzt wurden, werden komplett zurückgebaut und durch einen neu zu errichtenden Markt ersetzt. Sollten sich im Zuge der künftigen Entwicklung des „Altstandortes Aldi-Markt“ Planungserfordernisse ergeben, so wird die Gemeinde entsprechend der landesraumordnungsplanerischen Vorgaben in adäquater Weise kurzfristig reagieren.

Im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgemeinschaft „Gemeinsame Gebietsentwicklungsplanung für die Region Heide-Umland“ am 02-04-2007 wurde das Vorhaben den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft vorgestellt. Grundsätzlich bestanden gegen die Verlagerung des Marktes seitens der Mitglieder keine Bedenken, die Stadt Heide bat jedoch um Darlegung der Erfordernisse des Verkaufsflächenzuwachses. Der Verkaufsflächenzuwachs ist primär auf eine veränderte Berechnungsform zurückzuführen; auf aktuelle Rechtsprechung in Bezug auf die Bewertung und Berechnungszuordnung von Vorräumen (Kassenzonen) sei in diesem Zusammenhang verwiesen.

Auf dieser Grundlage wurde im Zuge des sog. Scoping-Termines eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² diskutiert; seitens der Stadt Heide wurden diesbezüglich nicht näher definierte Vorbehalte vorgetragen, die die Gemeinde Wesseln veranlassten, die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.000 m² zu beschränken, was in Relation zu dem aufzugebenden Standort einen nur noch marginalen Verkaufsflächenzuwachs bedeutet. Durch diese Flächenbeschränkung kann gleichzeitig auch sichergestellt werden, dass mit der Verlagerung des Marktstandortes keine Nachteile für Nahversorger im Innenstadtbereich verbunden sind, da der Status quo diesbezüglich nicht verändert wird.

Für den Altstandort, der sich **nicht** innerhalb eines Bebauungsplanes befindet, ist nach Ablauf des derzeitigen Mietverhältnisses eine weitergehende Nutzung als Renitentenmarkt denkbar. Aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse (Aldi- und Lidl-Märkte in Premium-Lage) ist für den Gesamtstandort die Ansiedlung weiterer Lebensmitteleinzelhändler aus wirtschaftsstrategischer Sicht als de facto ausgeschlossen anzusehen. Eine „Überplanung“ des betroffenen Grundstückes in entsprechender Form wird somit – auch aus wirtschaftlicher Sicht – als entbehrlich angesehen.

Das Baugrundstück wird insgesamt als Sonstiges Sondergebiet – SO – großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt festgesetzt; die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2.100 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 Verbraucherhaus mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze. Der maximale Versiegelungsgrad des Baugrundstückes wird mit dem Faktor 0,75 definiert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt 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.

Im Süden des Plangebietes vorhandene und gemäß § 15b LNatSchG geschützte Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB ebenfalls nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Wesseln als Bestandteil der vorliegenden kommunalen Planung stellt das beschriebene Planpaket im Detail dar.

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. 11 der Gemeinde Wesseln beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die Straße „Am Ruthenstrom“ an die „Kreisstraße 77“ (K 77).

Entsprechend der detaillierten Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt die Ein- und Ausfahrt des Grundstückes in der Verlängerung der „Von-Humboldt-Straße“; Zu- und Abfahrten zur K 77 werden nicht zugelassen.

5. Ruhender Verkehr

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

Innerhalb des Planbereiches ist entsprechend der detaillierten Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Herrichtung von insgesamt ca. 130 Stellplätzen vorgesehen; diese Stellplatzanlage ist dauerhaft zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann.

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

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag (LöF) zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 11 der Gemeinde Wesseln bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Alle durch den LöF benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen direkt durch den Vorhabenträger.

7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

7.1 Veranlassung / Methodik

Für den Neubau eines Discountmarktes in einem bestehenden Gewerbegebiet betreibt die Gemeinde Wesseln die 1. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 auf.

Zum Gesamtverfahren fand am 19. 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.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind die Darstellungen des 1999 festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde sowie die Ergebnisse des parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten landschaftsökologischen Fachbeitrages. Der Fachbeitrag enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. Basis ist eine im Juni 2007 durchgeführte Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) ableiten.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet mit 7.730 m² Größe liegt im südöstlichen Gemeindegebiet von Wesseln im Einmündungsbereich der Straße "Am Ruthenstrom" in die Kreisstraße 77 (ehemalige Bundesstraße 5). Es umfasst ein gegenwärtig von einem Restpostenmarkt genutztes gewerbliches Zweckgebäude, angrenzend großflächig asphaltierte Stellplatz- und Abstellflächen, ein nicht mehr genutztes Einzelhaus mit Garten (ca. 1.500 m²) im Südosten und kleinflächige Gehölzstreifen (265 m²) sowie eine Brachfläche (480 m²) im Nordosten des Plangebietes. Der Anteil versiegelter Flächen beträgt rund 70 %.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest.

Der Umgebungsbereich wird im Süden und Südosten von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Gewerbeflächen eingenommen. Östlich der Kreisstraße 77 befinden sich ältere Einzelhaus-Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt sind.

Die asphaltierten Flächen des Plangebietes reichen im Norden und Westen über die Plangeietsgrenze hinaus. Gegenüber den anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) sind sie durch Gehölzstreifen abgegrenzt.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung ein Sondergebiet (S) vor. Auf dieser Grundlage weist der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Discountmarkt aus. Bisher stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dar.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine maximale Grundfläche von 2.100 m² für das Gebäude festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung des Grundstücks für Stellplätze, Zufahrten etc. bis zu einem Flächenanteil von 75 % der Gesamtfläche zulässig.

Für die randlichen Flächen, vor allem im Osten entlang der Kreisstraße und an der Nordgrenze sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Grünstrukturen vor.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Straße "Am Ruthenstrom".

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 Sondergebiet vorgesehene Landschaftsausschnitt ist der "Übrigen Landesfläche" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Einschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht.

Landschaftsrahmenplan

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

Für die Siedlungsbereiche der Gemeinde Wesseln sind keine besonderen Plandarstellungen und Hinweise enthalten.

Die Niederung des Ruthenstroms ist, beginnend etwa 350 m nordwestlich des Plangebietes, als Verbundachse des regionalen Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

Durch das Planvorhaben bedingte Einschränkungen, die einer entsprechenden Entwicklung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeinde 1999 beschlossen und ist festgestellt. Er enthält keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

Bei der zur Bestandsbewertung durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde das Plangebiet als stark versiegelte Gewerbefläche erfasst. Aufgrund der bestehenden Nutzung wurde die Fläche nicht in die Bewertung der für eine Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen mit einbezogen.

7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet besteht eine sinnvolle Planungsalternative nur in einer anderweitigen gewerblichen Nutzung. Eine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken ist zwar, soweit auch die westlich und nördlich angrenzenden, ebenfalls gewerblich genutzten Flächen einbezogen werden, denkbar, erfordert aufgrund der benachbarten, stark befahrenen Kreisstraße 77 aber Lärminderungsmaßnahmen. Außerdem stehen für künftige Wohnbauflächen, auch unter Berücksichtigung von Bewertungen des Landschaftsplanes, attraktivere Bereiche in der Gemeinde zur Verfügung, die an vorhandene Wohngebiete anschließen.

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Schwerpunktbereiches mit Gewerbe- und Sonderbauflächen am nördlichen Stadtrand von Heide. Mögliche alternative Flächen für das Vorhaben sind in der Gemeinde Wesseln auf dieses Gebiet beschränkt. Sie lassen aber, auch hinsichtlich ökologischer Aspekte, keine Standortvorteile erkennen.

7.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung

7.5.1 Schutzgut Mensch

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld

Durch das Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen beibehalten. Auch die Flächen südlich der Straße "Am Ruthenstrom" und südöstlich der Kreisstraße 77 sind als gewerbliche Bauflächen bzw. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Insoweit wird der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) auf den neu angelegten Stellplatzflächen zu sehen.

Bewohnte Grundstücke mit älteren Einzelhäusern befinden sich östlich der Kreisstraße 77 eng benachbart zum Plangebiet. Sie sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die Wohngrundstücke besteht eine Lärmbelastung bereits durch den starken Verkehr auf der Kreisstraße. Die möglichen zusätzlichen Belastungen durch die Verkehre auf der Stellplatzanlage werden aber gering eingeschätzt, so dass die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens im Vorfeld der Planungen nicht für erforderlich erachtet wurde.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die südlich angrenzende Straße "Am Ruthenstrom". Wesentliche Änderungen in Art und Umfang des Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelungen keine erkennbare Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Die unversiegelten Freiflächenanteile sind öffentlich nicht zugänglich.

Auch für den Umgebungsbereich ist eine besondere Erholungsfunktion nicht gegeben. Die potenziell geeignete Ruthenstromniederung westlich des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch Wege nicht erschlossen.

Sonstiges

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet.

7.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet wird zu rund 70 % von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen. Unversiegelte Bereiche beschränken sich auf den Garten des Wohngrundstückes im Südosten des Plangebietes und nördlich angrenzende, weitgehend ungenutzte Flächen.

Die Vegetationsbestände des aufgelassenen Gartens setzen sich aus aufgewachsenen Rasen- und Beetflächen sowie Gehölzflächen zusammen, die von Ziersträuchern und Koniferen beherrscht werden. Ihnen ist keine besondere Bedeutung für den Naturschutz beizumessen.

Wertgebend sind aber drei vorhandene ältere Eichen mit Stammdurchmessern von 35 cm – 50 cm. Die unvermeidbare Rodung eines Baumes stellt daher einen erheblichen Eingriff dar.

Von höherer ökologischer Bedeutung als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen sind kleinflächig vorhandene Gehölzstreifen aus überwiegend Laubgehölzen und eine rund 500 m² große, von Brombeergebüschen und Brennnesselbeständen dominierte Brachfläche im Nordosten des Plangebietes.

Ihre Wertigkeit für den Naturschutz wird zwar durch die weitgehend isolierte Lage innerhalb versiegelter Flächen eingeschränkt, die Beseitigung der Bestände ist aber als erheblicher Eingriff zu werten und erfordert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Geschützte Biotope nach § 25 LNatSchG sind im Plangebiet nur als kurzer Knickabschnitt an der Südgrenze der Gartenfläche vorhanden. Der Bestand bleibt erhalten und soll durch Maßnahmen zur Wiederherstellung des Walles und Gehölzpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

Vorkommen von Lebensstätten seltener, gefährdeter sowie streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind für den Plangeltungsbereich nicht bekannt und aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzenden Siedlungsflächen und des erfassten Biotoptypenspektrums auch nicht zu erwarten.

Internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind im Umkreis von 5 km zum Plangebiet nicht vorhanden.

Auch die Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile weisen Abstände auf, die Beeinträchtigungen ausschließen.

7.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) und der Darstellung im Landschaftsplan sind die Böden des Plangebietes aus sandigen Substraten mit Ortstein- bzw. Orterdebildungen über Geschiebelehm der Saale-Eiszeit aufgebaut und als Feuchtpodsol anzusprechen. Es handelt sich um im Bereich der Dithmarscher Geest weit verbreitete Böden, die als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten sind.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von 5.795 m² zu. Damit ist, über die großflächig bereits vorhandenen Versiegelungen von 5.425 m² hinaus, eine weitere Inanspruchnahme von 270 m² Boden zulässig. Vor dem Hintergrund, dass auch in den bisher unversiegelten Flächenanteilen, randlich zur Kreisstraße 77, Störungen des natürlichen Bodenaufbaues durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorhanden sind, wird dieser Eingriff als weniger erheblich zu bewertet. Die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

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.

Da die versiegelte Fläche durch das Vorhaben aber nur geringfügig zunimmt (s. Punkt 7.5.3, Schutzgut Boden), sind auch die zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen wenig erheblich.

Die vorhandenen sandigen Böden lassen prinzipiell eine Vor-Ort-Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers zu. Mit der vorhandenen und geplanten Nutzungsstruktur ist dies ohne Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser aber nicht umsetzbar. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher wie bisher in der Regenwasser-Kanalisation gesammelt und kontrolliert abgeführt.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein in der Deutschen Grundkarte (DGK) im südöstlichen Plangebiet noch verzeichneter Tümpel wurde im Zuge der gärtnerischen Nutzung als Betonschwimmbecken ausgebaut. In den Seitengraben der Kreisstraße 77 wird nicht eingegriffen.

Insgesamt ist über die Vorbelastung hinaus ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Änderungen des Lokalklimas zu erwarten, da die vorhandene Nutzungsstruktur kaum verändert wird und Flächen mit dauerhafter Vegetation mit nahezu gleichem Anteil erhalten bleiben. Auch für den örtlichen Luftmassenaustausch ist keine besondere Funktion der Fläche erkennbar.

7.5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Nordosten großflächiger Gewerbe- und Sonderbauflächen (Verbrauchermärkte) beiderseits der Kreisstraße 77 nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Heide. Lediglich östlich der Kreisstraße grenzen ältere Einzelhaus-Grundstücke an.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend von einer großflächig versiegelten Gewerbefläche eingenommen, die im Westen und Norden noch über die Plangebietsgrenze hinausgreift. Im Osten bilden das Wohnhaus mit gehölzbetontem Garten sowie nördlich anschließende Gehölzstreifen und gebüschgeprägte Brachfluren die Abgrenzung zur Kreisstraße. Weitere Gehölzstrukturen am Rande des Gewerbegebietes gewährleisten eine wirksame Eingrünung gegenüber den nördlich und westlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Insgesamt ist dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes keine besondere Bedeutung beizumessen. Die nach dem Landschaftsplan als Grünzäsur von Siedlungselementen freizuhaltende Ruthenstrom-Niederung im Westen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auch für das Ortsbild ist eine besondere Empfindlichkeit nicht erkennbar, da dieses durch die vorhandene Nutzung bereits stark vorbelastet ist. Durch den Erhalt von Grünstrukturen (Knick, Einzelbäume) und ergänzende Eingrünungsmaßnahmen können zusätzliche Belastungen vermieden werden.

7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Kulturdenkmälern und sonstigen Sachgütern sind für die überplanten Flächen und auch den näheren Umgebungsbereich nicht bekannt. Auch Sichtachsen zu herausragenden Einzeldenkmälern werden nicht berührt.

7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

7.6 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung und zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltauswirkungen

Als entscheidende Maßnahme zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen ist die Inanspruchnahme einer bereits durch vergleichbare Nutzungen stark vorbelasteten Fläche zu werten. Das Vorhaben berücksichtigt damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem knappen Gut "Landschaft" in besonderer Weise. Insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich dadurch nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen.

Erhebliche Eingriffe sind nur für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von Gehölzstreifen, einer Brachfläche und eines größeren Einzelbaumes kann dabei durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Vorgesehen sind die Herstellung eines naturnahen Gehölzsaumes auf ca. 300 m² an der Nordgrenze des Plangebietes, Pflanzungen von Einzelbäumen randlich zu den Stellplätzen und die Anlage von Extensivrasenflächen auf ca. 1.500 m² vor allem entlang der Kreisstraße 77.

Weitere Eingriffe in das Schutzgut werden durch den Erhalt des Knickabschnittes im Südosten und zweier älterer Eichen im Osten des Plangebietes vermieden. Die erhalten bleibenden Grünstrukturen sowie die Pflanzmaßnahmen dienen auch der Minimierung verbleibender Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.

Eine detaillierte Begründung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfes und der Entwicklungsziele für die Begrünungsmaßnahmen ist dem landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 zu entnehmen.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes 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 bereits im Vorfeld der Planung erkennbaren Risiken vor allem für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschafts- / Ortsbild wurden bei der Standortwahl für das Vorhaben im Hinblick auf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen besonders berücksichtigt.

Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden, auch aufgrund der Erfahrungen mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet, gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Planumsetzung ist auf dem Großteil der Fläche die Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung zu erwarten.

In ihrer jetzigen Struktur bieten die großflächig versiegelten Flächen keinen Lebensraum. Eine ökologische Aufwertung kann nur durch Umnutzungen erreicht werden, die mit Entsiegelungen und der Entstehung von Grünstrukturen einhergehen. Derartige Planungen liegen aber nicht vor und sind derzeit auch nicht absehbar.

Für das aufgelassene Wohngrundstück im Südosten ist die weitere Prognose schwierig. Die Wiederaufnahme der Nutzung zu Wohnzwecken ist aufgrund des erforderlichen finanziellen Aufwandes und der Lage in einem wenig attraktiven Wohnumfeld fraglich. Zu erwarten ist eher, dass die Fläche in die benachbarte gewerbliche Nutzung mit einbezogen wird. Ähnliches gilt auch für die nördlich angrenzenden, aktuell weitgehend ungenutzten Flächenanteile.

Gegenüber dem Planvorhaben sind bei einer Beibehaltung des Status Quo und der absehbaren weiteren Entwicklung keine eindeutigen ökologischen Vorteile erkennbar.

7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Wesseln plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11, mit dem der Neubau eines Aldi-Marktes ermöglicht werden soll. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist die 1. Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes erforderlich.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Weitere mögliche Flächen als Standort für den Discountmarkt sind in der Gemeinde zwar denkbar, sie weisen aber keine Vorteile gegenüber dem Plangebiet auf.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist die Beibehaltung der bisherigen, überwiegend gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist rund 0,8 ha groß und schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit ein. Er umfasst bisher größtenteils gewerblich von einem Restpostenmarkt genutzte Flächen. Kleinere Flächenanteile im Osten an der Kreisstraße 77 werden von einem nicht mehr bewohnten Einfamilienhaus mit Garten sowie kleinflächig von weitgehend ungenutzten Gehölzstreifen und Brachfluren eingenommen.

Der Bebauungsplan sieht für die Gesamtfläche die Ausweisung eines Sondergebietes Discountmarkt vor. Neben dem Marktgebäude im Westen sind rund 140 Stellplätzen für Pkw vorgesehen. Randlich sollen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern das Vorhaben eingrünen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt wie bisher von der südlich angrenzenden Straße "Am Ruthenstrom" aus.

Für die Wohnbevölkerung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Ältere Einzelhäuser sind lediglich östlich der ehemaligen Bundesstraße 5 (Kreisstraße 77) benachbart zum Plangebiet vorhanden. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung durch zusätzliche Verkehre wird nicht erwartet.

Für die Erholung besitzen das Plangebiet und seine Umgebung keine besondere Bedeutung.

Das Plangebiet ist zu rund 70 % durch Gebäude und große asphaltierte Flächen versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegeben. Auch der Garten des nicht mehr genutzten Wohnhauses ist durch seinen hohen Anteil an nicht heimischen Pflanzen und Ziergehölzen nur von eingeschränkter Bedeutung für den Naturschutz. Dagegen stellt die unvermeidbare Rodung einer älteren Eiche einen erheblichen Eingriff dar.

Ebenfalls erheblich ist der Eingriff in die kleinflächigen Gehölzstreifen und eine Brachfläche mit Brombeerbüschen und Brennesselfluren nördlich des Gartens.

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 wenig erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Über die bereits versiegelten Flächen hinaus werden nur sehr geringe Flächenanteile beansprucht.

Da der Versiegelungsgrad sich kaum ändert, kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes. Die bisherige Entwässerungspraxis mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation wird beibehalten. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Vorhaben bedeutet aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Mit dem Knickabschnitt im Südosten und zwei größeren Eichen im Osten bleiben markante Grünstrukturen erhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen am Rande der Stellplätze sowie Bäume und Sträucher auf extensiv gepflegten Rasenflächen gewährleisten die übrige Eingrünung.

Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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

Der Ausgleich des erheblichen Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Anlage eines naturnahen Gehölzstreifens an der Nordgrenze des Plangebietes und die Pflanzung von Laubbäumen randlich zu den Stellplatzflächen gewährleistet.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist insgesamt als voll erschlossen anzusprechen. Allgemein gilt:

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

8.2 Wasser

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

8.3 Elektrizität / Gas

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 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

8.6 Abfallbeseitigung

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

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Wesseln Unterflurhydranten angeordnet. Im Zuge der Detailplanung der Erschließungsanlagen werden die notwendigen Feinabstimmungen mit der zuständigen Brandschutzbehörde vorgenommen werden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen stehen 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 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, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet – SO –	0,76	98,70
Knicks	0,01	1,30
	0,77	100,00

11. Kosten

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

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Wesseln Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Wesseln, den 03. April 2008



Müller
- Bürgermeisterin -