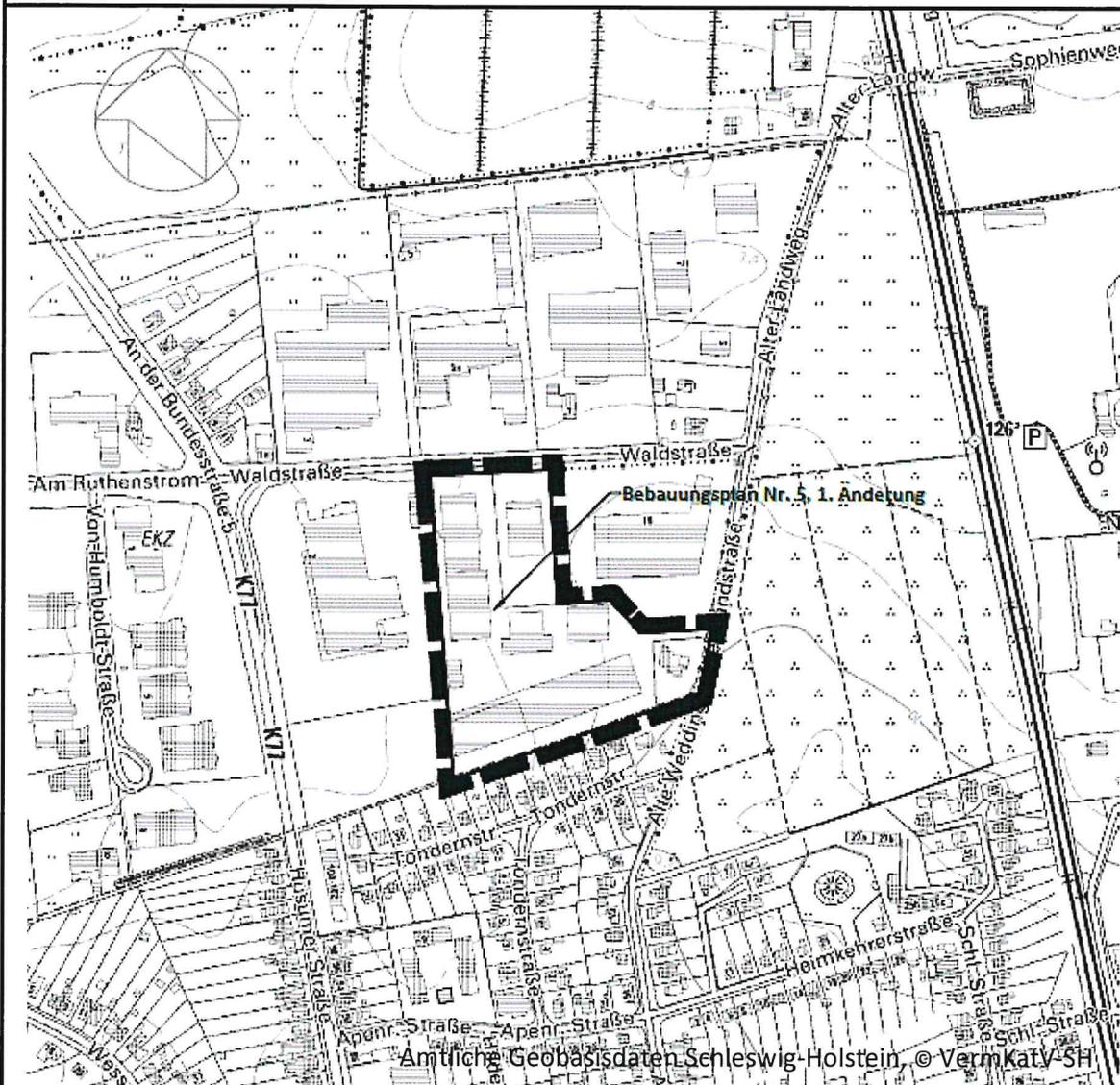


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet:

„südlich der Waldstraße, nördlich der Stadtgrenze Heide
und östlich der Bundesstraße 5 (K 77)“



Übersichtsplan M: 1:5.000

PLANUNGSRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091
Email: info@planungsgruppe-dirks.de

Stand: Satzung

Datum: 3. Juli 2014

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko
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.	Verkehrerschließung und -anbindung	6
5.	Ruhender Verkehr	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Abwasserbeseitigung	9
7.2	Wasser	9
7.3	Elektrizität	10
7.4	Gas	10
7.5	Abfallbeseitigung	10
7.6	Telekommunikation	10
7.7	Feuerlöscheinrichtungen	10
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	10
9.	Flächenbilanz	10
10.	Kosten	11
11.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	12
12.	Quellen- und Literaturverzeichnis	13

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als *Sonderbaufläche – S –* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel* dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes eine *Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen des Plangeltungsbereiches als **Sonderbaufläche - S** – mit der Zweckbestimmung **„Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe“** dargestellt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wesseln wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nachverdichtung“ innerörtlicher gewerblich genutzter Baustrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,57 ha und liegt im Südosten der Gemeinde Wesseln. Es befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes der Gemeinde. Begrenzt wird das Gebiet:

- im Osten durch angrenzende Gewerbeflächen des *Stahlhandels Lafrentz* und die *Alte Weddingstedter Landstraße*,
- im Süden durch Wohnbaugrundstücke entlang der *Tondernstraße*,
- im Westen durch Sonderbauflächen des Einzelhandelsbetriebes *Holtex* und
- im Norden durch die *Waldstraße* und die daran anschließenden Gewerbe- und Sonderbauflächen.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2012 lebten in der Gemeinde Wesseln insgesamt 1.403 Einwohner. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Die Gemeinde ist außerdem ein Grundschulstandort.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist der Siedlungsbereich der Gemeinde *als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* mit dem Mittelzentrum Heide ausgewiesen.

Darüber hinaus ist das gesamte Gemeindegebiet als *Stadt-Umlandbereich in ländlichen Räumen* dargestellt.

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 paraphiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Ausbau der im Plangebiet ansässigen FIRMA W. SCHORISCH GMBH & CO. KG (nachfolgend HOLZHANDEL SCHORISCH genannt) liefern.

Unter **Punkt 5. - Zielkonzept Wirtschaft und Gewerbe, Nr. 5.1. - Thematische Ziele für die Region** werden die verschiedenen thematischen Ziele für die Region formuliert, dort heißt es unter **Punkt 9**, *das der örtlichen Gewerbeflächennachfrage durch eine funktions- und bedarfsgerechte Flächenentwicklung Rechnung getragen* wird. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine solche funktions- und bedarfsgerechte Entwicklung.

Weiterhin wird unter **Nr. 5.2. Schwerpunktsetzung bei Gewerbeentwicklung** festgelegt, dass in allen Gemeinden der SUK-Region Heide-Umland unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine gewerbliche Entwicklung mit Schwerpunkt Bestandspflege und Neuansiedlung ortsangemessener Betriebe betrieben werden kann. Die vorliegende Planung entspricht auch diesem vereinbarten Ziel, da sie dem Ausbau und der funktionellen Anpassung des ansässigen Betriebes HOLZHANDEL SCHORISCH dient.

Mit Hilfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wesseln sollen auf dem Betriebsgrundstück des HOLZHANDELS SCHORISCH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Modernisierung einiger Lagerhallen geschaffen werden. Im Zuge dieser Modernisierungen soll auch ein überdachter Ladebereich geschaffen werden, um dauerhaft eine witterungsunabhängige Be- und Entladung der Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Umsetzung dieses Vorhabens führt zu einer Verdichtung der vorhandenen Strukturen.

Die geplante Überbauung ist mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 5 nicht zu vereinbaren, da die als Maß zur baulichen Nutzung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 die überbaubare Grundstücksfläche einschränkt. Demnach darf die überbaute Fläche maximal 50 % des Sondergebiets betragen. Das ausgewiesene Sondergebiet hat eine Fläche von 22.189 m². Momentan sind davon ca. 11.000 m² überbaut, sodass nur noch minimale Entwicklungspotenziale zur Verfügung stehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll die GRZ von 0,5 auf 0,65 erhöht werden, um die Realisierung funktionelle Anpassungen und der Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Ebenso wie die GRZ soll auch die Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht werden. Sie soll von 0,7 auf 0,75 angehoben werden, um auch die mögliche Geschossfläche an die Vergrößerung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche anzupassen.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenflächen (Stellplätze, Hoffläche, Zufahrten etc.) bleibt für das Grundstück mit der ausnahmsweise zulässigen Versiegelung

von 95 von Hundert der Sondergebietsflächen bestehen. Insgesamt verändert sich also der mögliche Gesamtversiegelungsgrad nicht, sondern es verändert sich lediglich das Verhältnis von überbauten Flächen (Ausstellungsräume, Büros, Lagerhallen etc.) zu versiegelten Flächen (Hofflächen, Stellplätze, Zufahrten etc.). Dadurch wird vermieden, dass es zu einer höheren Einleitmenge von Oberflächenwasser in Verbandsgewässer kommt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Nachverdichtung der Gewerbeflächen innerhalb des Änderungsbereiches zum Ziel hat, bleiben die weiteren bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 weitestgehend erhalten. Eine Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstückes oder der den Immissionsschutz betreffenden Festsetzungen erfolgt nicht.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Um weiterhin zu gewährleisten, dass beide Bebauungspläne miteinander harmonisieren, werden die Bezeichnungen und Nummerierungen für das Plangebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. Dementsprechend bleibt die Grundstücksnummer 10 und auch die Bezeichnung der im Plangebiet enthaltenen Teilflächen F4 und F5 bestehen.

Standortalternativen

Durch die geplante Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine Modernisierung sowie funktionelle Anpassung vorhandenen Betriebsstrukturen ermöglicht werden. Da der geplante Ausbau bzw. die geplante Modernisierung der Lagerhallen nur an den vorhandenen Betriebsstrukturen anknüpfen kann, gibt es keine tragfähigen Standortalternativen.

Die Bauflächen innerhalb des gesamten Plangeltungsgebietes werden als **Sonstiges Sondergebiet – SO – Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe** mit einer GRZ von 0,65 und einer GFZ von 0,75 festgesetzt. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 2 aufgeführten Anlagen bleibt für das Grundstück Nr. 10, wie im bestehenden Bebauungsplan verankert, bis zu einem maximalen Versiegelungsanteil von 95 von Hundert des Sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Hierdurch wird gewährleistet, dass der große Anteil der voll- und teilversiegelten Flächen ausreichend berücksichtigt wird.

Zulässig innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – SO – sind:

- 1 Holzhandel mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel für die Warengruppen:
 - Holz,
 - Holzwerkstoffe,
 - Holzbauelemente,
 - Trockenbauelemente,
 - Werkstoffe zur Holzverarbeitung,

- Randsortimente bis max. 300 m²,
- Gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Für die vorhandenen und geplanten Gebäude ist im Bebauungsplan ein großes Baufenster vorgesehen. Dieses Baufenster wird durch Baugrenzen definiert. Um die Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten, wurde die Baugrenze im Süden des Plangebietes von der Umgrenzungslinie der *Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* abgesetzt. In diesem Bereich verläuft die Baugrenze entlang der vorhandenen Bebauung.

Für die Bebauung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – SO – wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Darüber hinaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die näheren Bestimmungen zur abweichenden Bauweise werden im Textteil B des Bebauungsplanes unter **Punkt 3: abweichende Bauweise** definiert. Für das Grundstück 10 bleibt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 verankert, die maximale Gebäudelänge von 105,0 m und die maximale Gebäudebreite von max. 65,0 m festgesetzt.

Neben dieser Festsetzung zur abweichenden Bauweise werden auch die gestalterischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen aus dem Bebauungsplan Nr. 5 übernommen. In den textlichen Festsetzungen zur **Gestaltung der baulichen Anlagen** unter Punkt 4 werden Aussagen zur zulässigen Dachform und zur Dachneigung gemacht. Außerdem werden Ausnahmen z.B. für die Dachform und die Dachneigung von Wohngebäuden zugelassen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb des Geltungsbereichs mit maximal 11,0 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Darüber hinaus wird für das Grundstück Nr. 10 festgesetzt, dass in einem 10 m breiten Streifen nördlich der südlichen Baugrenze bauliche Anlagen für eine gewerbliche Nutzung eine maximale Traufhöhe von 6,0 m nicht überschreiten dürfen. Des Weiteren dürfen bauliche Anlagen in diesem Bereich aufgrund ihrer abschirmenden Schallschutzfunktion eine Mindesthöhe von 4,0 m nicht unterschreiten.

Im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln wurden einige Nutzungsbeschränkungen und Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Beschränkungen und Maßnahmen werden in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 übernommen.

Der maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel wird für die Teilfläche 4 am Tage weiterhin mit max. 60 dB (A) und Nachts mit max. 40 dB (A) festgesetzt. Für die Teilfläche 5 wird er am Tage mit max. 55 dB (A) und in der Nacht mit 40 dB (A) festge-

setzt. Des Weiteren stellt der Bebauungsplan eine *Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* dar. Diese Fläche befindet sich im Süden des Plangebietes, angrenzend an ein Allgemeines Wohngebiet der Stadt Heide. Die Fläche kennzeichnet den vorhandenen abschirmend wirkenden Gebäuderiegel innerhalb des Plangebietes. Dieser Gebäuderiegel muss aufgrund seiner Schallschutzfunktion gegenüber dem Wohngebiet erhalten bleiben.

Die das Plangebiet umgebenden und nach § 21 LNatSchG geschützten Knickstrukturen bleiben als zu erhaltend festgesetzt.

Der im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte ca. 15,0 m breite Streifen von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nun als *Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* festgesetzt. Das Entwicklungsziel für diese Fläche wurde umgesetzt, sodass ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Zukunft nicht mehr notwendig ist; wohl aber der Erhalt.

Innerhalb dieser Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern befinden sich auch zwei naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Diese Becken sind im Bebauungsplan als Wasserflächen dargestellt. Sie sind sowohl aufgrund ihrer technischen Regenrückhaltefunktion als auch aufgrund ihrer ökologischen Funktion zu erhalten.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet. Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt im Norden des Plangebietes über die bereits bestehende Zufahrt zur *Waldstraße*. Darüber hinaus existiert eine Feuerwehrezufahrt, die den Plangeltungsbereich im Osten mit der *Alten Weddingstedter Landstraße* verbindet.

5. Ruhender Verkehr

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

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen zahlreiche Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie für Betriebsfahrzeuge zur Verfügung.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet: „südlich der Waldstraße, nördlich der Stadtgrenze Heide und östlich der Bundesstraße 5 (K 77)“ 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. Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahmen von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird.

Bei einer Begehung des Areals im November 2013 wurde festgestellt, dass nahezu das gesamte Plangebiet versiegelt ist. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine unversiegelte Fläche mit Teichen vorhanden. Diese wurde im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 5 zum einen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum anderen als Wasserfläche -Teich- festgesetzt. Des Weiteren ist der Garten des Wohnhauses der Betriebsinhaber als unversiegelte Fläche festzustellen, der sich hauptsächlich als Scherrasen mit einer randlichen Baumstrauchhecke darstellt. Diese Baumstrauchhecke setzt sich aus typischen Gartenbäumen zusammen, die einen BHD von etwa 10-30 cm aufweisen. Darüber hinaus sind die randlichen Bereiche des Plangebietes mit Knicks eingefasst. Alle Biotop- und Grünstrukturen bleiben erhalten.

Das Planungsziel ist eine Nachverdichtung des gewerblich genutzten Grundstückes. Hierbei erfolgt ausschließlich eine bauliche Veränderung auf den bereits versiegelten Flächen des Gewerbegrundstücks. Ein Eingriff in unversiegelte Bereiche erfolgt nicht.

Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote im Bundesnaturschutzgesetz geregelt.

Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG). Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote relevant. Die Vorschrift des § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

In Deutschland sind aktuell 134 Tier- und Pflanzenarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt (BfN, 2014). Für die vorliegende Planung sind aufgrund der anthropogen überprägten Fläche vor allem Aus-

sagen bzgl. gebäudebrütende Vogelarten und Fledermausarten mit Gebäuden als Habitat von Belang. Der Bestand wird anhand einer Potenzialabschätzung beschrieben, die durch die aktuelle Landschaftsstruktur sowie einer Gebietsbegehung ermittelt wurde. Zur Unterstützung der Einschätzungen wurden Standardwerke herangezogen sowie ein Auszug aus dem Artkataster des LLUR. Letzteres erbrachte keine verwertbaren Daten.

Fledermäuse Derzeit sind 25 Fledermausarten in Deutschland im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit streng geschützt. Sie enthält alle 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten. Hiervon besiedeln laut der o.g. Liste 14 Fledermausarten potenziell auch Gebäude, sei es als Sommerquartier, als Winterquartier, in Spalten oder an Gebäuden sowie ober- als auch unterirdisch.

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen gefunden werden. Auch eine entsprechenden Datenabfrage bei LLUR und eine Recherche mit Standardliteratur erbrachten keine weiteren Hinweise.

Da keine Spuren von Fledermäusen gefunden wurden und potenziell geeignete Strukturen für hochwertige Quartiere wie Wochenstuben- oder Winterquartiere nicht festgestellt werden konnten, kann davon ausgegangen werden, dass es in den Gebäuden derzeit keine entsprechende Besiedlung gibt. Die Nutzung als Tagesversteck oder Fraßplatz ist grundsätzlich möglich. Für die hier betroffenen Gebäude ergibt sich insgesamt aber keine potenziell gute Eignung als Quartierstandort für Fledermäuse. Die aus den Planungen resultierende verbleibende Gefährdung von Fledermäusen wird als sehr gering eingeschätzt. Um Tötungen von Einzeltieren vollständig zu vermeiden, sollte der Rückbau der Gebäude vorsorglich in der Zeit zwischen Ende Oktober und Anfang März durchgeführt werden. Bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung von Individuen streng geschützter Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) vermieden werden. Diese Bauzeitenregelung wird als Vermeidungsmaßnahme im städtebaulichen Vertrag zwischen den Parteien festgehalten. Das Vorhaben führt somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermausarten und ihrer Lebensstätten. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden nicht berührt/sind nicht betroffen.

Vögel Für Schleswig-Holstein sind einschließlich erloschener Vorkommen rund 240 Brutvogelarten bekannt. Davon gehören 96 zu den streng geschützten Arten, wovon wiederum für 19 Arten seit längerer Zeit keine Brutvorkommen aus Schleswig-Holstein mehr nachgewiesen wurden.

Während der Begehung konnten keine Quartiere gebäudebrütender Vogelarten aus dieser Liste, wie Schleiereule, Steinkauz, Turmfalke

oder Waldkauz festgestellt werden. Auch Nester typischer gebäudebrütender Vogelarten wie Mauersegler, Mehl- oder Rauchschnalbe, die in der Roten Liste der Brutvögel Schleswig-Holsteins geführt sind, konnten während der Begehung nicht nachgewiesen werden. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten und ihrer Lebensstätten. Darüber hinaus findet der Rückbau der Gebäude vorsorglich in der Zeit zwischen Ende Oktober und Anfang März statt. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden somit nicht berührt/sind nicht betroffen.

Amphibien Da durch die Planung die Teiche im Süden nicht beeinträchtigt werden und der Grünstreifen nicht überplant wird, erfolgt eine Potenzialabschätzung mit einer entsprechenden Datenabfrage bei LLUR und einer Recherche mit Standardliteratur. Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Amphibien genannt. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Teiche potenzielle Laichstätten für Amphibien darstellen könnten, da hier aber keine Vorkommen ermittelt wurden und diese auch nicht durch die Planung beeinträchtigt würden, besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Durch die vorliegende Planung werden die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Durch die vorliegende Planung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, sodass keine Erhöhung der aktuell rechtlich zulässigen Einleitemengen erfolgt. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung die ggf. einzuholen ist.

7.2 Wasser

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

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Erdkabel durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.5 Abfallbeseitigung

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

7.6 Telekommunikation

Der Planbereich ist über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in den erforderlichen Abständen und in erforderlicher Anzahl Unterflurhydranten anzuordnen.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	m²	%
Sonstiges Sondergebiet – SO -	22.188	86,2
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	2.473	9,6
Flächen für Knicks	1.078	4,2
Gesamt	25.739	100

10. Kosten

Der Gemeinde Wesseln entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer der FIRMA W. SCHORISCH GMBH & CO. KG wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der die Kostenübernahme regelt.

Wesseln, den


- Bürgermeister -

11. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Wesseln gelingt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur „Nachverdichtung“ von innerörtlichen gewerblich genutzter Baustrukturen zu schaffen. Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als *Sonderbaufläche – S –* mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel* dar. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes eine *Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* dar.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Flächen des Plangeltungsbereiches nunmehr als **Sonderbauflächen – SO –** mit der Zweckbestimmung **„Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan zukünftig als **Sonderbauflächen - S -** mit der Zweckbestimmung **„Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe“** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die im Süden des Plangebietes dargestellte **Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** bleibt weiterhin bestehen.

Wesseln, den

29.09.2014



- Bürgermeister



12. Quellen- und Literaturverzeichnis

BERNDT, R. K.; KOOP, B. ; STRUWE-JUHL, B. (2003): Vogelwelt Schleswig Holstein – Band 5 - Brutvogelatlas. 2. Auflage – Neumünster.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Empfehlungen zur Berücksichtigung tierökologischer Belange bei Windenergieplanungen in Schleswig-Holstein. – Kronshagen

Bundesamt für Naturschutz (BfN): <http://www.ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang4-ffh-richtlinie.html>. Abruf Januar 2014.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I. S. 3316)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (Inkrafttreten 01. März 2010).

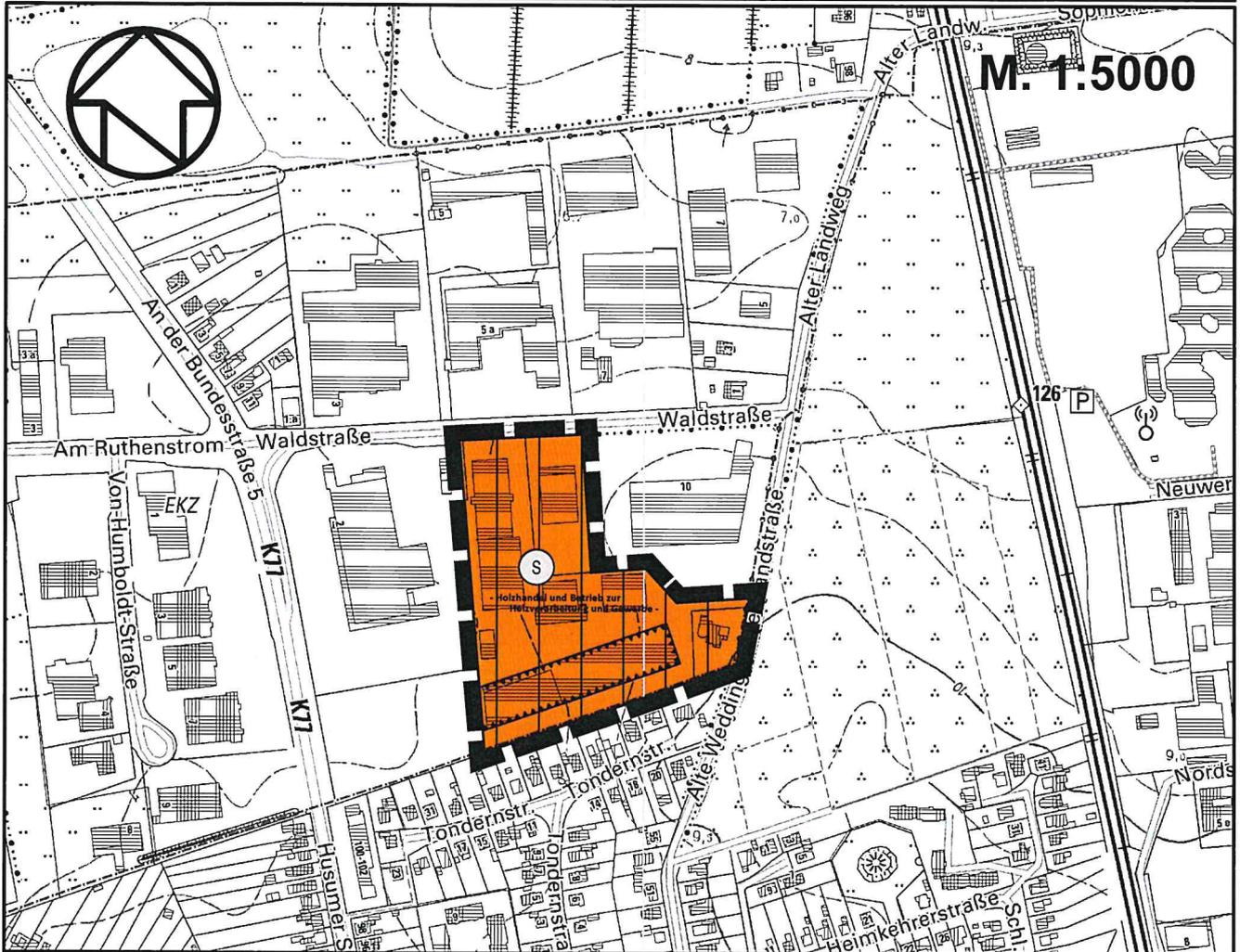
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. März 1998 (Stand 9. Dezember 2004).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 01.März 2010).

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Auszug des Artkatasters für Wessel.

3. BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WESSELN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonderbaufläche - Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung und Gewerbe -	
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Berichtungsbereiches	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB