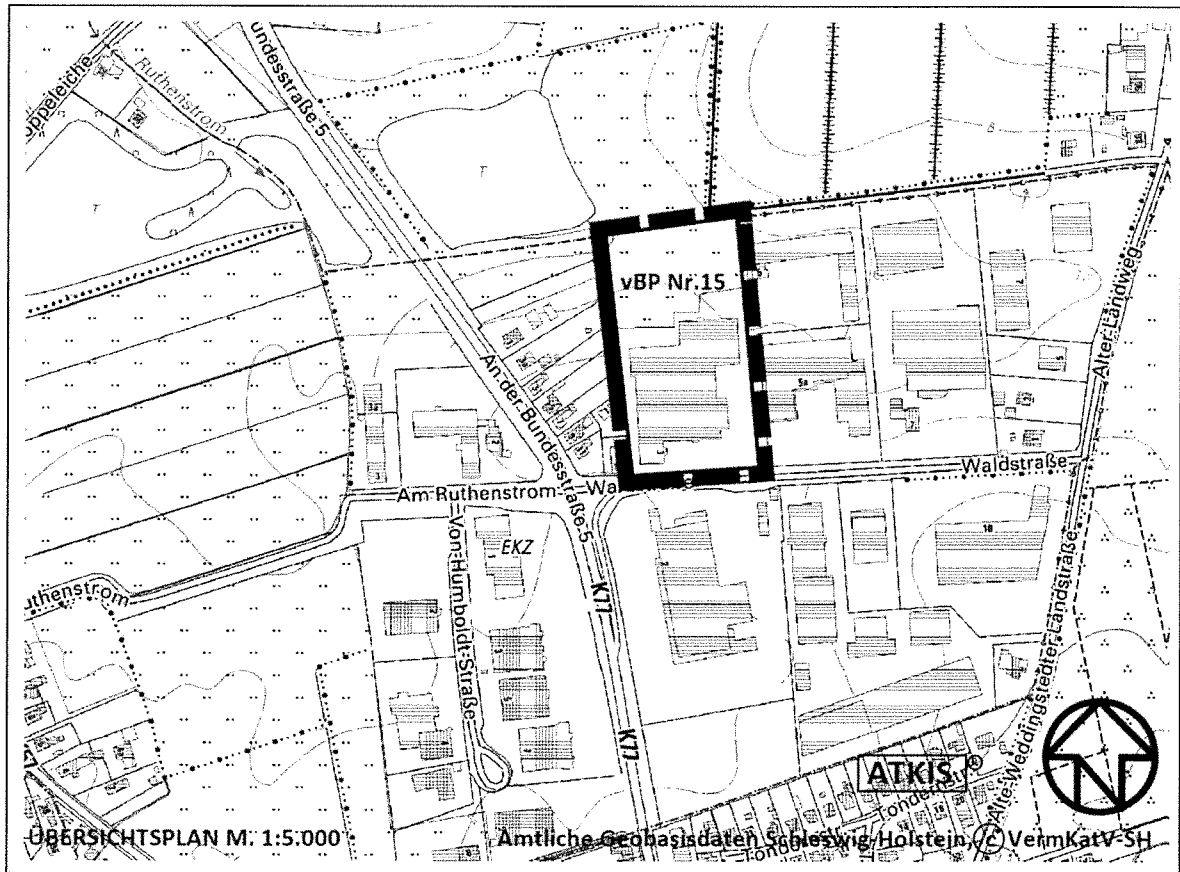


# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln

für das Gebiet

nördlich der Waldstraße, östlich der Bundesstraße 5 (K 77),  
Grundstück „Waldstraße 3“



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



Stand: Satzungsbeschluss  
Datum: Juli 2018  
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
M.Sc. Dana Michaelis  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

## Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	3
4. Verkehrserschließung und -anbindung .....	7
5. Ruhender Verkehr .....	7
6. Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7. Ver- und Entsorgung .....	13
7.1 Abwasserbeseitigung .....	13
7.1.1 Schmutzwasser .....	13
7.1.2 Niederschlagswasser .....	13
7.2 Wasser .....	13
7.3 Elektrizität .....	14
7.4 Gas .....	14
7.5 Abfallbeseitigung .....	14
7.6 Telekommunikation .....	14
7.7 Feuerlöscheinrichtungen .....	14
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	14
9. Denkmalschutz .....	15
10. Flächenbilanz .....	15
11. Kosten .....	15
12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) .....	16
13. Quellen- und Literaturverzeichnis .....	18

### ANHANG 1: Informationen zum Knickausgleich

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **gewerbliche Baufläche -G-** dar.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Wiedernutzbarmachung“ von Bauflächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal als **Sonderbaufläche -S-** mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,85 ha und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Gemeindegrenze zu Weddingstedt,
- im Osten durch intensiv gewerblich sowie durch Einzelhandel geprägte Bereiche,
- im Süden durch die „Waldstraße“ und weitere durch Einzelhandel geprägte Bereiche und
- im Westen durch die „Bundesstraße 5“ (K 77).

Das Gelände innerhalb des Plangebietes steigt von Süden mit einer Höhe von ca. 5,0 m NHN nach Norden mit einer Höhe von ca. 6,0 m NHN insgesamt um ca. 1,0 m an.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2016 lebten in der Gemeinde Wesseln insgesamt 1.418 Einwohner. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Die Gemeinde ist außerdem 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.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachnutzung eines ansonsten vom teilweisen Leerstand bedrohten Gewerbeobjektes.

Zukünftig wird der Gesamtbereich durch einen Produktionsstandort für Fahrräder mit angeschlossenem Verkauf sowie einer großflächigen Verkaufsstätte für die Verwertung von Waren aus Versicherungsschäden einschließlich der hierfür erforderlichen Lagerflächen genutzt werden.

Das SUK formuliert unter **Punkt 5. - Zielkonzept Wirtschaft und Gewerbe, Nr. 5.1. - Thematische Ziele für die Region** die verschiedenen thematischen Ziele für die Region; dort heißt es unter **Punkt 9, das der örtlichen Gewerbeflächennachfrage durch eine funktions- und bedarfsgerechte Flächenentwicklung Rechnung getragen** wird. 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 diesen vereinbarten Zielen, da sie u.a. der Sicherung des ansässigen Betriebes **BÖTTCHER FAHRRÄDER GMBH** dient; dieser Betrieb vertreibt am Standort Fahrräder primär aus Eigenproduktion auf einer Fläche von max. 700 m<sup>2</sup>.

In der Kooperationsvereinbarung werden unter **Punkt 6. - Einzelhandel, Nr. 6.4 – Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung** entsprechende thematische Ziele, sog. „Ansiedlungsregeln“ formuliert. So heißt es hier unter **Grundsatz 3**:

#### **Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für die Region Heide**

*Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich der Heider Innenstadt liegen.*

*Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an einem der drei definierten Ergänzungsstandorte liegen.*

*Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an einem der drei definierten Ergänzungsstandorte liegen.*

*Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einnehmen.*

Das vorliegende Plangebiet ist als Teil des **Sonderstandortes Wesseln** anzusprechen.

Die vorliegende Planung entspricht auch diesen vereinbarten Kooperationszielen; die **FA. WILHELM MOHR, BILSEN** beabsichtigt an diesem Standort auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> Waren aus Versicherungsschäden zu verwerten. Auf einer Fläche von max. 10 % der zulässigen Verkaufsflächen dürfen zentren-relevante Randsortimente vermarktet werden.

Die **ENTWICKLUNGSAGENTUR REGION HEIDER UMLAND** bewertete bereits die beabsichtigte Ansiedlung und kam zu folgendem Ergebnis:

*Hinsichtlich des o.g. Vorhabens ist das in der Betriebsbeschreibung dargestellte Sortiment (Möbel, Küchen mit entsprechenden Elektrogeräten, dazugehörige Accessoires) i.S. der Sortimentsliste Region Heide (Möbel, Gartenartikel, Elektrogroßgeräte) im Kern nicht zentrenrelevant, so dass das Vorhaben mit dem SUK konform geht.*

Die Planung in der vorliegenden Form wurde der zentralen Lenkungsgruppe des SUK in ihrer Sitzung am 11-05-2017 vorgestellt; diese stimmte der Planung *einstimmig* zu.

Die Umsetzung der Planung obliegt der Grundstückseigentümerin als Partnerin der Gemeinde Wesseln.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an die vorhandene „Waldstraße“ und somit an das vorhandene Straßen- und Wegesystem.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Sonstiges Sondergebiet - SO** – mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **GRZ von 0,50** festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad ist auf eine maßvolle Ergänzung des Gebäudebestandes abgestimmt.

Durch die Beseitigung eines Abschnittes eines Grenznicks im **Südwesten des Plangebietes** wird der Westteil der so entstehenden freien Fläche als **Gewerbegebiet - GE** - festgesetzt, das dem angrenzenden gewerblich genutzten Flurstück 34/34 zugeordnet wird.

Zur Verdeutlichung dieser Situation ist der betreffende Bereich grafisch in der Planzeichnung (Teil A) als „Ausriss“ im Maßstab 1:500 dargestellt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der Baufläche ein „Baufenster“ in Gestalt einer überbaubarer Grundstücksfläche, in denen Hauptgebäude platziert werden können.

An der Ostseite des Plangebietes verläuft eine **Kanalisationsleitung**, die im Bestand festgesetzt wird.

Eine vorhandene Knickstruktur im nördlichen Verlauf der Ostgrenze des Plangeltungsgebietes wird als **private Grünflächen** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt. Dieser Knick wird durch diese Festsetzung naturschutzrechtlich faktisch „entwidmet“; bei komplettem Erhalt der vorhandenen Struktur erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis 1:1. Dieses Vorgehen trägt der (zukünftigen) Lage und Einschränkung dieses Knickabschnittes innerhalb der gewerblich geprägten Strukturen Rechnung.

An der West- und Nordseite des Plangebietes werden vorhandene Knickstrukturen durch **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel **Knickschutz** gesichert.

Zur Unterhaltung des Grabens in der Nordost-Ecke des Plangebietes werden **mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** in einer Breite von 5,00 m zugunsten des Abwasserzweckverbandes Region Heide (AZV) angeordnet.

Um die bereits o.a. festgesetzte Kanalisationsleitung zu sichern werden in deren Verlauf mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Gemeinde Wesseln sowie der Anlieger festgesetzt.

Die **vorhandenen und zu erhaltenden Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume** an der West- und Nordseite des Gebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ebenso nachrichtlich in die Planung eingestellt wie der vorhandene Graben in der Nordost-Ecke des Plangeltungsbereiches als Verbandsanlage (**Vorfluter**) des AZV.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 – Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes - SO - großflächiger Einzelhandel und Gewerbe definiert.

Zulässig sind:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> mit dem Verkaufssortiment
  - Möbel für die Bereiche Wohn-, Schlaf-, Jugend- und Kinderzimmer,
  - Küchen mit Elektrogeräten,
  - Garten- und Campingmöbel,
  - Wohn- und Einrichtungsaccessoires als Kernsortiment auf max. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
- ein Fahrradfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>,
- Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetriebe,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Von den zulässigen Verkaufsflächen dürfen jeweils maximal 10 % der Flächen auf im funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Kernsortimenten stehende zentrenrelevante Randsortimente entfallen:

- Wohn- und Einrichtungsaccessoires
- Bettwaren und Matratzen
- Elektrokleingeräte
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Teppiche (Einzelware)
- Wohneinrichtungsartikel

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 11,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt.

Durch diese Festsetzungen wird eine weiterhin umfeldverträgliche Höhe des Gebäudebestandes sichergestellt.

Unter **Pkt. 3 - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** werden auf der Grundlage der durch den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln, der bisher das vorliegende Plangebiet beinhaltete, bestehenden schalltechnischen Regelungen textliche Festsetzungen entwickelt, die die schalltechnische Verträglichkeit der zugelassenen Nutzungen weiterhin sicherstellen. Hierzu werden tags [60 dB(A)] und nachts [45 dB(A)] zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Hierdurch wird für den vorliegenden Bereich eine Gliederung des Gesamtgewerbstandortes „Waldstraße“ erreicht; insbesondere die schalltechnische Verträglichkeit der innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässigen Nutzungen in Bezug auf die westlich mittelbar angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen wird gesichert.

Unter **Pkt. 4 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Vegetationsbeständen** werden geeignete Regelungen zum Knickschutz getroffen.

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

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden im Eigentum der Vorhabenträgerin.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an die „Waldstraße“ und weiter an die „Bundesstraße 5“ (K 77).

Für die innere Erschließung sind keine weiteren Verkehrsanlagen erforderlich.

#### **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.

Der zu erwartende Bedarf an Stellflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wesseln ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet nördlich der Waldstraße, östlich der Bundesstraße 5 (K 77), Grundstück „Waldstraße 3“ 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.

Durch die vorliegende B-Planaufstellung werden zum größten Teil nutzungstechnische Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 5) vorgenommen. Das Baufenster wird durch die Aufstellung des vBPs Nr. 15 nicht vergrößert, er entspricht dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln für diesen Bereich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachnutzung eines Gewerbeobjektes. Zukünftig wird der Gesamtbereich durch einen Produktionsstandort für Fahrräder mit angeschlossenem Verkauf sowie einer großflächigen Verkaufsstätte für die Verwertung von Waren aus Versicherungsschäden einschließlich der hierfür erforderlichen Lagerflächen genutzt werden. Hierfür wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln berichtigt, indem die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, welche bisher als **gewerbliche Baufläche -G-** dargestellt waren, zukünftig als **Sonderbaufläche -S-** mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** dargestellt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln sieht eine entsprechende Anpassung der Art der baulichen Nutzung vor. Dementsprechend wird dieser Bereich des ursprünglichen B-Plans Nr. 5 (Gewerbegebiet) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel und Gewerbe* festgesetzt.

Bei einer Begehung des Areals im Juli und August 2017 wurde festgestellt, dass nahezu das gesamte Plangebiet versiegelt ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie westlich und nordöstlich sind unversiegelte Areale vorhanden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Vorfluter des Abwasserzweckverbandes Region Heide (AZV), der als solcher in der Planzeichnung festgesetzt wird. Des Weiteren wird die Unterhaltung mit einem Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 5,00 m gesichert. Des Weiteren befindet sich an der Ostseite des Plangebietes eine Kanalisationsleitung, die festgesetzt wird und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Gemeinde Wesseln sowie der Anlieger versehen wird. Diese Festsetzungen waren bereits Bestandteil der ursprünglichen Planung im B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln.



Der nördliche unversiegelte Bereich stellt sich derzeit als Rinderweide dar. Die randlichen Bereiche des Plangebietes sind mit Knicks eingefasst. In der Baumschicht befinden sich hauptsächlich Eichen, Weiden, Eberesche, Weißdorn und teilweise Buchen. In der Strauchschicht sind Holunder, Brombeere, Hundsrose und Weißdorn vorzufinden.

Der westliche und nördliche Knick befinden sich überwiegend in einem ordnungsgemäßen Zustand. Ökologisch wertmindernd wirkt sich der teilweise degradierte Wallzustand aus. Auch der allgemeine Pflegezustand des überalterten Knicks mit der teilweise schlichten Strauchzusammensetzung, insbesondere im westlichen Bereich, mindert den ökologischen Wert. Insgesamt bedürfen diese erhaltenswerten Knickstrukturen eine ordnungsgemäße Knickpflege, um die ökologische Funktion zu verbessern. Die Knickpflege sollte gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) alle 10 bis 15 Jahre in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar, bei Erhalt der Überhälter und Entfernen des Schnittgutes vom Knickwall, erfolgen.

Dieser bestehende Knick am westlichen und nördlichen Randbereich des B-Plangebietes wird mit einer Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel **Knickschutz** vor möglichen Beeinträchtigungen geschützt und somit erhalten.

Lediglich der südliche Teilbereich des westlichen Knicks (ca. 23 m) ist bereits jetzt so stark von der angrenzenden Nutzung geprägt, dass Knickstrukturen nicht mehr zu erkennen sind. Vielmehr ähnelt der Knick in diesem Bereich einer Gartenhecke. Der westlich angrenzende Betrieb ist daran interessiert diesen Bereich als Betriebsgrundstück mit zu nutzen, weshalb dieser stark beeinträchtigte Knick beseitigt werden soll und an anderer Stelle neu im **Verhältnis 1:2 hergerichtet** werden soll. Durch die Beseitigung dieses Grenzknickabschnittes im Südwesten des Plangebietes wird dieser Bereich der so entstehenden freien Fläche als **Gewerbegebiet - GE** festgesetzt, dass dem angrenzenden gewerblich genutzten Flurstück 34/34 zugeordnet wird.

Der östliche Knick ist ebenfalls von der angrenzenden Nutzung stark geprägt. Es handelt sich hierbei um einen Grenzknick. Der Wall befindet sich überwiegend in einem desolaten Zustand. Des Weiteren ist der Knick teilweise mit Zäunen eingefasst oder es werden organische und unorganische Materialien am Knickfuß gelagert. Der Pflegezustand des Knicks ist als nicht ordnungsgemäß festzustellen. In der Baumschicht befinden sich Erlen, Eichen (BHD 30 cm) und mehrstämmige Salweiden. In der Strauchschicht wachsen Weißdorn, Holunder und Hundsrose. In Folge der sehr starken Beeinträchtigungen kann diesem Knick nur eine geringe Qualität zu gesprochen werden. Da eine Sanierung kaum sinnvoll ist, da sich eine asphaltierte Zuwegung angrenzend befindet und diese für die Betriebsabläufe notwendig ist, wird dieser nordöstliche Knick als **private Grünflächen** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt und somit entwidmet. Nach heutigem Recht gelten Knicks nur dann als unbeeinträchtigt, wenn jegliche Beeinträchtigung des Knicks ausgeschlossen werden kann. Der jetzige Zustand des östlichen Knicks ist überwiegend in einem nicht ordnungsgemäßen Zustand. Dies hat der Gemeinde Wesseln gezeigt, dass die Beeinträchtigungen der Knickfunktion trotz Maßnahmen des Monitorings nicht auszuschließen sind, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung über einen

angemessenen Ausgleich gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des MELUR (Ziffer 5.2.2. Knickschutz in Bauleitplanverfahren) entschieden wurde. Hier heißt es unter „Knickschutz in Bauleitplanverfahren“, dass Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die betroffenen Knicks als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für die „entwidmeten“ Knicks erfolgt. Dieser Knick wird somit entwidmet, er verliert somit sozusagen seinen Biotopstatus, dennoch muss diese festgesetzte "Strauch-Baum-Wallhecke" erhalten bleiben.

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet einen Eingriff in einen gesetzlich geschützten Knick vor. Für den Verlust des Knicks ist eine Kompensation erforderlich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Januar 2017. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden etwa 77 m Knick entwidmet. Diese Knickstrukturen befinden sich in einem nicht ordnungsgemäßen Zustand und zeigen teilweise bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch die unmittelbare Nutzung des angrenzenden Gewerbebetriebes. Da durch die vorliegende Bauleitplanung bzw. durch die bestehenden Strukturen keine Schutzstreifen eingerichtet werden können, die zu einer Verbesserung des derzeitigen Knickzustandes führen, wird dieser Knick entwidmet. Für die Entwidmung dieser Knickstrukturen werden gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ein Verhältnis von 1:1 angesetzt. Dementsprechend wird insgesamt ein Knickausgleich von ca. **77 m** benötigt.

**Tabelle 1:** Kompensationsbedarf Knick

Überplanung "Knick"	Länge	Faktor	Kompensationsbedarf	Σ
Entwidmung östlicher Knick	76,8 m	1	76,8 m	
Knickbeseitigung südwestlich	22,5 m	2	45 m	
Kompensationsbedarf "Knick"				121,8 m
- Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf				0 m
= Summe Kompensationsbedarf "Knick" (gerundet)				122 m

Der Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Knicks erfolgt auf einem Öko-konto (AKZ 67.30.3-19/17) im Kreis Nordfriesland in der Gemeinde Ostenfeld auf der Flur 14, Flurstück 15 und auf der Flur 13, Flurstück 47 (vgl. Anhang 1). Die Knicks in der Gemeinde Ostenfeld sind vollständig hergestellt und stehen als Kompensationsmaßnahme sofort zur Verfügung.

### Artenschutz

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Art der baulichen Nutzung verändert und textliche Änderung gegenüber der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 5) vorgenommen. Das Baufenster wird durch die Aufstellung des vBP Nr. 15 nicht vergrößert. Das Baufenster entspricht dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Wesseln für diesen Bereich. Auch andere

Veränderungen baulicher Art gegenüber des jetzigen Zustandes sind nicht zu geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 schafft lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachnutzung eines bestehenden Gewerbeobjektes, dennoch findet eine artenschutzrechtliche Betrachtung statt.

#### **Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Bebauungspläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen, möglich ist dies jedoch später durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Prüfung hinsichtlich der sog. „Zugriffsverbote“ sinnvoll. 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.

Der Bestand wird anhand einer Potenzialabschätzung beschrieben, die durch die aktuelle Landschaftsstruktur sowie einer Gebietsbegehung ermittelt wurde. Zur Unterstützung der Einschätzungen wurden Standardwerke herangezogen und der Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins (Klinge & Winkler, 2005) sowie ein Auszug aus dem Arktatyster des LLUR. Letzteres erbrachte keine verwertbaren Daten.

#### **Avifauna**

Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere die Biotopstrukturen Knicks mit Überhängen und die landwirtschaftlich genutzte Weidefläche relevant. Die häufigen Vogelarten sind zu Gruppen mit ähnlichen Habitatansprüchen (sog. „Gilden“) zusammengefasst worden. Die Zuordnung zu den Gilden erfolgt über den Neststandort, so dass für den Bereich des Vorhabens Gehölzfreibrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter zu differenzieren sind.

Gehölzfreibrüter: Es ist davon auszugehen, dass hier eine Vielzahl von Gehölzfreibrütern wie Buchfink, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Garten- und Klappergrasmücke und Zilpzal im Plangebiet oder in der Umgebung auftreten.

Gehölzhöhlenbrüter: Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind Arten wie Blaumeise, Kohlmeise und Haussperling im Plangebiet oder in der Umgebung vertreten.

Bodenbrüter: Durch die Grünlandnutzung des Plangebietes und der angrenzenden gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet als Bruthabitat für bodenbrütende Arten aufgrund der intensiven Nutzung und somit fehlender geeigneter störungsfreier Brutplätze nicht zu erwarten und daher auszuschließen. Eine Bauzeitenregelung bzgl. der Brutzeiten ist trotzdem zwischen dem 15.3 und dem 31.7 einzuhalten, um Tötungen vollständig auszuschließen.

Für diese potenziell auftretenden Vögel der besonders geschützten Arten gelten das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 (1) Satz 1 und 3. Das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden berührt, da bei der Knickbeseitigung Nester zerstört werden könnten. Deshalb ist eine Bauzeitenregelung bzgl. der Brutzeiten zwischen dem 15.3 und dem 31.7 einzuhalten. Im räumlichen Zusammenhang werden die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt.

Das Verbot der Störung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG Satz 2 tritt nicht ein. Als Störungen werden direkt auf ein Tier einwirkende Beunruhigungen oder Scheuchwirkungen bewertet, die insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Störreize hervorgerufen werden können, aber nicht zwingend zur Tötung oder zum vollständigen Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen (LBV-SH, 2016). Erhebliche Störungen werden im artenschutzrechtlichen Kontext als solche bewertet, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führt. Im vorliegenden Fall, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Größe der Population und/oder ihr Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig verringern wird. Zum einen, weil es sich aufgrund der Habitatausstattung um störungsresistente Arten handelt und zum anderen weil die ökologische Funktion der potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

### **Fledermäuse**

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und sind damit streng geschützt. Im Plangebiet sind insbesondere die Überhälter in den Knicks potenziell mögliche Quartiersstandorte von Fledermäusen. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung der Bäume, die durch die Knickbeseitigung weggenommen werden, sind keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochen- oder Winterquartiere beherbergen. Bei der Begehung des Geländes wurden, bei den Bäumen, die durch die Knickbeseitigung zerstört werden, keine natürlichen Quartiere in Bäumen, wie abstehende Rinde, Stammriss, Stammfußhöhle oder Fäulnishöhlen festgestellt. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass die Knicks innerhalb des Plangebietes überwiegend einen schlechten Zustand aufweisen.

Der hier anzunehmende Verlust von Jagdlebensraum betrifft nur einen kleinen Teil des gesamten Lebensraumkomplexes der betroffenen Fledermausarten. Auswirkungen auf die

ökologische Funktionalität von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind nicht zu erwarten. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

### **Amphibien und Reptilien**

Innerhalb des Plangebietes sowie nördlich angrenzend wurden alle Gewässer abgelaufen und auf Amphibienvorkommen geprüft. Zusätzlich wurde über eine entsprechende Anfrage im LLUR, Flintbek, nach vorhandenen Daten recherchiert und diese ausgewertet. Des Weiteren wurde der Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins (KLINGE & WINKLER, 2005) herangezogen und geprüft, welche Arten potenziell im Plangebiet möglich wären.

Für das Plangebiet werden streng geschützte Arten (Arten der Anhänge IV der FFH-Richtlinie) aufgrund der dort nicht geeigneten Strukturen ausgeschlossen. Somit ist mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Lebensraumverlust verbunden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

### **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 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**

#### **7.1.1 Schmutzwasser**

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

#### **7.1.2 Niederschlagswasser**

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

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

### **7.2 Wasser**

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

### **7.3 Elektrizität**

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

### **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 öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen.

Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt.

### **7.6 Telekommunikation**

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

### **7.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde wie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Erschließungsträgers; allgemein gilt:

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 Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke 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.

## 9. Denkmalschutz

Falls 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 gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 10. Flächenbilanz

**Tabelle 2:** Flächenbilanzierung

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet - SO -	ca. 1,71	92,43
Gewerbegebiet - GE -	ca. 0,0	0,01
Knick	ca. 0,04	2,16
Knickschutzstreifen	ca. 0,06	3,24
Strauch-Baum-Wallhecke	ca. 0,01	0,54
Vorfluter	ca. 0,03	1,62
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 1,85</b>	<b>100</b>

## 11. Kosten

Der Gemeinde Wesseln entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem privaten Vorhabenträger wird ein entsprechender Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB 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

*K. K.*  
  
 - Bürgermeister -

## 12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung)

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines ansonsten vom teilweisen Leerstand bedrohten Gewerbeobjektes.

Zukünftig wird der Gesamtbereich durch einen Produktionsstandort für Fahrräder mit angeschlossenem Verkauf sowie einer großflächigen Verkaufsstätte für die Verwertung von Waren aus Versicherungsschäden einschließlich der hierfür erforderlichen Lagerflächen genutzt werden.

Für die rasche Umsetzung des Plankonzeptes auf dem bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln als **gewerbliche Baufläche - G** - dargestellten Areals war es erforderlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a aufzustellen.

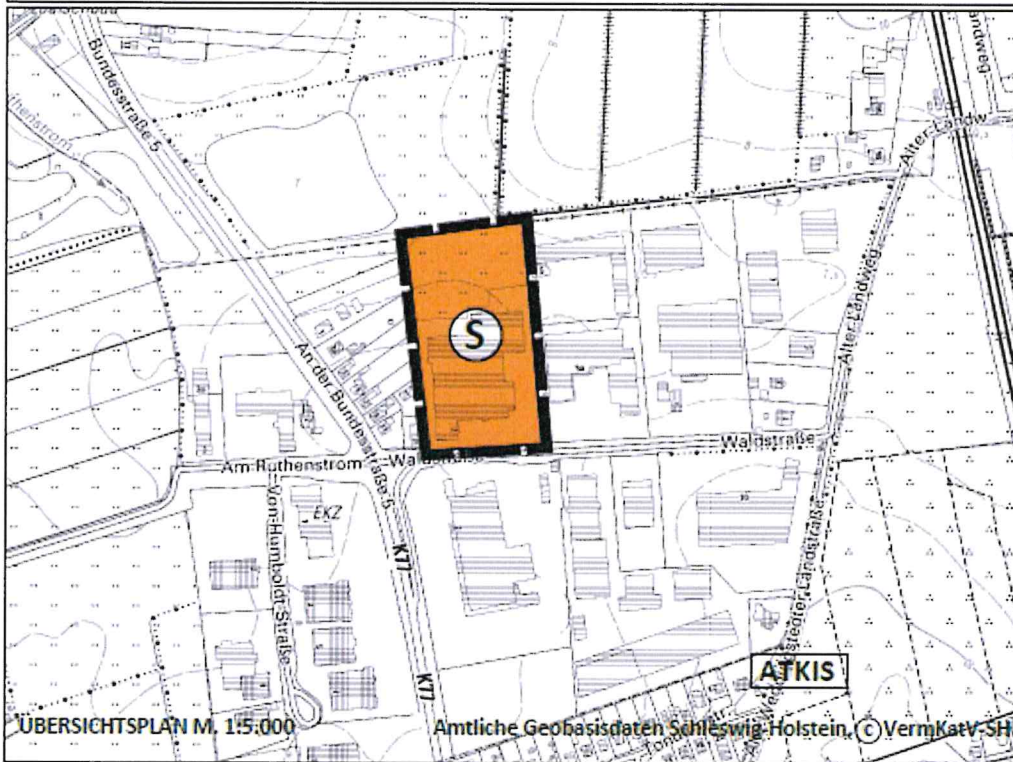
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche nunmehr als **Sonderbaufläche - S** - mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** dargestellt (5. Änderung).

Wesseln, den

  
  
- Bürgermeister -



**BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDE WESSELN IM ZUSAMMENHANG  
MIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES NR. 15 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonderbaufläche - S - großflächiger Einzelhandel und Gewerbe	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
2.	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

### 13. Quellen- und Literaturverzeichnis

Gassner, E.; Winkelbrandt, A.; Bernotat, D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C.F. Müller Verlag – Heidelberg

Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein (1976): Bodenkarte Maßstab 1: 25.000, Blatt Dellstedt (1722). - Kiel

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

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (2006): Die Böden Schleswig-Holsteins. Entstehung, Verbreitung, Nutzung, Eigenschaften und Gefährdung. Aus der Schriftenreihe LANU SH – Geologie und Boden 11.- Kiel

Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (2005): Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. -Kiel

Landwirtschafts- und Umweltatlas (2017): <http://www.umweltdaten.landsh.de>

Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV. Kiel sowie <http://www.schleswig-holstein.de>, 2017

#### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04: Durchführungsbestimmungen zum Knickenschutz vom 20. Januar 2017

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (Inkrafttreten 01. März 2010) sowie Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 01. März 2010).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, mehrfach geändert.

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), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Auszug des Artkatasters für die Gemeinde Wesseln.

ANHANG 1: INFORMATIONEN ZUM KNICKAUSGLEICH

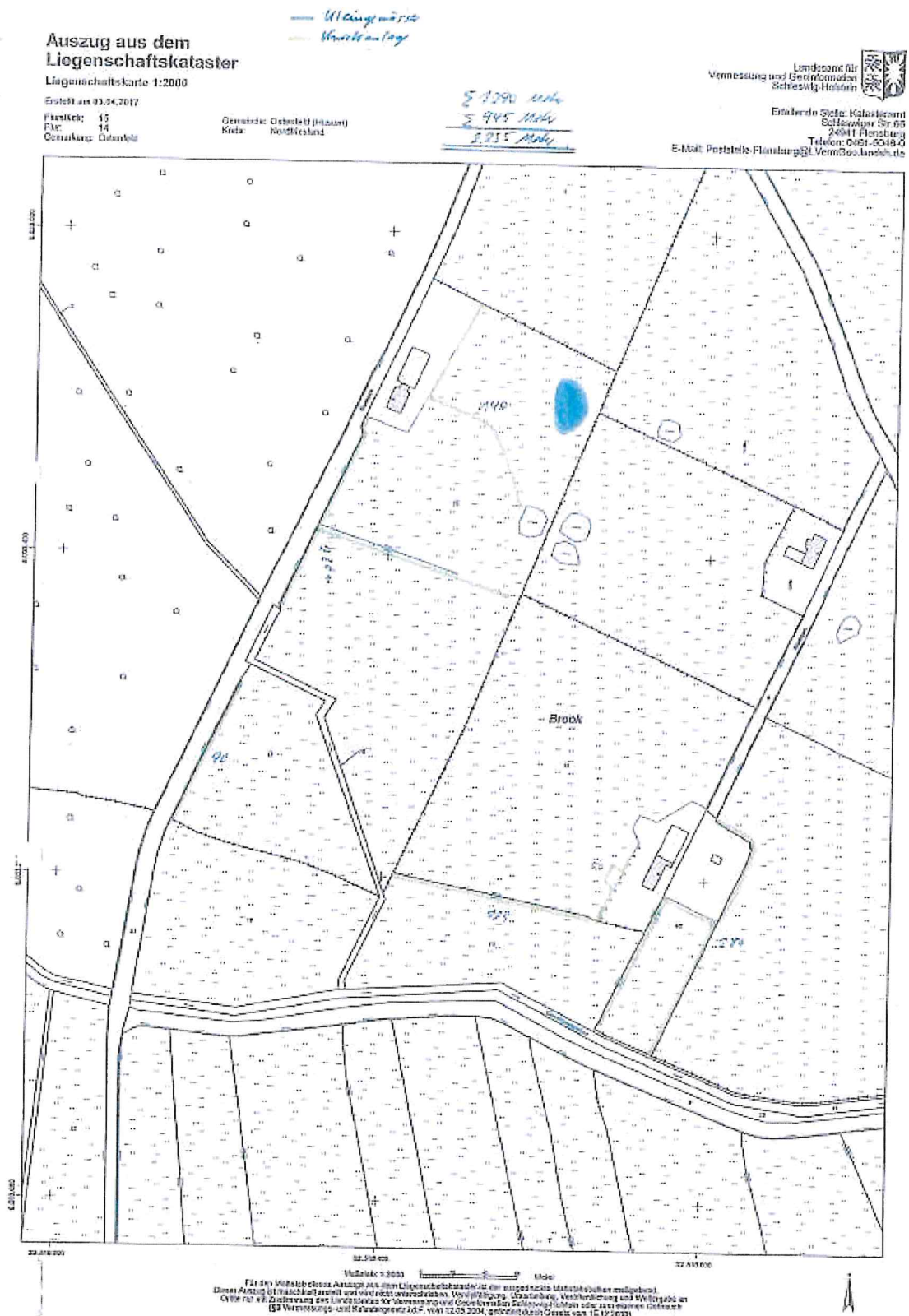


Abbildung: Lage des Ökokontos "Knickausgleich"(Flur 14, Flurstück 15)



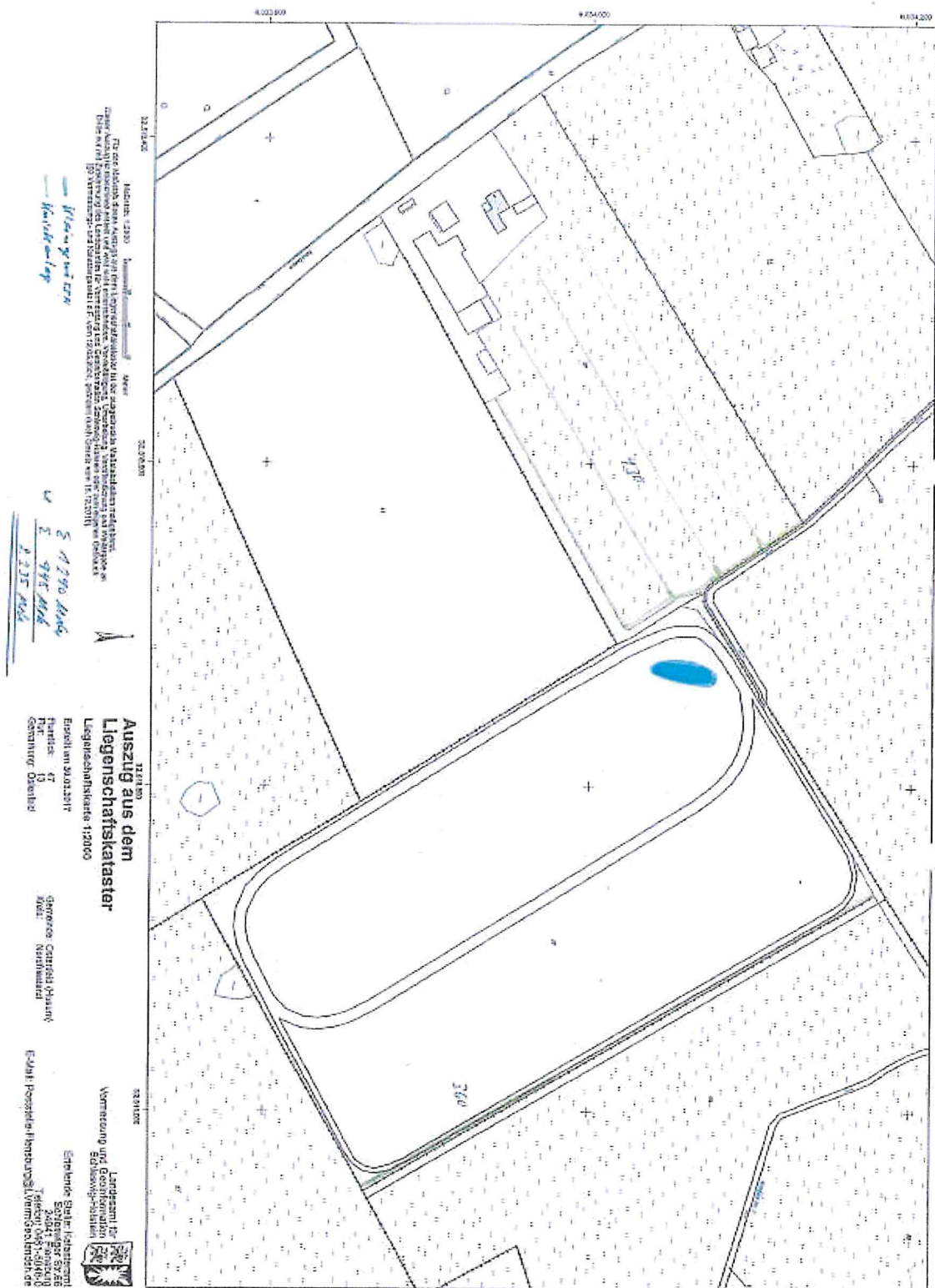


Abbildung: Lage des Ökokontos "Knickausgleich" (Flur 13, Flurstück 47)