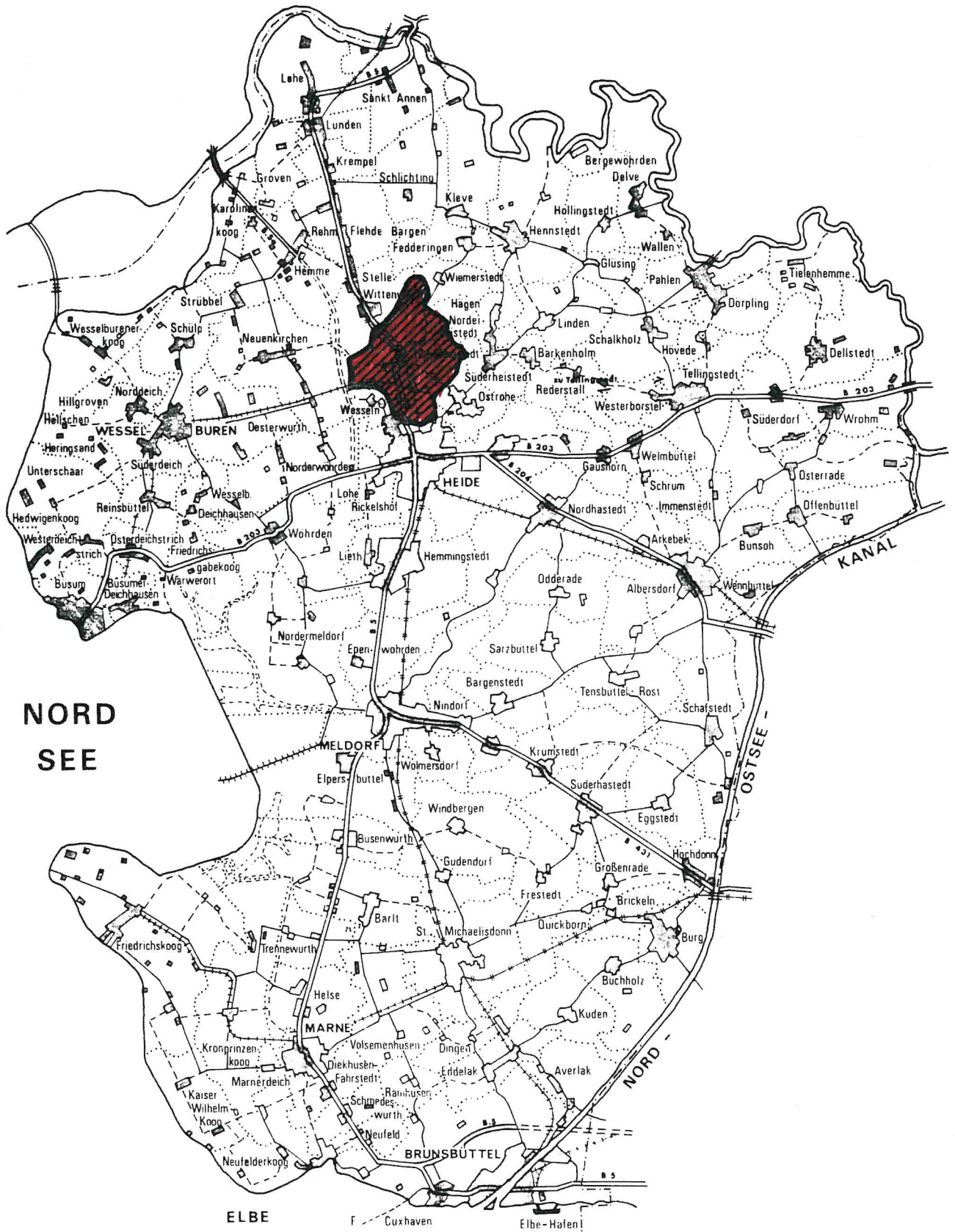


ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde

W e d d i n g s t e d t



Änderung des Flächennutzungsplanes Weddingstedt
 Übersicht und Lage der Gemeinde im Kreis Dithmarschen

1. Allgemeines

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 07.01.1974 genehmigt hat.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere städtebauliche Entwicklung Rechnung.

2. Planungsziele der Gemeinde

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt im einzelnen folgende Teiländerungsbereiche:

2.1 Wohnbaufläche (W) - Teiländerungsbereich I -

Am nördlichen Ortsrand ist eine ca. 0,56 ha große Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche umgewandelt worden.

Die Fläche ist entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung den Gegebenheiten angepaßt worden.

Die Wohnbebauung stellt eine natürliche Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bis an den sogenannten Norderkoppelsweg dar. Die Erschließung der Wohnbaufläche ist durch die ausgebaute Gemeindestraße und durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert.

2.2 Wohnbaufläche (W) und Dorfgebiet (MD) - Teiländerungsbereiche II und III

Nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im östlichen Anschluß an den Kirchenweg und die ausgewiesene Grünfläche - Friedhof - eine Wohnbaufläche (W) von ca. 4,0 ha Größe ausgewiesen worden. In diesem Bereich soll sich nach Realisierung der Bebauungspläne Nr. 1 und 5 sowie

Bebauungsplan Nr. 2 im nördlichen Bereich die Wohnbebauung weiter entwickeln. Die vorgenannten Bebauungspläne sind bis auf den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 und wenige Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 bebaut. In der Anlage 1 zum vorliegenden Erläuterungsbericht werden die bebauten Wohnbauflächen dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt, rechtzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung zu schaffen. Um für die verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanung - eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung mit einer wirtschaftlichen Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen, soll das Baugebiet nach Osten um ca. 2,0 ha erweitert werden.

Der nördliche Bereich dieser Bauflächen zwischen dem Kirchenweg und dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg grenzt im Norden an einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung. Auf dem Betriebsgelände werden in einem sogenannten Offenstall 200 Mastschweine gehalten. Der Schweinestall liegt ca. 100 m von der ausgewiesenen Baufläche entfernt.

In einem zur Immissionsituation eingeholten Sachverständigen-gutachten wird ausgeführt, daß der nördliche Teil der vorge-nannten Bauflächen im Immissionsbereich der Tierhaltung liegt. Nach der abschließenden Beurteilung des Gutachtens ergeben sich Mindestabstände vom Emissionsort bis zur möglichen Wohnbebauung (Geruchsschwellenentfernung) von mind. 175 m.

Die Gebiete mit geringerem Abstand von 100 m bis 175 m können als Dorfgebiet überplant werden. Der Immissionsbereich wird in der Anlage 2 zum Erläuterungsbericht dargestellt.

Da eine Verringerung der vorgenannten Abstände zur Wohnbebauung durch Verbesserung baulicher und/oder technischer Maß-nahmen des Schweinestalles kaum zu erreichen ist und weitere Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes wegen der vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung im Norden - Bebauungsplan Nr. 1 - nicht zu berücksichtigen sind, wird

bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der nördliche Teil dieser Bauflächen - Teiländerungsbereich III - in einer Größe von ca. 1,4 ha in Dorfgebiet (MD) umgewandelt bzw. neu ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, zur besseren Steuerung der künftigen Bebauung und zur Vermeidung von Bodenspekulationen die gesamten ausgewiesenen Bauflächen östlich des Kirchenweges in einer Größe von ca. 6 ha zu erwerben. Die verbindliche Bauleitplanung soll durch zeitlich nacheinander aufzustellende Bebauungspläne geregelt werden. Es ist aber auch eine verbindliche Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan mit 2 oder 3 voneinander getrennten Erschließungsabschnitten denkbar.

Bei der Bebauungsplanung soll das Baugebiet als Dorfgebiet (MD) und als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise festgesetzt werden.

2.3 Dorfgebiet (MD) - Teiländerungsbereich IV -

Das Grundstück der ehemaligen Schule im Ortsteil Borgholz, westlich der Bundesstraße 5, das nach dem genehmigten Flächennutzungsplan noch als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen war, wird nunmehr als Dorfgebiet ausgewiesen.

Das ehemalige Schulgrundstück ist nach der Veräußerung durch die Gemeinde einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt worden. Die Baugebietsausweisung als Dorfgebiet (MD) entspricht der dörflichen Struktur dieses Ortsteiles Borgholz beidseitig der Bundesstraße 5.

Eine verbindliche Überplanung des ausgewiesenen Baugebietes wird nicht für erforderlich gehalten. Bei einer künftigen Bebauung des nördlichen Grundstücksteiles ist eine Erschließung von der nördlich verlaufenden Kreisstraße 58 vorgesehen. Weiterhin wird eine Grünabschirmung des Grundstückes zur Bundesstraße 5 hin angestrebt.

2.4 Gewerbliche Baufläche (G) - Teiländerungsbereich V -

Westlich der Bahnlinie Hamburg-Westerland, nördlich der Industriestraße und der größeren zusammenhängenden gewerblichen Baufläche werden die im Flächennutzungsplan als Grünfläche - Parkanlage - und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlicher Bereich) ausgewiesenen Flächen nunmehr als gewerbliche Bauflächen (G) umgewandelt.

Die Baufläche hat eine Gesamtgröße von ca. 0,95 ha. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 sind in der ausgewiesenen Grünfläche - Parkanlage - öffentliche Parkplätze für das gesamte Baugebiet vorgesehen. Die bisherige Realisierung des Bebauungsplanes hat gezeigt, daß eine Konzentrierung der öffentlichen Parkplätze in der festgesetzten Form und Anzahl nicht erforderlich werden. Die in der Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sieht Änderungen des Erschließungssystems mit den erforderlichen Parkplätzen an den Erschließungsstraßen vor. Die ausgewiesene Baufläche wird als Gewerbegebiet für kleinere Gewerbebetriebe festgesetzt. Die Baufläche ist in der Größe ausgewiesen worden, um eine städtebaulich günstige Gesamtgestaltung des gesamten Gewerbegebietes und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen. Die Erschließung ist durch die ausgebaute Industriestraße gesichert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht weiterhin Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen vor. Die baulichen Anlagen dürfen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine max. Höhe von 10 m, in Ausnahmefällen bis 20 m, nicht überschreiten. Zur Abschirmung des künftigen Gewerbegebietes nach Osten zur gemischten Baufläche östlich der Bahnlinie ist eine Bepflanzungsbindung mit Bäumen und Sträuchern in einer Breite von ca. 15 m an der Ostseite des künftigen Gewerbegebietes vorgesehen. Zur Einbindung des künftigen Baugebietes zur freien Landschaft nach Norden soll der vorhandene Knick an der Nordgrenze erhalten werden.

2.5 Gewerbliche Baufläche (G) - Teiländerungsbereich VI -

Die im genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche nordwestlich der Industriestraße wird in einer Breite von ca. 20 m nach Osten erweitert. Der als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesene Änderungsbereich soll dem angrenzenden Gewerbebetrieb eine beabsichtigte Betriebserweiterung ermöglichen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - ist die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Für den südlichen Planänderungsbereich, der z. Z. als Grünfläche - Parkanlage - mit einem Regenrückhaltebecken für das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen genutzt wird werden Aufschüttungen für ein einheitliches Geländeniveau mit dem Gesamtgrundstück vorgesehen. Das bis an den östlichen Rand der gewerblichen Baufläche reichende Regenrückhaltebecken liegt ca. 3 - 4 m unter dem umliegenden Geländeniveau. Die künftige Erweiterung des Betriebsgeländes stellt keine Beeinträchtigung für die Entwässerungsanlage dar. Das Regenrückhaltebecken bleibt für das anfallende Oberflächenwasser in ausreichender Größe erhalten. Die Gemeinde beabsichtigt, den künftig fortfallenden Teil des Teiches, der in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Aufschüttungen vorgesehen wird, durch ein Kleingewässer innerhalb des Gemeindegebietes zu ersetzen. Zur besseren Einbindung des Grundstückes zur freien Landschaft nach Norden und Osten, wird an den Grundstücksgrenzen eine Anpflanzungsbindung mit Bäumen und Sträucher in einer Breite von ca. 10 m festgesetzt.

3. Landschaftsbild

Durch eine Bebauung der ausgewiesenen Bauflächen wird die natürliche Eigenart der Landschaft nicht beeinträchtigt und das Ortsbild nicht verunstaltet.

Satz 5 des 2. Absatzes wurde aufgrund des Hinweises im Genehmigungserlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 22. 7. 1985 geändert.

Weddingstedt, 16. 9. 1985



[Handwritten signature]

Die Bauflächen werden nach ihrer Bebauung entsprechend dem vorhandenen Landschaftsbild mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die vorhandenen Bäume und Knicks werden nach Möglichkeit erhalten.

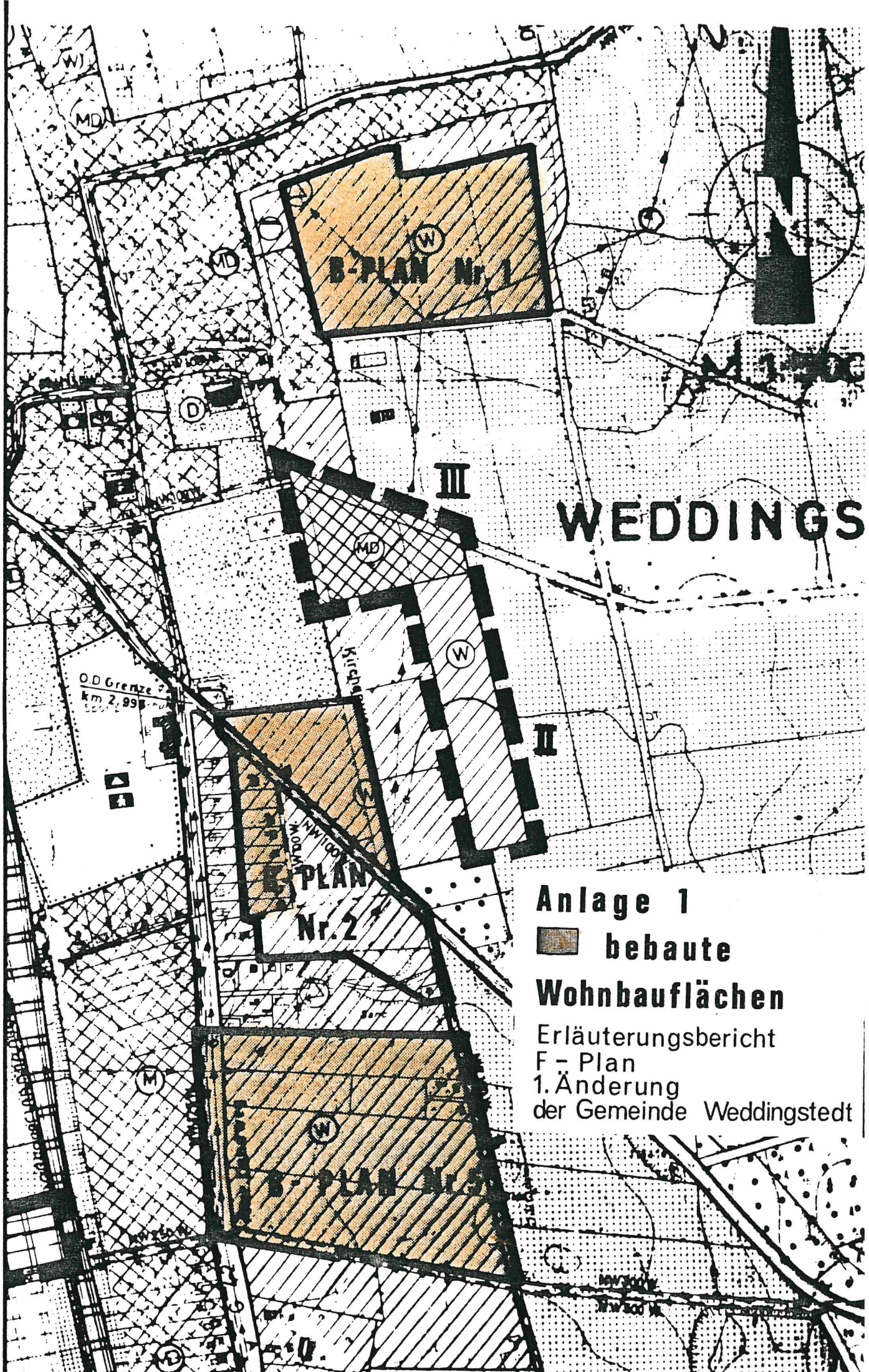
Der Eingriff - teilweise Beseitigung des Teiches innerhalb der Teiländerungsfläche VI - wird durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen (s. Pkt. 2.5).

Weddingstedt, den 05. JUNI 1985



Gemeinde Weddingstedt
- Bürgermeister -

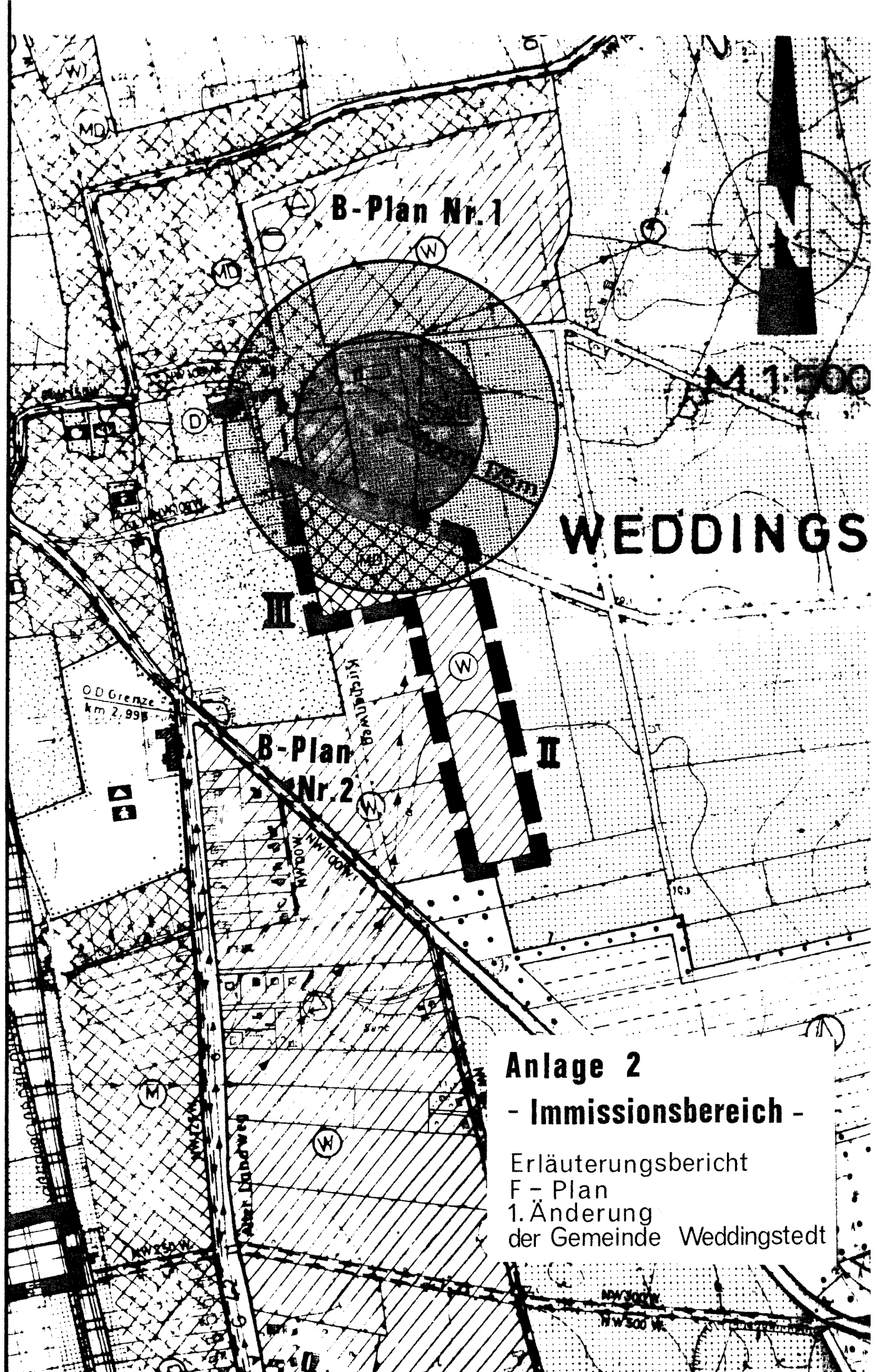
J. Gullwig



WEDDINGS

Anlage 1
 ■ bebaute
Wohnbauflächen

Erläuterungsbericht
 F - Plan
 1. Änderung
 der Gemeinde Weddingstedt



B-Plan Nr. 1

WEDDINGS

B-Plan Nr. 2

Anlage 2
- Immissionsbereich -

Erläuterungsbericht
F-Plan
1. Änderung
der Gemeinde Weddingstedt