

Erläuterungsbericht

ZUR

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weddingstedt

1. Allgemeines

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

Zwischenzeitlich sind eine Reihe von Teilflächen durch Änderungen des Flächennutzungsplanes der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

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

2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Vorhaben zu schaffen:

- Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Gewerbegebiet),
- Umwandlung einer gewerblichen Baufläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 4 in Fläche für die Landwirtschaft,
- Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet - Gartenbaubetrieb - /Wald/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/gemischter Baufläche (M).
- Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für künftige Ausgleichsmaßnahmen.

2.1 Gewerbliche Baufläche (G) - Teiländerungsbereich 1 -

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt südlich der Ortslage, zwischen dem Ortsteil Borgholz und der Bahnlinie Hamburg - Westerland über ein weitgehend realisiertes Gewerbegebiet.

Die noch freien Flächen innerhalb des Baugebietes werden von den vorhandenen Betrieben als Erweiterungsflächen vorgehalten.

Z. Z. beabsichtigen mehrere Betriebe aus der Ortslage umzusiedeln. Es betrifft eine Zimmerei und Tischlerei, einen Fuhrbetrieb und eine Gärtnerei. Für die Gärtnerei wird nach Abstimmung mit dem Kreis Dithmarschen und mit verschiedenen Landesbehörden ein Standort im Ortsteil Weddinghusen (Teiländerungsbereich 3) vorgesehen. Für die restlichen vorgenannten Betriebe bzw. für weitere kleinere und mittlere Betriebe soll nunmehr der Bebauungsplan Nr. 4 nach Norden, westlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland erweitert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 soll zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs an Gewerbegrundstücken zunächst um ca. 2,2 ha entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen erweitert werden. Längerfristig wird eine Erweiterung des Gewerbegebietes weiter nach Nordwesten bis zur B 5 angestrebt. Für den überörtlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen werden weitere Erweiterungsflächen künftig durch eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Heide angestrebt. In diesem Zusammenhang wird auf das erste Informationsgespräch vom 10.03.1997 hingewiesen.

Zur Durchführung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden nunmehr die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen nordwestlich des Bebauungsplanes als

- gewerbliche Bauflächen (G)

ausgewiesen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung wird für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vor. Es werden keine Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben und Baumärkte mit zusätzlichen Gartenbedarf zugelassen. Aufgrund der Randlage von Weddingstedt ist das Baugebiet nicht für derartige Einzelhandelsbetriebe mit innerortstypischen Nutzungen geeignet. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von Weddingstedt sollen erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus wären durch weitere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere durch großflächige Betriebe Auswirkungen auf die innerstädtische Funktion, Entwicklung und strukturelle Ausstattung des Mittelzentrums Heide zu befürchten. Weddingstedt liegt im Nahbereich von Heide. Die Grundversorgung der Wohnbevölkerung wird durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben nicht beeinträchtigt.

Durch die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben werden keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Baugebiete erwartet. Die Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Baugebietes sind in der Weise zu errichten bzw. zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung durch Emissionen oder durch das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß der Entwurf des Bebauungsplanes eine Reduzierung der Grundflächenzahl bzw. eine Begrenzung der Vollgeschosse vorsieht.

Zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Höhen der baulichen Anlagen und die Gebäudeabmessungen begrenzt.

Das künftige Baugebiet wird an die vorhandenen Gemeindestraßen und an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Fläche für die Landwirtschaft (Teiländerungsbereich 3)

Der Teiländerungsbereich 3 wird nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Nach den derzeitigen Planungszielen der Gemeinde waren die südlich des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgewiesenen Bauflächen des Teiländerungsbereiches 2 für eine künftige gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Die teilweise durch Kiesabgrabung brachliegenden Flächen haben sich durch Sukzession zu geschützten Flächen nach § 15 a LNatSchG entwickelt. Nach der ökologischen Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan der Gemeinde Weddingstedt haben sich in diesen Flächen nachfolgende Biotope gebildet:

- Fichten-Lärchen-Forst,
- Grünlandbrache mit Ausbreitung von Röhrichten oder Feuchtwiesenarten,
- Weidenbruch, -gebüsch,
- Halbtrockenrasen und
- Baumreihen.

Die östliche Fläche wird als jüngeres Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Da diese Flächen nicht mehr für eine gewerbliche Bebauung geeignet sind, werden sie entsprechend als Ersatz für die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen des Teiländerungsbereiches 1 als

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Biotope - (westlicher Bereich) und als
- Fläche für die Landwirtschaft (östlicher Bereich)

ausgewiesen.

2.3 Sondergebiet (SO) - Gartenbaubetrieb -/gemischte Baufläche (M)/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Wald (Teiländerungsbereich 2)

Der Betreiber eines ortsansässigen Gärtnereibetriebes beabsichtigt, seinen Betrieb zu verlagern. Geplant ist, eine Halle mit Wohnhaus und Lagerflächen für Baumaschinen im Ortsteil Weddinghusen, unmittelbar südlich der Bahnlinie Heide - Büsum, zwischen der Bundesstraße 5 (B 5) und der Straße Am Eichenhain zu errichten. Der Betrieb soll als Gartenbaubetrieb und teilweise auch im geringen Umfang als Baumschule genutzt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den künftigen Betrieb zu schaffen. Die bereits im Eigentum des Betriebsinhabers stehenden Flächen werden nunmehr entsprechend der künftigen Nutzung teilweise als

– Sonderbaugelände (SO) - Gartenbaubetrieb -
(östlicher Bereich)

ausgewiesen. Die westlich vorhandene Abgrabungsfläche, die sich durch Sukzession zum Wald entwickelt hat, wird entsprechend als

– Wald

ausgewiesen. Der z. Z. im Nordwesten der Waldfläche liegende Lagerplatz der Straßenbauverwaltung Schleswig-Holstein soll aufgeforstet werden, sobald die jetzige Nutzung aufgegeben wird. Die restliche Fläche südlich der Waldfläche soll als Ausgleichsfläche für das Sondergebiet genutzt werden. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen soll die Fläche der Sukzession überlassen werden. Die Wald- und Sukzessionsfläche stellen im Verbund mit dem nördlich der Bahnlinie gelegenen Wald und den geschützten Biotopen eine ökologisch wertvolle und zu erhaltende Landschaft dar.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist für das Sondergebiet eine eingeschossige Bebauung bei einer Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen vorzusehen. Die baulichen Anlagen sind außerhalb des dargestellten „Waldschutzstreifens“ zu errichten. Die Erschließung des Sondergebietes ist ausschließlich von der Gemeindestraße Weddinghusener Weg vorgesehen. Zusätzliche Zu- und Abfahrten zur B 5 sind nicht vorgesehen.

Zwischen dem Sondergebiet und der südlichen Wohnbebauung bleibt durch die vorliegende Planung eine ca. 40 m breite „Baulücke“. Diese Fläche soll nunmehr für eine Bebauung freigegeben werden. Sie wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung in der unmittelbaren Umgebung als

– gemischte Baufläche (M)

ausgewiesen. Durch die Ausweisung der Fläche soll die Baulücke künftig geschlossen werden. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Gemeindestraße sowie durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff werden im bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teiländerungsbereich 4)

Die Gemeinde stellt für künftige Ausgleichsmaßnahmen östlich der Ortslage an der Kreisstraße 43 eine Fläche für den Naturschutz zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um eine gemeindeeigene intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 13.183 m², die aus der Nutzung genommen und zu einem Trockenstandort entwickelt werden soll. Ein Teilbereich in einer Größe von 4.451 m² wird zunächst als Ausgleichsfläche für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 - 4. Änderung/Erweiterung (s. auch Teiländerungsbereich 1) in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche in einer Größe von 8.732 m² soll für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zukünftiger Eingriffe zur Verfügung gestellt werden (Ökokonto). Die nach dem Grünordnungsplan zum vorgenannten Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen werden auf der gesamten zur Verfügung stehenden Fläche durchgeführt. Die Gesamtfläche wird nunmehr bei der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als

– Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft - Sukzessionsfläche -

ausgewiesen. Dabei wird die für den Bebauungsplan Nr. 4 - 4. Änderung/Erweiterung vorgesehene Fläche gekennzeichnet. Sie verfügt über ein hohes Entwicklungspotential zu einem Trockenstandort. Aus der Nähe zu einem benachbarten Sandheidekomplex und extensiv genutztem Magergrünland läßt sich eine hohe Bedeutung für den lokalen Biotopverbund ableiten.

3. Natur- und Landschaftsplanung

Durch die Realisierung der unter Ziffer 2 beabsichtigten Maßnahmen auf den überwiegend landwirtschaftlichen Nutzflächen werden teilweise nach dem LNatSchG Schl.-H. Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Eingriffsminimierungen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt. Sofern erforderlich, werden für Teilbereiche vertiefende Darstellungen im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Grünordnungspläne aufgestellt, wie z. B. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Einzelvorhaben (s. Ziffer 2.4 des vorliegenden Erläuterungsberichtes). Dabei werden die Naturschutzgesetze und die Grundsätze des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein vom 08.11.1994 beachtet. Die geplanten Maßnahmen stehen den Zielsetzungen der gemeindlichen Landschaftsplanung nicht entgegen. Der Landschaftsplan der Gemeinde Weddingstedt befindet sich noch im Aufstellungsverfahren.

4. Ver- und Entsorgung

Die künftigen Baugebiete/Baugrundstücke werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

Weddingstedt, den 7.1.1999



Gemeinde Weddingstedt
- Bürgermeister -