

## Begründung

### zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weddingstedt

für das 1. Teilgebiet: „südlich des Fasanenweges, östlich der K 43 (Ostroher Straße)“

für das 2. Teilgebiet: „südlich der Waldstedter Straße, westlich der Straße Vogelsang  
und östlich der Bundesstraße 5“

#### 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt über einen Flächennutzungsplan, der vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und die örtlichen Gegebenheiten sowie die bis dato bekannten Zielplanungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde darstellt.

Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher in sieben Änderungsverfahren fortgeschrieben und aktualisiert.

Die Gemeinde Weddingstedt verfügt weiterhin über einen festgestellten Landschaftsplan, dessen Inhalte bzw. Empfehlungen durch die vorliegende Planung detailliert dargestellt werden.

Mit Stand vom 30-06-2009 wies die Gemeinde Weddingstedt insgesamt 2.301 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grundschulstandort und verfügt über einen Kindergarten. Prägend für die Gemeinde ist weiterhin der vorhandene Erholungswald. Weddingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Weiterhin ist sie Partner der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“, deren Fortschreibung sich aktuell in der Vorbereitungsphase befindet. Im Zuge dieser anstehenden Fortschreibung wird der Kreis der teilnehmenden Umlandgemeinden erweitert werden; alle amtsangehörigen Gemeinden des Amtes KLG Heider Umland werden der Partnerschaft mit der Stadt Heide angehören.

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 wohnbaulichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

#### **Wohnen in der Region Heide-Umland**

##### **Ziel**

*In der Region sind zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Das gemeinsame Wohnbauflächenkontingent für den regionalen und den örtlichen Bedarf beträgt bis zum Jahre 2010 ca. 100 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4)*

- Schwerpunkte** *Der Bereich Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bildet den Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.*
- Örtliche Entwicklung** *In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.*
- Empfehlungen** *für die örtliche Entwicklung:*
- *landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,*
  - *nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)*
  - *Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr*
  - *Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),*
- Projekte** *Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld und Hemmingstedt / Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen*
- Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:*
- *Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ – Wohnen auf dem Bauernhof*
  - *Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen*
  - *kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“*
  - *Gruppenselbsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen*
  - *Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern*
  - *Sophienhof*

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wird der Gemeinde Weddingstedt ein Kontingent von ca. 5,0 ha zugeordnet. Durch den zeitnah in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt werden von diesem Kontingent ca. 1,3 ha in Anspruch genommen. Die Fläche wurde im Zuge der GEP bezüglich ihrer potentiellen Qualität als Wohnbauflächenstandort als „gut geeignet“ bewertet.

Die wohnbauliche Entwicklung des gemeindlichen Siedlungskörpers kann durch die vorliegende Planung in adäquater Form zum Abschluss gebracht werden. Zwar überschreitet die Gemeinde Weddingstedt durch die vorliegende Planung sowie der zwischenzeitlich erfolgten Umsetzung des im Norden anschließenden Wohngebietes das vereinbarte Wohnbauflächenbudget geringfügig um insgesamt ca. 2,5 ha, die GEP-Partner tragen diese Überschreitung – insbesondere unter Berücksichtigung des zeitlichen Planungshorizontes der GEP und der anstehenden Fortschreibung dieses Planungsinstrumentariums – jedoch ausdrücklich mit, um so mehr innerhalb der Gemeinde Weddingstedt stetige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Schaffung privaten Wohneigentums vorhanden ist.

Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung und zur Befriedigung der Nachfrage wird zeitnah zur vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weddingstedt der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben der Darstellung der beschriebenen Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 2,5 ha innerhalb des Teilgebietes Nr. 1 auch die „Umwidmung“ einer bisher als Wohnbaufläche dargestellten Fläche in einer Größe von ca. 3,8 ha „zurück“ als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Kompensationsfläche war sowohl im Landschaftsplan („weniger geeignet“) wie auch in der GEP („geeignet“) hinsichtlich ihrer potentiellen Qualität als Wohnbaufläche betrachtet worden. Da die nunmehr für die Erschließung erforderlicher Wohnbaugrundstücke vorgesehene Fläche innerhalb des Teilgebietes Nr. 1 jeweils positiver beurteilt wurde, entschloss sich die Gemeinde Weddingstedt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die hieraus resultierenden Flächendarstellungen umzusetzen.

Die Flächen innerhalb des Teilgebietes Nr. 1 sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt; sie werden nunmehr als Wohnbauflächen – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zudem wird die im Verlauf der K 43 bestehende Grenze der Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planung eingestellt.

Die Flächen innerhalb des Teilgebietes Nr. 2 sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen als Wohnbauflächen – W – nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt; sie werden nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

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

## **2. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

### **2.1 Einleitung / Methodik**

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Weddingstedt die planungsrechtliche Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13, mit dem Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Zur Kompensation werden an anderer Stelle im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen und umgewidmet.

Zum Gesamtverfahren fand am 18. November 2009 eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange („Scoping“) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 13 und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dieser Umweltbericht entspricht in der Bearbeitungstiefe und der Detaillierung der Maßstabsebene des Bebauungsplanes. Lediglich die genaue Bilanzierung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichs –und Ersatzmaßnahmen sowie erforderliche grünordnerische Hinweise erfolgen in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13.

Wegen des relativ geringen Umfangs der Planänderung und der absehbar gering umfänglichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet.

Der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung stützt sich auf Aussagen und Bewertungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Weddingstedt aus dem Jahr 1999 sowie auf Ergebnisse zweier Geländebegehungen zur Überprüfung der aktuellen Situation am 12. November 2009 sowie am 18. März 2010. Eigenständige Kartierungen zur Tierwelt wurden hingegen 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.

Bezüglich einer südlich zum Plangebiet des Bebauungsplanes benachbarten ehemaligen Müllkippe liegt zur Prüfung auf austretendes Deponiegas ein Gutachten der ALN-Analytik Labor Nord GmbH aus Heide vor. Es ist vor allem für den Schutz der menschlichen Gesundheit von Bedeutung.

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

## 2.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Änderungsbereich des **Flächennutzungsplanes** beinhaltet 2 Teilgebiete.

**Teilgebiet 1** umfasst ca. 2,5 ha einer bisher landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche südöstlich angrenzend an die Ortslage Weddingstedt, „südlich des Fasanenweges, östlich der K 43 (Ostroher Straße)“. Der Umgebungsbereich wird im Norden von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden wurden von 1972 - 1982 als Deponie genutzt. Hier wurden Hausmüll, Bauschutt, Klärschlämme und Gartenabfälle gelagert. Westlich liegt die K 43 (Ostroher Straße) sowie ebenso offene Wohnbebauung.

**Teilgebiet 2** umfasst einen ca. 3,8 ha großen, bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich im Ortsteil Weddinghusen, „südlich der Waldstedter Straße, westlich der Straße Vogelsang und östlich der Bundesstraße 5“. Der Umgebungsbereich wird im Osten und Westen von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und im Norden und Süden von landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Ca. 160 m östlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Westerland.

Mit dem Planvorhaben wird für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die bisherige Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft“ (Teilgebiet 1) in die einer „Wohnbaufläche“ und die bisherige Darstellung als „Wohnbaufläche“ (Teilgebiet 2) in die einer „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Nähere Festsetzungen zum östlichen Bereich des Teilgebietes 1 trifft der Bebauungsplan Nr. 13.

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** umfasst südöstlich angrenzend an die Ortslage Weddingstedt eine ca. 1,3 ha große, bisher als Acker genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die für eine Wohnbebauung vorgesehen ist.

Im Norden, Osten und Süden wird das künftige Wohngebiet von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Der Umgebungsbereich des Plangebiets wird im Norden von offener Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Westlich liegt die K 43 (Ostroher Straße). Im Nordosten grenzt der gemeindliche Buschsammelplatz an.

Auf der Grundlage der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit 14 Grundstücken auf 1,2985 ha Fläche für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Fasanenweg, der in dem im Norden angrenzenden Wohngebiet liegt.

Zunächst wird nur die östliche Hälfte der Flächennutzungsplanänderung (Teilgebiet 1) mit dem Bebauungsplan überplant. Die westliche Hälfte ist für den weiteren Wohnbedarf bestimmt. Hierzu gibt es Überlegungen, die verkehrliche Erschließung von der K 43 aus vorzunehmen.

Naturräumlich liegen die Plangebiete der Flächennutzungsplanänderung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Dithmarscher Geest.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Ausgleichsfläche der Gemeinde in Anspruch genommen.

## 2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

### Landschaftsprogramm

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes S.-H., 1999) werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Im Landschaftsprogramm wird für die gesamte Landesfläche eine Gliederung in ökologische Raumeinheiten vorgenommen. Diese umfassen drei Flächenkategorien und werden als Funktionsräume bezeichnet. Der räumlichen Differenzierung liegen neben naturräumlichen und ökologischen Kriterien vor allem auch die Nutzungsstrukturen zugrunde. Den jeweiligen Funktionsräumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Die Siedlungsbereiche der Gemeinde Weddingstedt mit den überplanten Bereichen liegen im Funktionsraum 3, der die Regenerierung von Landschaftsräumen mit nutzungsbedingt erheblich veränderten standörtlichen Voraussetzungen zum Ziel hat. Die Belange des Naturschutzes sind auch in diesen stark beeinträchtigten Räumen zu berücksichtigen, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch die Lebensgrundlagen des Menschen langfristig zu erhalten.

Im Osten des Gemeindegebietes ist die Niederung der Broklandsau in ihrer Funktion als Achsenraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" zu werten.

Insgesamt ergeben sich aus den Darstellungen und Inhalten des Landschaftsprogramms keine Einschränkungen für das Planvorhaben.

### Landschaftsrahmenplan

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen.

Im Landesnaturschutzgesetz vom März 2010 heißt es in § 5: "[...] Die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und der ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen erfolgen ausschließlich im Landschaftsprogramm und in Landschaftsplänen".

„Landschaftsrahmenpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgestellt und veröffentlicht worden sind, behalten ihre Gültigkeit unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen dieses Gesetzes bis zur Veröffentlichung eines auf der Grundlage dieses Gesetzes fortgeschriebenen und veröffentlichten Landschaftsprogramms". (§ 64) Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

Für die überplanten Bereiche sind keine besonderen Darstellungen und Hinweise enthalten.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde von der Gemeindevertretung 1999 beschlossen und ist festgestellt. Im Bestandsteil wird das Teilgebiet 1 der Flächennutzungsplanänderung als Ackerfläche dargestellt, die überwiegend von Knicks („stark gestörte Knicks, Wall häufig völlig degeneriert, Gehölzschicht sehr lückig, kaum Lebensqualität“) eingefasst wird. Im Norden grenzt das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 12 an.

Teilgebiet 2 der Flächennutzungsplanänderung wird als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, die überwiegend von Knicks verschiedener Wertstufen („ohne Gehölzbewuchs“; „stark gestörte Knicks, Wall häufig völlig degeneriert, Gehölzschicht sehr lückig, kaum Lebensqualität“; „gestörter Knick, Wall ist degeneriert, Gehölzschicht lückig, Lebensraumqualität eingeschränkt“) eingefasst wird.

Der Entwicklungssteil enthält eine Bewertung potenzieller Siedlungserweiterungsflächen in der Gemeinde. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 ist als „Fläche für eine potentielle Siedlungserweiterung mit aus landschaftsplanerischer Sicht geringem bis mittlerem Risiko für den Natur- und Landschaftshaushalt“ dargestellt. Die Flächen des Teilgebietes 2 „weisen [...] eine stark linear geprägte Siedlungsstruktur entlang von Straßen auf. [...] Siedlungserweiterungen in diesem Bereich sind mit Zurückhaltung zu planen und sollten vor allem auf eine Arrondierung von Siedlungsflächen abzielen (z. B. B-Plan Nr. 10)“. (siehe 2.4 „Alternative Planungsmöglichkeiten“)

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die Plangebiete der Flächennutzungsplanänderung und den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gefährdet.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan beschränken sich auf die Standortwahl innerhalb des Gemeindegebiets. Grundsätzlich kommen weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage:

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Region Heide – Umland werden vier Flächen des Gemeindegebiets Weddingstedt zur Siedlungsentwicklung als „gut geeignet“ bezeichnet, zwei als „geeignet“, eine Fläche als „wenig geeignet“. Alle Flächen haben aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein „geringes bis mittleres Risiko“.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 fällt in die Bewertungskategorie „gut geeignet“, da es der „baulichen Abrundung“ dient. „Gut geeignete“ Alternativen nach dem GEP wären Flächen in Weddingstedt-Nord, anschließend an die vorhandene Bebauung, Weddingstedt-Nordost, ebenfalls anschließend an die vorhandene Bebauung, sowie Sophienhof. Weddingstedt-Nordost ist jedoch deutlich kleiner als die Fläche Teilgebiet 1, Sophienhof ist durch seine Entfernung zum Ortskern Weddingstedt nur unter besonderen Voraussetzungen als Siedlungsschwerpunkt zu berücksichtigen.

Nach Aussagen des Landschaftsplanes „weisen die Ortslagen von Waldstedt und der ehemals selbständigen Gemeinde Weddinghusen eine stark linear geprägte Siedlungsstruktur entlang von Straßen auf. [...] Siedlungserweiterungen in diesem Bereich sind mit Zurückhaltung zu planen und sollten vor allem auf eine Arrondierung von Siedlungsflächen abzielen (z. B. B-Plan Nr. 10)“.

Gegen eine Siedlungserweiterung im zentralen Bereich von Weddinghusen (zwischen der ehemaligen Bundesstraße 5 und den Bahnanlagen, Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen) spricht zudem das Vorkommen einiger brachliegender Magergrünlandflächen. Diese Flächen sind nach § 15a des LNatSchG S.-H. (alt) geschützt. Im GEP ist diese Fläche auch nur als „geeignet“ ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit der Flächen ist keine geeignete Planungsalternative für die in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Fläche mit der Darstellung „Wohngebiet“ zu erkennen.

Die Gemeinde hat sich mit dem Planvorhaben entschieden, den Schwerpunkt der künftigen wohnbaulichen Entwicklung auf die Ortslage Weddingstedt zu legen. Die bisherige Darstellung von Wohnbauflächen im Süden des Gemeindegebietes (Teilgebiet 2) wird daher zurückgenommen, auch um Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Gebietsentwicklungsplanung zu entsprechen.

### **Nullvariante:**

Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt, erfolgt keine bauliche Abrundung der bestehenden Wohnbebauung, sondern die landwirtschaftliche Nutzung würde beibehalten werden. Die unter 2.5 ermittelten Einflüsse auf die Schutzgüter würden bei Verzicht auf die Planung entfallen.

## **2.5 Bestand und Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **2.5.1 Schutzgut Mensch**

#### **Wohnumfeld / menschliche Gesundheit**

Das Plangebiet passt sich in seiner vorgesehenen baulichen Nutzung mit offener Einzelhausbebauung den nördlich benachbarten Siedlungsbereichen an. Insoweit wird für die Wohnbevölkerung der vorhandene Siedlungscharakter nicht / kaum verändert.

Die Erschließung neuer Wohnbauflächen bedeutet auch zusätzliche Kraftfahrzeugverkehre, die durch Emissionen (Lärm, Abgase) die Wohnqualität in der Umgebung beeinträchtigen können. Während der Bauphase ist zudem mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu rechnen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Wohneinheiten und damit einhergehende mögliche Beeinträchtigungen sind gering einzuschätzen.



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

Laut dem Gutachten des ALN-Analytik Labors ist „in Bezug [...] auf Deponiegasgehalte keine Gefährdung für die zukünftigen Bewohner durch migrierende Deponiegase der südlich zum Plangebiet des Bebauungsplanes benachbarten ehemaligen Müllkippe zu erwarten“. Bei Bedarf kann das vollständige Gutachten bei der Amtsverwaltung Heider Umland eingesehen werden.

#### **Erholung**

Das künftige Wohngebiet besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche aktuell keine Bedeutung für die Erholung. Mit dem Kreisforst Weddingstedt besteht im südlichen Gemeindegebiet ein bedeutendes Naherholungsgebiet. Beeinträchtigungen der Erholungseignung sind durch das Vorhaben aber nicht zu erwarten.

#### **Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt über den Fasanenweg im nördlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12. Für die mittelfristig beabsichtigte Erweiterung in Richtung Westen gibt es Überlegungen, die verkehrliche Erschließung von der K 43 aus vorzunehmen.

Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 13 durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus möglich. Auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

### **2.5.2 Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1720 Weddingstedt) befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Rosterde aus Fließerde über Sand. Charakteristisch sind ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Grundwasserstand beträgt mehr als 2 m unter Flur. Die Rosterde ist ein auf der Dithmarscher Geest weit verbreiteter Bodentyp. Hinsichtlich ihrer landwirtschaftlichen Produktivität stellt sie einen mittleren Acker- und geringwertigen Grünlandstandort dar. Für den Naturschutz ist sie von allgemeiner Bedeutung. Bodenbedingte Einschränkungen, z.B. hinsichtlich der Eignung als Baugrund, sind für das Vorhaben nicht erkennbar.

Alllasten befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch im südlichen angrenzenden Bereich. Der Standort liegt östlich der Kreisstraße 43, südöstlich des Neubaugebietes am "Kirchenweg". Hier wurden von 1972 – 1982 Hausmüll, Bauschutt, Klärschlämme und Gartenabfälle gelagert. Ein bei ALN-Analytik Labor Nord GmbH in Auftrag gegebenes Gutachten geht jedoch davon aus, dass „keine Gefährdung zukünftiger Bewohner durch migrierende Deponiegase“ zu erwarten sind (siehe 2.5.1).

Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Versiegelungen im Bereich der Grundstücke von maximal 5.143 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Hinzu kommen weitere Versiegelungen von 1.515 m<sup>2</sup>, die sich aus der Herstellung einer Erschließungsstraße mit öffentlichen Parkplätzen und einer provisorischen Wendeanlage ergeben.

Aus der Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich für das Schutzgut ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.232 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche „Flur 3“ (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13) bereitgestellt.

Durch die mittelfristig beabsichtigte Erweiterung des Wohnbaugebietes in Richtung Westen (Teilgebiet 1 der Flächennutzungsplanänderung) ist durch Versiegelungen ebenfalls ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf hierfür wird in dem für das Vorhaben zu erstellenden Umweltbericht dargestellt werden.

### **2.5.3 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.

Die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken zu. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt hingegen durch den Anschluss an die Regenwasserkanalisation des benachbarten Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 12), die das gesammelte Wasser einem Rückhaltebecken mit Versickerungsfunktion nördlich des Gebietes zuführt.

Durch die Vor-Ort-Versickerung auf den Grundstücken und die ortsnahe Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt auf ein Minimum reduziert.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **2.5.4 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt**

Das vorgesehene Wohnbaugebiet wird aktuell ackerbaulich genutzt und hat nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der westlichen Grenze von nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützten Knicks begrenzt, denen eine besondere Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft zukommt.

Die vergrasteten Knicks weisen einen lückigen Gehölzbestand aus Eichen (*Quercus robur*) sowie teilweise Weißdorn (*Crataegus div. spec.*) ohne Überhälter auf. Der Knick an der Nordseite des Plangebiets ist durch ruderale Arten wie z.B. Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brennnessel (*Urtica spec.*) beeinflusst und ist außerdem durch Ziergehölze und gärtnerische Nutzung überprägt.

Insgesamt sind die Knicks stark gestört und ihre ökologische Wertigkeit ist, auch durch die angrenzende intensive Nutzung, eingeschränkt.

In die Knicks wird durch das Bebauungsplan-Vorhaben nur durch die Anbindung der Erschließungsstraße an den Fasanenweg eingegriffen. Hierfür ist ein Ausgleich erforderlich, der durch das Schließen einer 6 m langen Knicklücke an der Ostseite des Wohngebietes geleistet werden kann.

Für die von der Planeinrichtung nicht betroffenen Knickabschnitte wird zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen auf den privaten Grundstücken ein 2 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt.

Durch die mittelfristig beabsichtigte Erweiterung des Wohnbaugebietes in Richtung Westen (Teilgebiet 1 der Flächennutzungsplanänderung) ist ebenfalls ein Eingriff in das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Diese Fläche wird aktuell ebenso ackerbaulich genutzt und hat somit ebenfalls nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Ausgleichsbedarf hierfür wird in dem für das Vorhaben zu erstellenden Umweltbericht dargestellt werden.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf internationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete, sind nicht erkennbar.

Auch Gebiete der nationalen Schutzkategorien der Nationalparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **2.5.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Eine spürbare Auswirkung auf das Orts- und Regionalklima ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die vorgesehene Baufläche erfüllt zwar wie jede unversiegelte Fläche auch eine klimatische Funktion, eine höhere Bedeutung lässt sich jedoch weder aus der Lage im Raum, der Topographie und Struktur der Vegetation ableiten.

Die Entstehung eines Wohngebietes ist im Allgemeinen mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, d.h. mit der Entwicklung von dauerhafter Vegetation verbunden. Diese übernimmt auch eine klimatische Ausgleichsfunktion und filtert Luftschadstoffe, so dass zusätzliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung unter klimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.



### **2.5.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Die vorgesehene Wohnbaufläche ist Teil der intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Dithmarscher Geest. Dabei wird vor allem das noch relativ dichte Knicknetz als landschaftstypisch und naturnah empfunden. Im vorliegenden Fall ist durch die unmittelbar benachbarten Siedlungselemente der Ortslage eine Vorbelastung des Landschaftsbildes aber bereits gegeben. Es besteht daher keine besondere Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

Verbleibende Beeinträchtigungen können durch den weitgehenden Erhalt der begrenzenden Grünstrukturen (Knicks) und zusätzliche Begrünungen weitgehend minimiert werden.

### **2.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Vorkommen von Kulturdenkmälern sind für den Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Auch Beeinträchtigungen von sonstigen Sachgütern können ausgeschlossen werden.

### **2.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

## **2.6 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Die genaue Bilanzierung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13.

Innerhalb des Plangebietes bestehen mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kaum Möglichkeiten für flächige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Lediglich das Schließen einer Knicklücke kann anteilig auf den Kompensationsbedarf angerechnet werden. Im Übrigen wird von der Gemeinde für die erforderlichen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches bereitgestellt.

## **2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, obliegt den Gemeinden. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 (§ 4c BauGB) zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Information der Behörden.

Die südlich benachbarte Deponie wird durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises laufend überwacht. Da sich aus einem Gutachten des ANL-Analytik Labor Nord GmbH (siehe 7.5.1) keine Hinweise auf eine „Gefährdung für die zukünftigen Bewohner durch migrierende Deponiegase ergeben“, sind über die laufenden Überwachungen hinaus keine zusätzlichen Überwachungen nötig.

## **2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Weddingstedt plant die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes. Planungsrechtliche Voraussetzung dafür ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in 2 Teilgebieten.

**Teilgebiet 1** (ca. 2,5 ha) umfasst eine bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche südöstlich angrenzend an die Ortslage Weddingstedt, östlich der Kreisstraße 43 (Ostroher Straße). Es wird an allen Seiten von Knicks gerahmt.

**Teilgebiet 2** (ca. 3,8 ha) befindet sich im Ortsteil Weddinghusen, „südlich der Waldstedter Straße, westlich der Straße Vogelsang und östlich der ehemaligen Bundesstraße 5“. Bisher ist hier eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.

Seitens der Gemeinde wird das Teilgebiet 1 für eine Wohnbaunutzung als geeigneter angesehen als das Teilgebiet 2. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher das Teilgebiet 1 als „Wohnbaufläche“ und das Teilgebiet 2 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen und Bewertungen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist in Teilgebiet 1 die Beibehaltung der gegenwärtigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten und in Teilgebiet 2 bleibt die Darstellung als „Wohnbaufläche“ bestehen. Vorteile in ökologischer Hinsicht ergeben sich daraus nicht.

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** Nr. 13 umfasst südöstlich angrenzend an die Ortslage Weddingstedt eine ca. 1,3 ha große, bisher als Acker genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die für die Wohnbebauung vorgesehen ist.

Im Norden, Osten und Süden wird das künftige Wohngebiet von Knicks i.S. § 21 Abs. 1 LNatSchG begrenzt. Vorgesehen ist auf rund 14 Grundstücken eine Bebauung mit Einzelhäusern, die jeweils zwei Wohnungen aufweisen dürfen. Die Erschließung erfolgt über den Fasanenweg im nördlich angrenzenden Wohngebiet.

Für die Wohnbevölkerung ist das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Das vorgesehene Baugebiet passt sich in Größe und Struktur an die benachbarte Bebauung an. Die entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen werden gering eingeschätzt. Auch negative Auswirkungen auf die Erholungseignung des Umgebungsbereiches sind nicht erkennbar.

Teile der landwirtschaftlichen Nutzflächen die südlich an den Geltungsbereich angrenzen wurden von 1972-1982 als Deponie genutzt. Hier wurden Hausmüll, Bauschutt, Klärschlämme und Gartenabfälle gelagert. Laut einem Gutachten des ALN-Analytik Labors ist „in Bezug [...] auf Deponiegasgehalte keine Gefährdung für die zukünftigen Bewohner durch migrierende Deponiegase der südlich zum Plangebiet des Bebauungsplanes benachbarten ehemaligen Müllkippe zu erwarten“.

Die intensiv genutzte Ackerfläche des Plangebietes besitzt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine Bedeutung. Dagegen sind die vorhandenen Knicks von besonderer Wertigkeit für den Naturschutz. Die Beseitigung eines 6 m langen Abschnittes an der Nordseite des Plangebietes zur Anbindung einer Erschließungsstraße an den Fasanenweg stellt daher einen erheblichen Eingriff dar. Er wird im Plangebiet durch die Neuanlage von 6 m Knick ausgeglichen.

Vorkommen seltener und streng geschützter Arten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Erheblich wird in die Böden des Plangebietes eingegriffen. Der Bebauungsplan lässt Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen auf einer Fläche von 5.143,5 m<sup>2</sup> zu. Weitere ca. 1.515 m<sup>2</sup> werden durch die Erschließungsstraße, den Wendekreis und Parkplätze versiegelt. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 3.232 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen. 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. Die hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens lässt eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu. Durch diese Maßnahme wird eine weitgehende Minimierung des Eingriffs erreicht.

Mit der geplanten Bebauung ist keine über den Eingriffsbereich hinausgehende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden. Der weitgehende Erhalt der begrenzenden Knicks und die Anlage weiterer Grünstrukturen gewährleisten eine ausreichende Eingrünung.

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

Der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche bereitgestellt.

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

Weddingstedt, den 13. 10. 2010

  
-Bürgermeister

