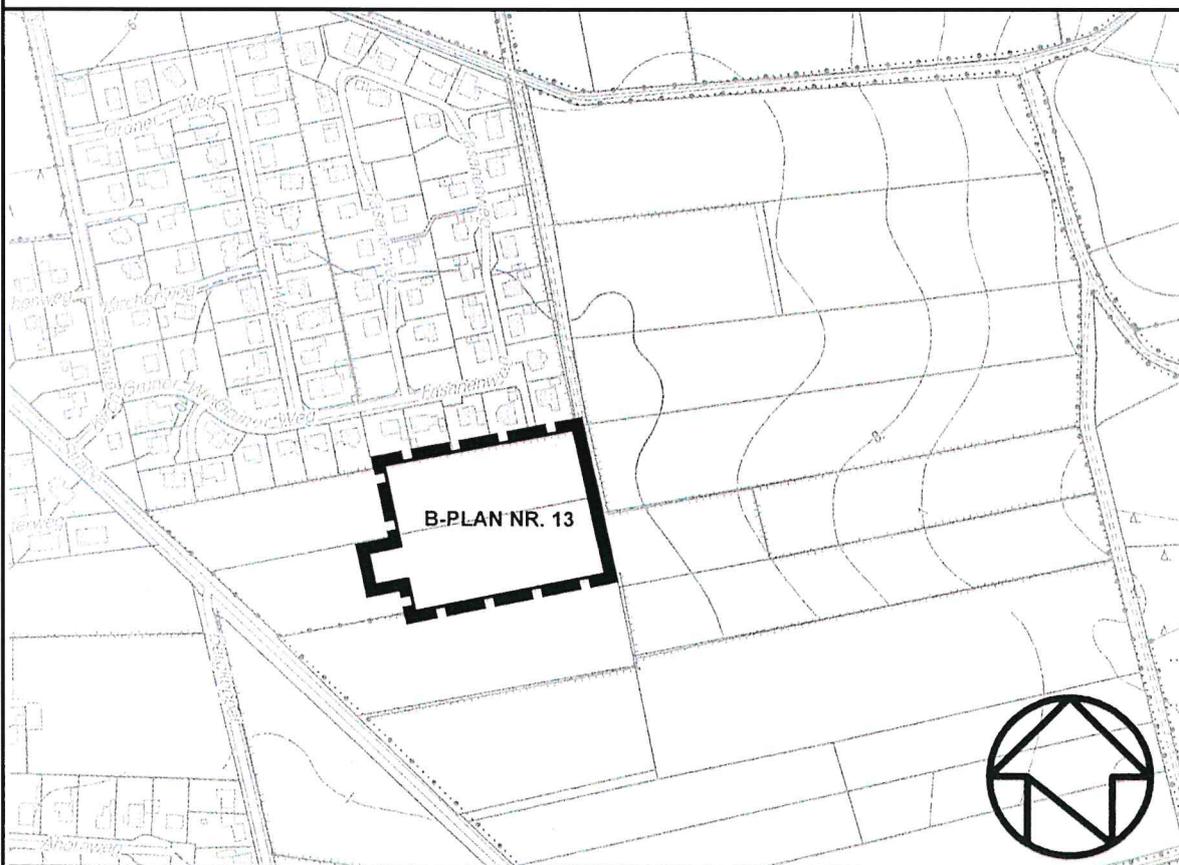


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt

für das Gebiet  
„südlich des Fasanenweges, östlich der K 43 (Ostroher Straße)“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weddingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 als Fläche für die Landwirtschaft dar; zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weddingstedt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weddingstedt wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen als Wohnbaufläche – W – dargestellt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Es befindet sich im östlich-zentralen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Weddingstedt und schließt direkt an umfangreiche vorhandene Wohnbereiche an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandene wohnbaulich genutzte Bereich südlich des „Fasanenweges“,
- im Westen mittelbar durch die „Ostroher Straße“ (K 43) sowie im unmittelbaren Anschluss durch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, die perspektivisch zur baulichen Arrondierung des Gesamtbereiches ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen,
- im Süden durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen, die im mittelbaren Anschluss an das geplante Wohngebiet in der Vergangenheit als „Hausmülldeponie“ genutzt wurden,
- im Osten ebenfalls den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 11 m ü. NN. ohne nennenswerte topographische Bewegung auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

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 vorliegenden 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. 1,4 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 der vorliegende Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt aufgestellt; der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weddingstedt wird zeitnah im Zuge der 8. Änderung in der erforderlichen Form geändert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch eine neu herzustellende Straße (Profile A und B), die im Nordosten des Plangebietes an die vorhandene Straße „Fasanenweg“ angebunden wird.

Insgesamt werden 14 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt. Es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Weddingstedt, diese Flächen primär dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den – wie bereits angeführt – innerhalb des Gemeindegebietes stetige Nachfrage besteht.

Für alle Baugrundstücke wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich flankierend an den Verkehrsflächen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei ca. 780 m<sup>2</sup>, wobei selbstverständlich eine gewisse Streuung der vorgesehenen Grundstücksgrößen gegeben sein wird.

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst und mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Insgesamt wird ein für die umgebenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Weddingstedt durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Für die Baugrundstücke ist insgesamt eine Nutzung durch Einzelhäuser vorgesehen; auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird zudem für alle Baugrundstücke festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Weddingstedt angestrebte, das Gebiet zukünftig prägende Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenhäuseranlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Weddingstedt widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. Um sicherzustellen, dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird z.B. das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern jedoch ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um das Wohngebiet in geeigneter Form zum anschließenden freien Landschaftsraum abzugrenzen; im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt (Ziff. 7 der vorliegenden Begründung) wird die Qualität des Pflanzstreifens detailliert definiert.

Die insgesamt die Randbereiche des Plangebietes strukturierenden vorhandenen und gemäß § 25 LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB ebenfalls nachrichtlich in die Planung eingestellt; auf der Grundlage der Darstellungen des Umweltberichtes zum B-Plan Nr. 13 werden punktuelle Ergänzungen des Knicknetzes vorgenommen.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Auf die Festsetzung eines neuen Kinderspielplatzes innerhalb des vorliegenden Planbereiches wird verzichtet. Im Nahbereich sind im Zuge der Erschließung der umgebenden umfangreichen Wohnbauflächen bereits ausreichende Spielplatzkapazitäten geschaffen worden. Die Gemeinde Weddingstedt wird die vorhandenen Anlagen – abgestimmt auf den Bedarf – weiterhin auf hohem Standard halten.

Der gut erschlossene primär südlich und östlich unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Südlich des Plangebietes befindet sich in mittelbarer Nähe eine nicht mehr in Nutzung befindliche Hausmülldeponie, die der Überwachung des Kreises Dithmarschen als zuständiger Fachbehörde unterliegt; im Zuge der vorliegenden Planung wurde durch einen durch die Gemeinde Weddingstedt beauftragten Fachgutachter die Unbedenklichkeit der vorgesehenen Nutzungen festgestellt (s.a. Umweltbericht – Ziff. 7 der vorliegenden Begründung).

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

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Weddingstedt.

Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt (Ziff. 7 der vorliegenden Begründung) wird der Eingriff bewertet und Aussagen zur erforderlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung getroffen.

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

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die Straßen „Fasanenweg“ und „Grüner Weg“ an die „Ostroher Straße“ (K 43).

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende Straße sichergestellt; die Profilierung dieser Straße mit einer Bruttobreite von 6,00 m bzw. 7,50 m orientiert sich am Wohnstraßentyp 2.1, Bild 26 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfsituation „Wohnstraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (**RASt 06**). Im Verlauf dieser Wohnstraße werden die erforderlichen Besucherparkflächen in Längsanordnung untergebracht. Die Straße mündet in einer (provisorischen) Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (analog zu Bild 57 der RASt 06). Diese Anlage ist geeignet, auch für dreiaxelige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen. Im Zuge der vorgesehenen späteren Erweiterung des Wohngebietes in westlicher Richtung wird diese Wendeanlage zurückgebaut und weiter westlich neu hergestellt werden. Für 2 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von „Privatwegen“ gesichert.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Für die Wohnbauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird mit einer Endauslastung von maximal ca. 18 - 20 Wohneinheiten gerechnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Bauflächen herzurichten.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 18 – 20 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planung insgesamt mindestens 4 zusätzliche Besucherparkplätze notwendig. Die erforderlichen Besucherparkplätze werden im Verlauf der neu herzustellenden Wohnstraßen (Schnitt B – B) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden angeordnet. Der zu erwartende Bedarf an Besucherparkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt ist somit abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Weddingstedt (s. Ziff. 7 der Begründung) wird der Eingriff bewertet und Aussagen zur erforderlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung getroffen.

Die Erfüllung der Pflanzgebote sowie aller weiteren Regelungen des Fachbeitrages innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die im Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in der externen Ausgleichsfläche werden direkt durch die Gemeinde Weddingstedt vorgenommen. Alle durch den Fachbeitrag benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

## 7. Umweltbericht

(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

### 7.1 Veranlassung / 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 Maßstabebene des Bebauungsplanes.

Wegen des relativ geringen Umfangs der Planänderung und der absehbar gering umfänglichen Umweltauswirkungen wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

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.

### 7.2 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 12,985 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.

### 7.3 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 Bestandteil 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 Entwicklungsteil 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 7.4 „Alternative Planungsmöglichkeiten“)

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

## **7.4 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 7.5 ermittelten Einflüsse auf die Schutzgüter würden bei Verzicht auf die Planung entfallen.

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

### **7.5.1 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.

### **7.5.2 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.

Altlasten 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 7.5.1).

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“ (s. 7.9) 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.

### 7.5.3 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.

### 7.5.4 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 Brennessel (*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 Wohngebiets 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.

### **7.5.5 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.

### **7.5.6 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 (Kicks) und zusätzliche Begrünungen weitgehend minimiert werden.

### **7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### **7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **7.6 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den "Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 3. Juli 1998 sowie den „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2008.

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

Quantifizierung des Eingriffs:

Es werden 6 m Knickwall am nördlichen Rand des Plangebiets zur verkehrlichen Erschließung beseitigt.

Kompensationsbedarf:

Nach den Empfehlungen zum Knickaustausch ergibt sich für den Ausgleich ein Regelwert von mindestens 1:1. Zum vollständigen Ausgleich der beeinträchtigten Werte und Funktionen von Knicks werden weitere Maßnahmen des Naturschutzes erforderlich, um die übergangsweise gestörten Funktionen auszugleichen.

Da der Knick eine mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit hat, genügt es nicht, den Knick nach dem Regelwert auszugleichen. In diesem Fall muss der Knick 1:1,5 ausgeglichen werden. Folglich ist ein Knickwall von 9 m neu herzustellen.

### **Schutzgut Boden**

Quantifizierung des Eingriffs:

Die versiegelten Flächen ergeben sich aus den zulässigen Nutzungen. Sie werden anhand unterschiedlicher Faktoren ermittelt:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor Versiegelung	Versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Wohnbebauung (GRZ 0,3)</b>	11.430	0,45	5.143,5
<b>Straße</b>	990	1	990
<b>Parkplätze</b>	80	0,5	40
<b>Wendeanlage</b>	485	1	485
<b>Gesamt</b>	<b>12.985</b>		<b>6.658,5</b>

Kompensationsbedarf:

Der Ausgleichsflächenbedarf wird aus der versiegelten Fläche und dem Faktor für den Ausgleich wie folgt ermittelt:

	Versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor Ausgleich	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
<b>Wohnbebauung (GRZ 0,3)</b>	5.143,5	0,5	2.572
<b>Straße</b>	990	0,5	495
<b>Parkplätze</b>	40	0,5	20
<b>Wendeanlage</b>	485	0,3	146
<b>Gesamt</b>	<b>6.658,5</b>		<b>3.232</b>

Die vollversiegelten Flächen „Wohnbebauung“, „Straße“ und „Parkplätze“ werden mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen. Da die Wendeanlage nur teilversiegelt, provisorisch und zeitlich begrenzt angelegt ist, wird dort nur ein Ausgleichs-Faktor von 0,3 angesetzt.

#### **Ausgleich / Ersatz**

Der für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ermittelte Kompensationsbedarf von 3.232 m<sup>2</sup> wird auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Für die Fläche ist eine extensive Pflegenutzung durch Mahd vorgesehen. Nähere Erläuterungen sowie ein Lageplan finden sich unter 7.9

Da die Ausgleichsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird, verpflichtet sich die Gemeinde, sie dauerhaft verbindlich für den Naturschutz zu sichern.

Der für die Eingriffe in das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt ermittelte Kompensationsbedarf kann im Plangebiet selbst gedeckt werden. Ein Teil des Ausgleichs für die Beseitigung des Knickabschnittes wird am östlichen Rand des Plangebietes durch die Schließung einer Knicklücke von 6 m Länge geleistet. Die Herstellung weiterer Knickabschnitte ist im Plangebiet nicht sinnvoll möglich. Auf den Ausgleich können aber auch die 3 m breiten und insgesamt 88 m langen Gehölzstreifen auf den privaten Grundstücken angerechnet werden. Er ist für eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorgesehen (s. 7.9). Wahlweise kann er auch als Hecke oder Knick ausgeführt werden.

Für die Ausführung des Pflanzstreifens sind die künftigen Grundstückseigentümer verantwortlich.

#### **7.7 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.

## 7.8 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 sowie die Neuanlage von 3 m breiten und insgesamt 88 m langen Gehölzstreifen auf den privaten Grundstücken 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.

## 7.9 Hinweise/Festsetzungen zur Grünordnung

### Ausgleichsfläche "Flur 3"

Die im Gemeindebesitz befindliche Ausgleichsfläche (siehe Abb. 1) liegt südöstlich der Ortslage Weddingstedt, östlich der Ostroher Straße (Kreisstraße 43), im Bereich eines nach Osten in Richtung auf eine Niedermoorsenke abfallenden Geestrückens. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Plangebiet beträgt etwa 0,9 km.

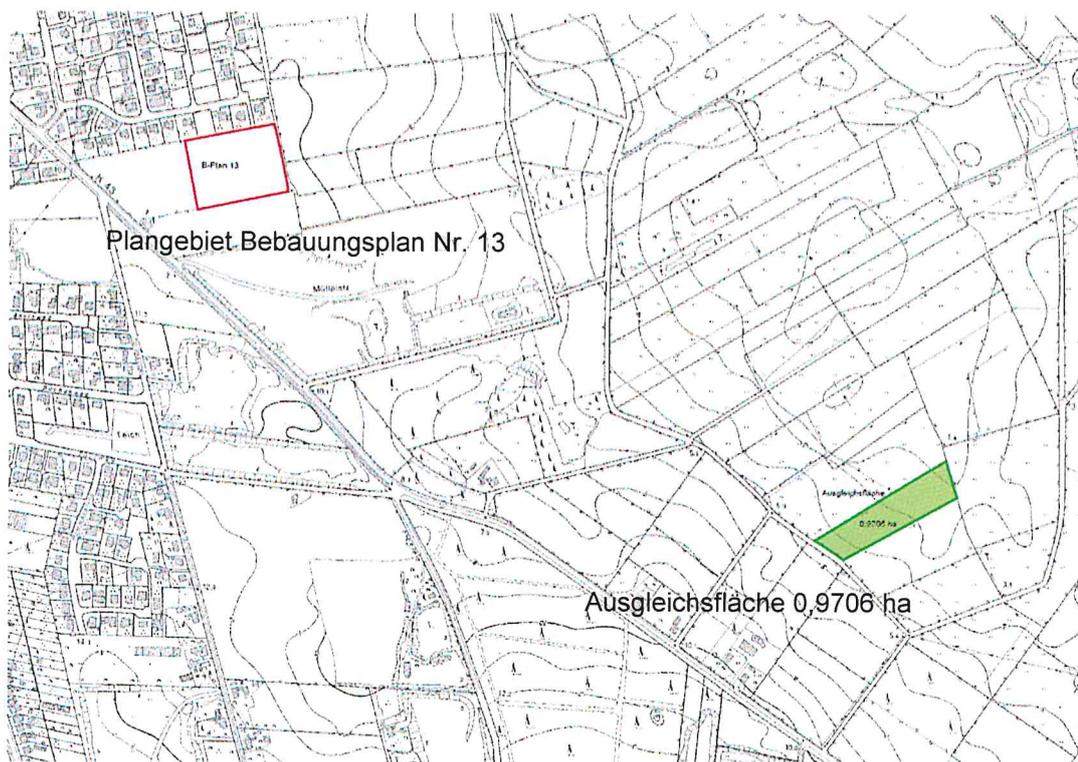


Abbildung 1: Lage des Plangebietes und der Ausgleichsfläche

Die Fläche ist aktuell als relativ artenarmes, intensiv genutztes Grünland frischer bis wechselfeuchter Standorte ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. In der von Wirtschaftsgräsern dominierten Grasnarbe sind nur vereinzelt Feuchtezeiger vertreten.

Entlang des Wirtschaftsweges im Südwesten wird die Fläche von einem Knick mit Eichen-Überhältern, Pappeln und dichter Strauchschicht begrenzt. Ansonsten bilden Gräben mit geringer bis mittlerer Strukturdichte die Grenzen zu den benachbarten Parzellen. Von einer Gehölzreihe aus u.a. Erle (*Alnus glutinosa*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Weiden (*Salix spec.*) ist nur der nördliche Grenzgraben in seinem westlichen Abschnitt begleitet. Der Graben an der Ostgrenze ist als Verbandsgewässeranlage des Sielverbandes Broklandsautal klassifiziert.

Im Umgebungsbereich herrscht ebenfalls eine intensive Grünlandnutzung vor. Lediglich die südlich angrenzende Fläche wird augenscheinlich extensiver genutzt.

Der Landschaftsplan strebt als Entwicklungsziel für den Landschaftsausschnitt die Beibehaltung einer an die Standortgegebenheiten angepassten Grünlandwirtschaft mit höheren Anteilen extensiv genutzter Flächen an.

Für die Ausgleichsfläche (siehe Abb. 2) ist daher eine Pflegenutzung durch eine extensive Mahd vorgesehen. Die in den Niederungsbereichen ehemals weit verbreiteten extensiv genutzten Streuwiesen sind durch die moderne Grünlandbewirtschaftung mit mehrmaliger Werbung von Gras-Silage stark zurückgedrängt worden. Sie stellen wichtige Rückzugsräume für weniger konkurrenzkräftige Arten dar. In überständigen Strukturen finden Kleinlebewesen z.B. Überwinterungsmöglichkeiten.

Um die Entwicklung möglichst artenreicher Bestände zu fördern und das Aufkommen konkurrenzstarker nitrophiler Hochstauden (u.a. Brennnessel) zu vermeiden, ist nach der Nutzungsaufgabe zunächst eine Phase der Aushagerung der Bestände erforderlich. Hierzu sind über einen Zeitraum von 3 Jahren jeweils 3 Pflegeschnitte vorzunehmen, wobei der erste Schnitt Anfang Juni und die Folgeschnitte im August sowie im September / Oktober erfolgen sollten. Das Mähgut ist dabei vollständig abzufahren. Mulchen allein reicht nicht aus.

In der Folge soll die Fläche durch die jährlich nach dem 15. Juli durchzuführende einschürige Mahd weitgehend offengehalten werden. Stoffliche Ein- oder Aufträge zum Zwecke der Düngung, Pflege, Bodenverbesserung oder Pflanzenhygiene sind auszuschließen. Aus Sicht des Naturschutzes positiv auf den Wasserhaushalt der Fläche wirkt sich die Schließung vorhandener Drainagen aus. Auf den vorhandenen Grundwasserböden (Gley) werden so Vertreter des Feuchtgrünlandes gefördert. Unumgängliche Unterhaltungsarbeiten an den begrenzenden Gräben müssen aber weiterhin durchgeführt werden, um die Vorflut angrenzender Flächen nicht zu gefährden.

Aktuell ist die Maßnahme durch jährweise Verpachtung der Fläche gesichert. Langfristig ist die dauerhafte extensive Bewirtschaftung aber abhängig von der Bereitschaft ansässiger Landwirte, eine Pflegenutzung ohne laufende Kosten für die Gemeinde zu übernehmen. Eine einschürige Mahd bedeutet dabei weniger Aufwand als eine Pflegenutzung als Standweide, für die aufgrund der abnehmenden Qualität des Futtergrases nur Färsen und Starke oder Schafe in Frage kommen. Außerdem ist die Fläche für eine extensive Dauerbeweidung zu klein.

Eine vollständige Aufgabe der Nutzung (Sukzession) sollte nur erfolgen, wenn sich zur Durchführung der Pflegemaßnahmen kein Nutzer findet. Es werden sich dann mittelfristig Gebüschstadien einstellen, die schließlich in eine Waldbildung übergehen.

Zur weiteren Erhöhung der Strukturvielfalt soll auf der Fläche die Entwicklung von zwei Feldgehölzen mit je etwa 500 - 700 m<sup>2</sup> Grundfläche initiiert werden. Sie stellen wichtige Rückzugsräume für gehölzbewohnende Arten in der Agrarlandschaft dar.

Die Maßnahme dient vor allem der Kompensation von Eingriffen in die Knickabschnitte des Plangebietes. Sie zielt daher auf die für knickbewohnende Arten wichtige Entwicklung verschiedener Habitats mit strukturreichen Übergängen (Ökotone) zueinander ab.

Grundsätzlich kann die Gehölzentwicklung der Sukzession überlassen bleiben. Insbesondere für die im oberen Hangbereich anzulegende Fläche ist aufgrund der benachbarten Gehölzstrukturen eine rasche Besiedlung mit Gehölzen durch Samenanflug zu erwarten. Zur Beschleunigung des Entwicklungsprozesses und Steuerung der Artenzusammensetzung wird aber die initiale Pflanzung von Bäumen und Sträuchern empfohlen. Damit wird auch ein aus ökologischer Sicht wünschenswerter, wechselnder Bestandsaufbau erreicht.

Für die Pflanzung sind Heister (100 – 150 cm) und leichte Sträucher in Abständen von mindestens 2 m zueinander vorzusehen. Als Baumarten sind Erle (*Alnus glutinosa*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Weiden (*Salix alba*, *Salix caprea*) besonders geeignet. Für die Sträucher wird ein Flächenanteil von rund 75 % empfohlen. Hier kommen u.a. Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*) und Weidenbüsche (*Salix cinerea*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*) in Frage. Für das Gehölz im tiefer gelegenen mittleren Teil der Fläche mit höheren Grundwasserständen sind die stärker feuchtigkeitsvertragenden Arten (Erlen, Weiden, Faulbaum u.a.) zu bevorzugen.

Zum Schutz gegen Verbiss ist in der Aufwuchsphase bei Bedarf eine Einzäunung vorzunehmen.

Im östlichen, tief gelegenen Bereich der Fläche, ist als weiteres landschaftstypisches Strukturelement ein Kleingewässer herzustellen. Dem Gewässer ist ein hohes floristisches und faunistisches Entwicklungspotenzial beizumessen, auch weil es künftig von naturnahen Lebensräumen umgeben ist.

Um eine dauerhafte Wasserführung zu gewährleisten, sollten die tiefsten Stellen des Gewässers etwa 1,2 m unter Flur liegen. Durch die Festsetzung variierender Böschungswinkel wird die Entwicklung unterschiedlicher Standorte begünstigt. Der Aushub kann als flache, randliche Erhöhung seitlich abgelagert werden.

Für den westlichen Uferbereich ist abschnittsweise die Entwicklung eines Strauchsaumes aus Weiden vorzusehen. Damit wird eine teil- und zeitweise Beschattung des Gewässers erreicht und seine Strukturvielfalt weiter erhöht. Als Pflanzmaterial können Stecklinge von Weiden aus der Umgebung Verwendung finden. Im Übrigen sind Initialpflanzungen für den Uferbereich und das Einbringen von Wasserpflanzen nicht erforderlich.

Bei der Anlage der Feldgehölze und des Kleingewässers ist gegenüber den die Fläche begrenzenden Gräben und der Verbandsanlage an der Ostgrenze ein Abstand von mindestens 7 m einzuhalten, um die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer zu gewährleisten.

Die Entwicklungsmaßnahmen werden von der Gemeinde auf der Gesamtfläche vorgenommen. Sie führen zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung. Die Ausgleichfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und muss daher privatrechtlich verbindlich dauerhaft für den Naturschutz gesichert werden. Die oben erläuterten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche „Flur 3“ waren schon für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Weddingstedt vorgesehen, wurden jedoch bisher noch nicht umgesetzt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 beansprucht 2.192 m<sup>2</sup> der insgesamt 9.706 m<sup>2</sup> großen Ausgleichfläche. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 werden weitere 3.232 m<sup>2</sup> Ausgleichfläche benötigt. Es verbleiben damit noch 4.282 m<sup>2</sup> die zur Kompensation weiterer Eingriffe zur Verfügung stehen.

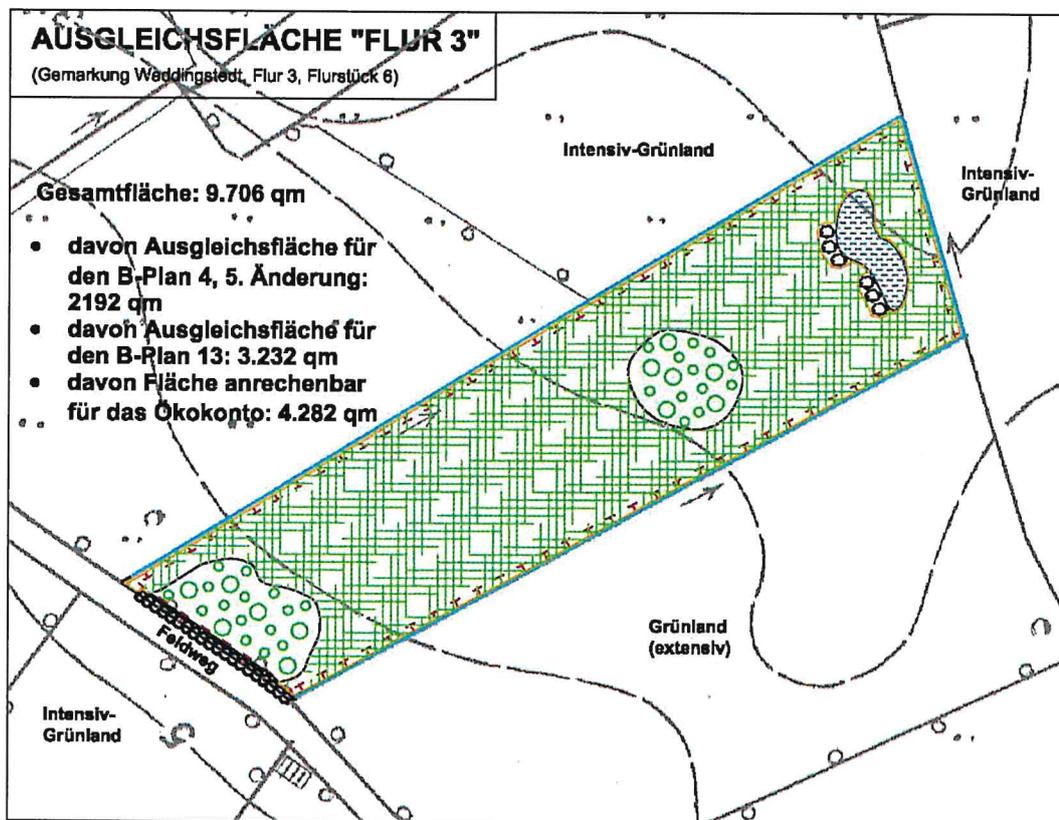


Abbildung 2: Ausgleichsfläche „Flur 3“

**Bestand / Erhaltung von Vegetationsbeständen**

-  Knick (§ 15b LNatSchG)
-  Einzelbaum / Überhälter
-  Graben (Ausgleichsfläche "Flur 3")

### Ausgleichsmaßnahmen für die Knickbeseitigung

Die erforderliche Kompensation für den Eingriff in den Knick erfolgt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13. Ein Teil des Ausgleichs für die Beseitigung des Knickabschnittes wird am östlichen Rand des Plangebietes durch die Schließung einer Knicklücke von 6 m Länge geleistet. Die Herstellung weiterer Knickabschnitte ist im Plangebiet nicht sinnvoll möglich. Auf den Ausgleich können aber auch die 3 m breiten und insgesamt 88 m langen Gehölzstreifen auf den privaten Grundstücken angerechnet werden (siehe „Anlage des Gehölzstreifens“). Für die Maßnahme ist die Gemeinde verantwortlich.

Der Wall ist bei 3 m Basisbreite mit einer Höhe von 1,0 m – 1,2 m und einer Kronenbreite von 1,5 m aus nährstoffarmen Material herzustellen. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist eine zweireihige Anordnung auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m einzuhalten.

### Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl):

Bäume	Sträucher
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus div. spec</i> )

### Anlage des Gehölzstreifens

Zur Eingrünung und zur weiteren Kompensation ist an der Westseite des Bebauungsplangebietes auf den privaten Grundstücken ein 3 m breiter Streifen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind die künftigen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Als Pflanzmaterial kommen vor allem Sträucher und kleinwüchsige Bäume in Frage. Für großkronige Bäume sind die Platzverhältnisse unter Berücksichtigung der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht ausreichend. Besonders empfehlenswert sind Obstgehölze und Beerensträucher heimischer Sorten.

Empfohlen wird eine mehrreihige, lockere Anordnung der Gehölze. Als Richtwert sollten 4 m<sup>2</sup> Pflanzfläche pro Strauch nicht unterschritten werden. Sofern gewünscht, kann die Bepflanzung auch auf einem Knickwall ausgeführt werden.

### Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

- Blutrote Johannisbeere (*Ribes sanguineum*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)
- Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)
- Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

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

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

### **8.2 Wasser**

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

### **8.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

### **8.4 Gas**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

### **8.5 Telekommunikation**

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

### **8.6 Abfallbeseitigung**

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

### **8.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Weddingstedt Unterflurhydranten angeordnet.

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

Die Erschließungsflächen stehen im Eigentum der Gemeinde Weddingstedt. Allgemein gilt jedoch:

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

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Wohngebiete – WA –	1,09	83,85
Knicks	0,05	3,85
öffentliche Verkehrsflächen	0,16	12,30
	1,30	100,00

## 11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Weddingstedt berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Weddingstedt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Weddingstedt Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Weddingstedt, den 10.11.2010

- Bürgermeister

