

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Wesselburen

für das Gebiet

südlich der Wulf-Isebrand-Straße hinter der vorhandenen Bebauung

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

Stand: 27-06-2007

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 Stadt Wesselburen mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Wohnbauflächen – W – dar. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesselburen entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Es liegt im nordöstlichen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete der Stadt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich der „Wulf-Isebrand-Straße“,
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung zwischen der „Wulf-Isebrand-Straße“ und der „Pommernstraße“ westlich des „Theodor-Storm-Weges“,
- im Süden durch den unmittelbar anschließenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Osten ebenfalls durch den angrenzenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches weisen insgesamt eine Höhe von ca. 1,5 m NN ohne topographische Bewegung auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2005 hatte die Stadt Wesselburen insgesamt 3.093 Einwohner. Die Stadt befindet sich im nordwestlichen Teil Dithmarschens und ist derzeit noch Sitz einer eigenen Stadtverwaltung wie auch Verwaltungssitz des Amtes KLG Wesselburen-Land. Der Nahbereich ist stark landwirtschaftlich geprägt. Der Stadt Wesselburen wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet.

Die Stadt Wesselburen hat derzeit Probleme mit der Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Diese Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken übersteigt das vorhandene Angebot erheblich. Dies führte in jüngster Vergangenheit bereits dazu, dass Bauwillige in Nachbargemeinden auswichen. Bei Anhalten dieser Situation und der hiermit verbundenen Schwächung der Bevölkerungsstruktur ist zu befürchten, dass die Stadt Wesselburen perspektivisch immer größere Probleme bekommen wird, die ihr durch den Landesraumordnungsplan zugewiesenen zentralen Aufgaben für den Nahbereich zu erfüllen; eine dieser Aufgabe eines ländlichen Zentralortes besteht in der Vorhaltung von Wohnbauflächen in geeigneter Größe und Anzahl.

Die Stadt Wesselburen unternimmt daher große Anstrengungen, um innerhalb des Stadtgebietes in adäquater Form Wohnbauflächen anbieten zu können; im vorliegenden Fall wird die Stadt Wesselburen mit einem privaten Erschließungsträger kooperieren.

Durch die Realisierung der Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes wird die bauliche Entwicklung des Siedlungskörpers der Stadt Wesselburen in diesem Bereich zum Abschluss gebracht und der Wohnstandort Wesselburen weiter aufgewertet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die vorhandene voll ausgebaute „Wulf-Isebrand-Straße“. Die künftigen Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 13 werden direkt an diese Straße angebunden; die Baugrundstücke Nr. 14 und Nr. 15 werden durch die im westlichen Anschluss an das Plangebiet vorhandene Straße „Theodor-Storm-Weg“ erschlossen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der 12 Baugrundstücke in einer Breite von jeweils 3,50 m dienen der Erschließung der jeweils benannten Grundstücke und werden in geeigneter Form als „Privatwege“ ausgebaut.

Insgesamt werden 27 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt; es ist zentrales Planungsziel der Stadt Wesselburen, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den – wie bereits ausgeführt – Nachfrage besteht. Für alle Baugrundstücke wird eine maximal eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei ca. 710 m². Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst. Für die vorgesehenen Baugrundstücke wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Hierdurch wird insgesamt ein für die wohnbaulichen Siedlungsbereiche des Stadtgebietes durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 13, die direkt an die „Wulf-Isebrand-Straße“ angrenzen, ist eine Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Für die üblichen Baugrundstücke Nr. 14 bis Nr. 27 werden aufgrund ihrer jeweils rückwärtigen Lage nur Einzelhäuser zugelassen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Stadt Wesselburen angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird. Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenhäusern bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Stadt Wesselburen für den betreffenden Siedlungsbereich widerspricht.

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

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

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die 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. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Um sicherzustellen dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,50 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 Straßenverkehrsfläche – Fahrbahn – fixiert.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche als offener Graben festgesetzt; hier wird ein vorhandener Grenzgraben zur Erhöhung des Speichervolumens aufgeweitet. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Wesselburen stellt diese Maßnahme detailliert dar.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung; die maximal zulässige Bauhöhe (Bauwerke oder ggf. Baukräne) von 22 m darf innerhalb des Schutzbereiches nicht überschritten werden.

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.

Die Stadt Wesselburen verzichtet auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes, da nördlich des Bereiches in verkehrssicherer Lage östlich der „Schlesier Straße“ und westlich des „Wibe-Junge-Weges“ ein großzügig dimensionierter Spielplatz vorhanden ist. Durch den Erschließungsträger wird zudem ein Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität einer vorhandenen Spielplatzanlage geleistet.

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

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Wesselburen beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch die im Norden parallel zum Plangebiet verlaufende „Wulf-Isebrand-Straße“ an die im Westen befindliche „Dohnstraße“ (L 156), wodurch der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt ist.

Die innere Erschließung erfolgt für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 13 durch direkten Anschluss an die „Wulf-Isebrand-Straße“; die im Verlauf der Straße vorhandenen Gestaltungselemente werden der vorgesehenen Gesamtmaßnahme angepasst. Zwei Grundstücke werden durch die im westlichen Anschluss an das Plangebiet vorhandene Straße „Theodor-Storm-Weg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für insgesamt 12 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 den Plangeltungsbereich wird bei 27 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 35 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 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. 35 privaten Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 6 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig. Im Verlauf des unmittelbar an den Planbereich angrenzenden „Wulf-Isebrand-Straße“ sind ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden, so dass auf die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Parkflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet werden kann. Im Zuge der Anpassung der vorhandenen Gestaltungselemente im Straßenverlauf an die Gesamtplanung wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die Kenntlichmachung der Parkflächen vorgenommen. Diese Maßnahmen obliegen dem Erschließungsträger als Veranlasser der Gesamtplanung.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Stadt Wesselburen ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Wesselburen bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die im GOP beschriebenen Maßnahmen innerhalb der Baugrundstücke sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen. Sonstige Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden vom Erschließungsträger direkt und zeitnah mit der Verwertung der Flächen durchgeführt.

Die exakten Modalitäten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die externe Ausgleichsfläche innerhalb des Gebietes der Stadt Heide wird durch geeignete Maßnahmen gesichert.

7. Umweltbericht

*(Verfasser: Jünemann & Dr. Marxen-Drewes
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung)*

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wesselburen beabsichtigt, ein am östlichen Ortsrand der Stadt befindliches ca. 2 ha großes Areal, das an die Ortsbebauung angrenzt, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Zustand einer rechtlich bebaubaren Fläche zu versetzen. Ein dazu begonnenes Verfahren wurde im Jahre 2004 nicht bis zum Ende geführt, da der Grundstückseigentümer in dieser Zeit verstarb.

Die Rechtskraft soll nun durch ein zweites Verfahren hergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der städtischen Bebauung von Wesselburen. Es grenzt südlich an die bereits vorhandene Wulf-Isebrand-Straße, welche sich nahe des Friedhofes von West nach Ost erstreckt. Nördlich des Plangebietes befindet sich bereits entlang dieser Straße ein mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet.

Im Süden schließt das Plangebiet mit einem ca. 3 m breiten Graben ab, im Westen grenzt der Theodor-Storm Weg an die Fläche.

Das Plangebiet wird derzeit als Rinderweide genutzt. Der westlichste Teil der Weide ist in jüngster Zeit mit drei Einfamilienhäusern bebaut worden bzw. ist aufgrund der Bebauung brach gefallen. Rechtlich ist diese Fläche wie Dauergrünland (Rinderweide) zu behandeln, da der Biotoptyp durch eine vorzeitig mögliche Bebauung aus Dauergrünland entstanden ist und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs Bestandteil dieses Verfahrens ist.

Der Bebauungsplan stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung dar. Im Osten ist ein schmaler Abpflanzungstreifen vorgesehen. Der südlich gelegene Graben bleibt erhalten.
Für weitere Ausführungen wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

7.1.2 Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Im Folgenden werden die wesentlichen in Fachgesetzen und übergeordneten Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden müssen, dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes in einschlägiger Fachgesetze

BAUGESETZBUCH (BauGB)

Im Baugesetzbuch wird das Ziel formuliert, wonach städtebauliche, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen sind (§1 Abs. 5, 6). Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und entwickelt werden (Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter, Nutzung erneuerbarer Energien u.Ä.). Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2). Zudem sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und auszugleichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung beschrieben und bewertet sowie in einem Umweltbericht dargelegt (§ 2 Abs. 4).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)

Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sind die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft (§ 1). Dazu sind in § 2 weitere Grundsätze formuliert. In § 19 wird bestimmt, dass vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sind. Hinzu kommen der Schutz, die Pflege und Entwicklung bestimmter dazu erklärter Landschaftsteile (§§ 23 – 29) sowie der Schutz besonderer Biotop (§ 30) und Tier- und Pflanzenarten (§ 10 und 42).

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG)

Die Ziele des LNatSchG entsprechen im Wesentlichen den oben genannten Zielen des BNatSchG. In den §§ 1-2 werden die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur genannt. § 10 - 12 regeln das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffsdefinition, Genehmigung von Eingriffen, Verursacherpflichten, Ausgleich von Eingriffen). Der Schutz spezieller Schutzgebiete und der Schutz besonderer Biotop wird in den §§ 15 - 25 beschrieben, der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten in den §§ 34 – 38.

Ziele übergeordneter Fachpläne

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN FÜR DIE GEBIETE DER KREISE DITHMARSCHEN UND STEINBURG (Planungsraum IV), 2005

Im Landschaftsrahmenplan wird dargestellt, dass die Stadt Wesselburen innerhalb einer historischen Kulturlandschaft liegt, die sich entlang einer Linie von Brunsbüttel über Marne, Barlt, Meldorf, Wöhrden, Wesselburen und Hemme zieht. Es handelt sich um eine Wurtenlandschaft in der Dörfer auf Wurten angelegt wurden. Weitere planungsrelevante Aussagen bestehen nicht.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT WESSELBUREN, 1967

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als geplantes Wohnbaugebiet ausgewiesen.

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT WESSELBUREN, Vorentwurf, Stand August 2000

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als potentiell Gebiet Nr. 11 für die bauliche Entwicklung zur Wohnbebauung dargestellt. Im Text werden folgende landschaftsplanerischen Vorgaben bei der Umsetzung der Bebauung gemacht:

Beschränkung auf einreihige Wohnbebauung,

keine weitere Ausdehnung nach Osten und Süden,

Ortsrandeingrünung nach Süden; Ausbildung eines neuen Ortsrandes; Orientierung der Gebäude zur Straße, der Gärten nach Süden,

Aufwertung des im Süden angrenzenden Grabens durch Anlage eines Pufferstreifens.

Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als lokaler Schwerpunktraum für den Erhalt und die Neuanlage von mesotrophem, extensiv genutztem Grünland dargestellt.

7.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen erfolgt auf der Basis der einzelnen Schutzgüter. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes variiert entsprechend dem möglichen Einwirkbereich des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsdarstellung

Für die menschliche Gesundheit relevant sind insbesondere die Luftqualität, Lärm- und Geruchsbelastungen sowie die Nutzung der Landschaft zu Erholungszwecken. Alle genannten Faktoren sind im Plangebiet von guter Qualität.

Auswirkungen

Zeitlich befristete Belastungen sind während der Bauphase durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und höhere Lärmbelastung durch Lieferverkehr, Baumaschinen und Bautätigkeit zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens ist auf Grund der Kurzfristigkeit nicht zu befürchten.

Die Wohnbebauung selber wird sich über die Veränderung des Landschaftsbildes auf die Erholungseignung der Landschaft auswirken. Da sich die Bebauung südlich an eine einseitig bebaute Straße anschließt und zur offenen Landschaft (nach Osten) eingegrünt wird, ist der Eingriff jedoch nicht als erheblich für das Schutzgut Mensch einzustufen.

Wechselwirkungen

Wirkungen auf das Schutzgut Mensch stehen in direktem Zusammenhang mit den Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung.

7.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsdarstellung

Das Gelände ist eben und liegt um 1,5 m über NN.

Beim Boden handelt es sich um Marschboden aus tonigem bis feinsandigem Schluff. Er besitzt eine mittlere bis hohe Binfähigkeit für Nährstoffe, ist kalkarm und hat eine gute Wasserdurchlässigkeit.

Boden und Topographie weisen keine besonders empfindlichen oder seltenen Standorte auf.

Es bestehen intensive Wechselbeziehungen zum Wasserhaushalt, zur Vegetation und zur Landnutzung.

Auswirkungen

Beim Bau der Wohnhäuser fallen durch Aushebung von Baugruben größere Mengen Boden an. Durch den relativ hohen Grundwasserstand wird es nicht zum Ausbau von Kellergeschossen kommen und damit die Bodenbewegung minimiert. Der Boden wird zum größten Teil abgefahren und entsorgt. Das Relief wird sich nicht oder nur unwesentlich verändern.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden dauerhaft maximal 8.645 m² Boden versiegelt und 780 m² Boden teilversiegelt.

Wechselwirkungen

Der Eingriff in den Boden bedeutet gleichzeitig eine Standortveränderung bzw. einen Standortverlust. Es bestehen daher intensive Wechselwirkungen zu allen anderen Schutzgütern, insbesondere jedoch zum Wasserhaushalt sowie zu Flora und Fauna.

7.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsdarstellung

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1m.

Im Plangebiet befindet sich ein für die Marschlandschaft typischer ca. 2 m breiter Graben mit Schilfbewuchs. Er gehört zu einem vornehmlich künstlich angelegten Grabensystem, welches den Wasserhaushalt reguliert.

Es bestehen intensive Wechselwirkungen zum Boden, zur Vegetation und zur Fauna, sowie zur Landnutzung.

Auswirkungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da weder in offene Gewässer noch in Grundwasser eingegriffen wird.

Wechselwirkungen

Eine Veränderung des Wasserhaushaltes innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes ist als unwahrscheinlich anzusehen. Indirekte Folgen auf die Vegetation angrenzender Lebensräume sind daher nicht zu befürchten.

7.2.4 Schutzgut Klima, Luft

Bestandsdarstellung

Es liegen keine besonderen Klima- und Luftverhältnisse vor.

Es bestehen Wechselwirkungen zum Schutzgut ‚Mensch‘, da die lufthygienischen Verhältnisse die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden beeinflussen.

Zudem bestehen Wechselwirkungen zu den Schutzgütern ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Flora‘ und ‚Fauna‘, da die Luft neben dem Wasser ein Ausbreitungspfad für stoffliche Einträge in die Landschaft ist.

Auswirkungen

Staub wird kurzfristig für die Zeit der Baumaßnahmen durch vermehrten Verkehr von Baufahrzeugen und Staubaufwirbelung bei trockenem Wetter in die Luft abgegeben. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass dadurch erhebliche Umweltauswirkungen entstehen.

Das Klima wird nicht durch die Baumaßnahmen beeinflusst.

Wechselbeziehungen

Da Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten sind, ist eine Auswirkung auf das Schutzgut ‚menschliche Gesundheit‘ durch eine Beeinträchtigung der Luftqualität nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind nicht gegeben.

7.2.5 Schutzgut Pflanzen (Biotoptypen / Vegetation)

Bestandsdarstellung

Das Plangebiet besteht aus mesotrophem Dauergrünland und einem Graben. Das Grünland gehört nach der ‚Roten Liste der Biotoptypen der BRD‘ zu den stark gefährdeten Biotoptypen. Es ist schwierig ersetzbar und besitzt eine relativ hohe ökologische Funktion. Der Graben gehört ebenfalls zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Geschützte Biotoptypen nach § 25 LNatSchG kommen nicht vor.

Gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sowie besonders und streng geschützte Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG sind nicht kartiert worden.

Es bestehen besondere Wechselwirkungen zur Fauna und, über das Landschaftsbild und die Beeinflussung des Lokalklimas, zum menschlichen Wohlbefinden (Schutzgut ‚Mensch‘). Die Vegetation ihrerseits wird in besonderem Maße durch die Landnutzung und die Standortbeeinflussung, d.h. durch den Menschen geprägt.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird das Grünland vollständig beseitigt, der Graben ist nicht betroffen. Es werden insgesamt 19.210 m² Dauergrünland überbaut und davon gut die Hälfte in Gärten umgewandelt.

Gärten, Baumpflanzungen und Eingrünungsmaßnahme sorgen für neue Standorte für (teilweise heimische) Pflanzen.

Wechselwirkungen

Über die Veränderung der Vegetation wird sich die dort lebende Tierwelt verändern. Es wird sich zum einen um einen Lebensraumverlust durch unbewachsene Flächen, zum anderen um neue Lebensraumangebote durch Begrünungsmaßnahmen handeln.

Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Eingriffsgebietes sind nicht zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Tiere

Bestandsdarstellung

Das Plangebiet ist für die Fauna von allgemeiner Bedeutung. Das Vorkommen gefährdeter Tierarten ist unwahrscheinlich. Europarechtlich und national streng geschützte Fledermausarten nutzen das Gelände als Jagdhabitat, nicht als Quartier. Das Grünland wird von Vögeln bis auf den Fasan wahrscheinlich nicht als Brutplatz, sondern vornehmlich als Nahrungsraum genutzt. Dagegen wird der randliche Graben von wenig spezialisierten Kleinvögeln auch zum Brüten genutzt. Weitere vorkommende Tierarten können sämtlich zu den häufigen Arten gezählt werden. Es bestehen intensive Wechselwirkungen zur Vegetation, zur Landschaftsstruktur und zur Landnutzung.

Auswirkungen

Für die Fauna entstehen kurzfristig durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Beunruhigung Beeinträchtigungen. Sie sind jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Durch die Versiegelung von Fläche und Bebauung wird Tieren ein Teil ihres Lebensraumes entzogen. Betroffen sind vornehmlich häufig vorkommende Arten. Nicht auszuschließen ist, dass die vom Eingriff betroffenen Lebensräume Teilhabitate geschützter Tierarten sind, da etliche der hierunter fallenden Arten durchaus verbreitet sind. Aufgrund der Größe und der Qualität der Flächen sowie den vorhandenen Ausweichmöglichkeiten ist jedoch auszuschließen, dass hiervon Auswirkungen auf den Bestand einer dieser Arten zu erwarten sind.

Wechselwirkungen

Aufgrund geänderter Landschaftsstruktur, Vegetation und Nutzung wird sich die Tierartenzusammensetzung vor allem beim Vogelbestand im Planungsraum verändern, wobei die Auswirkungen auf den Tierartenbestand des Grabens kaum vorhanden sein werden. Auswirkungen auf andere Schutzgüter sind nicht gegeben.

7.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Bestandsdarstellung

Die östlich der Stadt befindliche Marschlandschaft hat die höchste Landschaftsbildqualität im Stadtgebiet (LP 2000). Sie ist von besonderer Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung und die Touristen. Aufgrund seiner Offen- und Weiträumigkeit ist der Landschaftsraum relativ empfindlich gegenüber Eingriffen. Diese Empfindlichkeit nimmt im Umfeld der vorhandener Bebauung stark ab.

Das Angebot an Spielplätzen ist ausreichend und befindet sich in angemessener Entfernung (Wibe-Junge-Weg).

Es bestehen intensive Wechselwirkungen zum menschlichen Wohlbefinden, da das Landschaftsbild einen wesentlichen Einfluss auf die Erholungseignung und die Identifikation mit dem persönlichen Lebensumfeld (Heimat im weitesten Sinne) hat.

Auswirkungen

Langfristig wird die Landschaftsbildqualität durch das Vorhaben im Bereich des Plangebietes geringfügig beeinträchtigt. Durch die Bebauung mit Wohnhäusern gliedert sich die Fläche zwar an die vorhandene Bebauung an, vermindert aber den Landschaftsbildraum um das typische Landschaftselement 'offenes Dauergrünland'. Die Eingrünung der neuen Bebauung mit heimischen standortgerechten Bäumen und der Erhalt des Grabens minimieren den Eingriff.

Die Blickbeziehung vom Theodor-Sturm-Weg in die freie Landschaft bleibt erhalten.

Beeinträchtigungen für die Erholung entstehen nicht.

Wechselwirkungen

Eingriffe in das Landschaftsbild wirken sich in der Regel auf das menschliche Wohlbefinden aus. Da es sich bei der Neubebauung um eine Ergänzung der seitlichen Straßenbebauung und um ähnliche Bebauung wie vorhanden handelt, wird die Bebauung jedoch als wenig störend empfunden werden und keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es kommen keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt, die über das bereits beschriebene Maß hinausgehen.

7.2.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes ist bei Verzicht auf die Durchführung des geplanten Projektes nicht zu erwarten. Die Eingriffsfläche würde nach wie vor landwirtschaftlich als Rinderweide genutzt werden.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verringerung

Eingriffsvermeidung

Die Vermeidung von Eingriffen besteht darin, dass der Schilfgraben erhalten bleibt und seine Funktion als Gewässer behält.

Eingriffsverringerung

Minimierungsmaßnahmen wirken sich auf den Wasserhaushalt aus:

- Dadurch, dass das Niederschlagswasser von versiegelter Fläche der südlichen Bebauung in den Graben abgeleitet wird, geht es dem örtlichen Wasserregime nicht verloren.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Zufahrten zu den südlichen Grundstücken werden mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergerichtet

7.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Planes.

Kompensation innerhalb des B-Planes

Am östlichen Rand des B-Planes wird ein 3 m breiter Streifen mit Eschen (*Fraxinus excelsior* ‚Diversifolia‘) bepflanzt und mit natürlicher Krautschicht belassen.

Entlang des Grabens wird je Grundstück eine Esche (*Fraxinus excelsior* ‚Diversifolia‘) gepflanzt.

Kompensation außerhalb des B-Planes

Auf dem Flurstück 84 der Flur 11 „Rickelshofer Moordamm“ der Stadt Heide werden 12.405 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und der Sukzession überlassen.

7.831 m² des Flurstücks 60 der Flur 3, Gemarkung Epenwörden werden im Sinne des Wiesenvogelschutzes entwickelt. Dabei wird die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie eine Bodenbearbeitung untersagt. Zwischen dem 1. Mai und 15. Oktober ist eine extensive Pflegenutzung in Form einer Beweidung mit ca. 1 GV/ha oder eine Mähnutzung zulässig bzw. erwünscht.

7.3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wird aufgrund der unterschiedlichen Rechtswirkungen zwischen Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, europäischen Vogelarten und national geschützten Arten unterschieden.

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (hier: Fledermäuse)

Im Plangebiet ist das Vorkommen von Quartieren heimischer Fledermausarten ebenso auszuschließen wie die Gefahr einer direkten Tötung einzelner Individuen infolge des geplanten Vorhabens. Nachhaltige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte sind nicht zu befürchten. Verbotstatbestände werden nicht verletzt.

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet kommen ausschließlich weit verbreitete und häufige Vogelarten der Siedlungsbereiche und Marschen vor, die alle nicht bestandsgefährdet sind.

Es ist von einer zügigen Umsetzung des B-Planes auszugehen, so dass keine Auflagen erforderlich sind.

National nach §10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten

Hierbei handelt es sich um einige häufig vorkommende und ungefährdete Arten der Kleinsäuger (z.B. Maulwurf, Igel, Waldspitzmaus, Hermelin, Mauswiesel), Laufkäfer und die Weinbergschnecke. Da es durch das geplante Vorhaben zwangsläufig zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommen kann, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG einzuholen.

7.4 Planungsalternativen

Bei der Wahl des Standortes wurden keine Alternativen betrachtet, da im Landschaftsplan das Plangebiet nach Abwägung bereits als mögliche Baufläche eingestuft wurde. Zudem befindet sich nur hier eine ausgebaute Straße mit Erschließung, die nur einseitig bebaut ist.

7.5 Zusätzliche Angaben

7.5.1 Beschreibung der Methodik

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Stadt Wesselburen vorhandenen Informationen ausgewertet.

Eine Biotoptypenkartierung des Plangebietes und angrenzender relevanter Flächen erfolgte am 18.11.2003 und wurde am 11.4.2007 überprüft. Die Benennung der Biotoptypen folgte der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (2003).

Die Landschaftsbildbewertung erfolgte verbal-argumentativ.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde ein Gutachten vom Büro Bioplan (Hammerich, D. 2007: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum B-Plan Nr. 16 der Stadt Wesselburen) eingeholt.

7.5.2 Beschreibung der Überwachung

Für die Umsetzung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Planes ist die Stadt Wesselburen verantwortlich. Sie ist ebenfalls für die Herstellung der Bepflanzung am östlichen B-Plan-Rand verantwortlich.

Die Pflanzung der Bäume am Graben ist von den Bauherren durchzuführen. Die Einhaltung der Auflagen wird von der Stadt überwacht.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Zuordnungsfestsetzung in den B-Plan aufgenommen.

7.6 Zusammenfassung

Die Stadt Wesselburen beabsichtigt, ein am östlichen Ortsrand befindliches, ca. 2 ha großes Areal durch Aufstellung eines Bebauungsplanes in eine rechtlich als Wohnbaufläche zu nutzende Fläche umzuwandeln. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Süden und Einfamilien- oder Doppelhäusern im Norden mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Im Osten und Süden soll das Baugebiet durch eine lockere Baumreihe eingegrünt werden.

Bestandsdarstellung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an vorhandene Bebauung. Die Boden-, Klima- und Luftverhältnisse sind regionaltypisch und weisen keine Besonderheiten auf.

Zur wirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes bedarf es derzeit einer künstlich unterstützten Wasserstandsregulierung.

Zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gehört das mesotrophe Grünland und ein schilfbewachsener Grenzgraben.

Faunistisch ist das Plangebiet von Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse, Fasan, Kleinvogel der Grünlandmarschen und Brutvögel des nahen Siedlungsraumes. Alle europäischen Vogelarten und Fledermäuse sind europarechtlich geschützt. Nach nationalem Recht besonders geschützt sind einige häufig vorkommenden und ausnahmslos ungefährdeten Arten der Kleinsäuger (z.B. Maulwurf, Igel, Waldspitzmaus, Hermelin, Mauswiesel), Laufkäfer und die Weinbergschnecke.

Das Plangebiet gehört laut Landschaftsplan-Vorentwurf zum Teillandschaftsraum B, welcher die höchste Landschaftsbildqualität im Stadtgebiet aufweist. Aufgrund seiner Offen- und Weiträumigkeit ist er relativ empfindlich gegenüber Eingriffen. Diese Empfindlichkeit nimmt im Umfeld der vorhandener Bebauung stark ab.

Das Angebot an Freizeiteinrichtungen wird durch einen nahe gelegenen Spielplatz abgedeckt.

Umweltauswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden 8.645 m² Boden versiegelt und 780 m² Boden teilversiegelt. Dadurch und durch die Nutzungsänderung entstehen veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen.

Die Bebauung und der Verlust eines Offenlandbiotops bewirken eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes. Die Eingrünung der Bebauung mit Bäumen wirkt dem Eingriff entgegen.

Klima, Luft und Wasserhaushalt werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Beim Verzicht auf die Durchführung des Vorhabens würde die Eingriffsfläche nach wie vor landwirtschaftlich als Rinderweide genutzt werden.

Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs ist innerhalb des B-Planes im Süden und Osten eine Begrünung mit Hochstammbäumen (Eschen) vorgesehen und außerhalb des B-Planes werden 12.405 m² Grünland aus der Nutzung genommen und der Sukzession überlassen sowie 7.831 m² Intensivgrünland im Zusammenhang mit anderem angrenzenden Grünland im Sinne des Wiesenvogelschutzes entwickelt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird durch Anschluss an das vorhandene Kanalsystem der vorhandenen Kläranlage des Wasserverbandes Norderdithmarschen zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

8.2 Wasser

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

8.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

8.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt, Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Die Leitungsführung hat unterirdisch zu erfolgen.

8.5 Abfallbeseitigung

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

8.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden gegebenenfalls in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich in Privateigentum und wird auch von privater Seite erschlossen werden; die Einzelheiten regelt ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wesselburen und dem Grundstückseigentümer. Allgemein gelten jedoch die folgenden Ausführungen:

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 ff 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, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	1,92	95,05
Graben	0,10	4,95
	2,02	100,00

11. Kosten

Der Stadt Wesselburen entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen.

Wesselburen, den

- Bürgermeister -