

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 29
der Gemeinde Wanderup
für das Gebiet
südlich und westlich der Gewerbe-
grundstücke am Westerfeld und öst-
lich des Mühlenweges

Verfahrensstand nach BauGB:

08.03 .2024

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (2)	§ 4a (3)	§ 10
X					

Bearbeitung

Begründung:

Ingenieurbüro Ivers GmbH
Süderstraße 132
25813 Husum
Tel: (04841) 8937-0



Umweltbericht:

Büro OLAF
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel: (04847) 980



Stand des Verfahrens:

20.09.2023		Aufstellungsbeschluss
12.10.2023		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
		Planungsanzeige
		Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 (1) BauGB
		Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
		Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
		Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB
		Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 (1) und § 3 (2) sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB
		Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG (TEIL I)	4
1. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2 PLANUNGSBEDARF	4
1.3 STANDORTALTERNATIVEN	5
1.4 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	11
1.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
2. PLANUNGSINHALTE	13
2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	13
2.4 VERKEHRSFÄCHEN	14
2.5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN	14
2.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
2.7 FLÄCHENBILANZ	16
3. FACHPLANUNGEN	16
3.1 WASSERVERSORGUNG	16
3.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG	16
3.3 STROMVERSORGUNG	17
3.4 BREITBANDVERSORGUNG	17
3.5 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	17
3.6 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	17
3.7 ABFALLBESEITIGUNG	18
3.8 IMMISSIONSSCHUTZ	18
3.9 DENKMALSCHUTZ	18
UMWELTBERICHT (TEIL II)	19
VORLÄUFIGER UNTERSUCHUNGSRAHMEN	19
ANLAGEN:	20



Begründung (Teil I)

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wanderup hat mit dem Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1999 einschließlich seiner 1. Änderung von 2011 und dem Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 2012 einschließlich der 2. Änderung von 2020 das Gewerbegebiet im Bereich Bredstedter Straße – Mühlenweg ausgewiesen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken soll das Gewerbegebiet im Bereich östlich des Mühlenweges und südlich der vorhandenen Gewerbegrundstücke am Westerfeld erweitert werden. Der örtliche Bedarf wird ausführlicher im nachfolgenden Kap. 1.2 „Planungsbedarf“ erläutert. Eine Prüfung der potentiellen Standorte für die benötigten Gewerbegrundstücke sowie die Entscheidung zur Standortwahl ist dem Kap. 1.3 „Standortalternativen“ zu entnehmen.

Das Plangebiet ist Teil des Außenbereiches gem. § 35 BauGB und im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diese Fläche existiert kein Bebauungsplan. Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde hat am 20.09.2023 die Aufstellungsbeschlüsse für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 29 gefasst.

1.2 Planungsbedarf

Zur Ermittlung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs wurden zunächst die Daten der Gewerbemeldungen (Anmeldungen und Abmeldungen) für den Zeitraum von 2000 bis 2023 ausgewertet. In diesem Zeitraum gab es insgesamt 307 Gewerbeanmeldungen, denen 250 Abmeldungen gegenüberstanden, d.h. im Saldo hat sich die Zahl der gemeldeten Gewerbebetriebe in diesem Zeitraum um 57 Betriebe erhöht. Das entspricht einer durchschnittlichen, jährlichen Zunahme von zwei bis drei Betrieben.

Die Zahl der Anmeldungen pro Jahr schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen 3 und 28 Betrieben und lag im Mittel pro Jahr bei 13 Betrieben. Die Zahl der Abmeldungen schwankte zwischen 1 und 20 Betrieben und lag im Mittel bei 11 Betrieben.

Dementsprechend positiv verläuft die Entwicklung der Gesamtzahl der Betriebe. Ausgehend vom Jahr 2000, in dem 49 Betriebe offiziell in der Gemeinde gemeldet waren, stieg diese Zahl bis 2023 auf 104 aktive Betriebe. Damit hat sich die Zahl der Betriebe innerhalb der letzten 23 Jahre mehr als verdoppelt bzw. durchschnittlich um 5% pro Jahr erhöht. Diese positive Entwicklung ist auf



die günstige Lage der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Flensburg sowie mit einer günstigen Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B 200 und die Bundesautobahn A 7 zurückzuführen.

Aufgrund dieser Umstände hat der gewerbliche Sektor in der Gemeinde eine große Bedeutung, der einen entsprechenden Flächenbedarf nach sich zieht. Die Gemeinde möchte durch ein angemessenes Angebot an geeigneten Gewerbeflächen die Bedeutung des Gewerbesektors sowie die Existenz der Betriebe langfristig sichern.

Aus dem Kreis der bereits in der Gemeinde ansässigen Betriebe wurden folgende Bedarfe angemeldet:

	Gewerbe	Art der Ansiedlung	angemeldet seit	Flächenbedarf [m²]	Lage*
1.	Landtechnik	Betriebserweiterung	2019	4.000	Anschluss
2.	Reifenhandel	Betriebserweiterung	2023	6.000	Anschluss
3.	Holzschnitzel	Neuansiedlung	2019	10.000	flexibel
4.	Gemüsehandel	Neuansiedlung	2023	2.000	flexibel
5.	Produktion LNG	Neuansiedlung	2023	2.000	flexibel
6.	Miete / Technik / Handel	Neuansiedlung	2023	5.000	flexibel
7.	Sandstrahlen	Neuansiedlung	2020	4.000	flexibel
			Gesamt	33.000	
	* Anschluss an vorhandene Betriebsfläche / Standort flexibel				

Quelle: Angaben der Gemeinde Wanderup

Aufgrund der aufgezeigten gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde über die letzten 23 Jahre, der konkreten Flächenbedarfe der bereits in der Gemeinde ansässigen Betriebe sowie der günstigen Lage der Gemeinde in der Nähe zum Oberzentrum Flensburg mit optimaler Verkehrsanbindung ist die geplante Gewerbeflächenerweiterung um ca. 5 ha durchaus angemessen. Aufgrund der Lagegunst sind die geplanten Gewerbeflächen auch für Betriebe aus der umliegenden Region attraktiv.

1.3 Standortalternativen

Zur Auswahl möglicher Standorte für ein neues Gewerbegebiet wurden zunächst die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan herangezogen. Im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1973 ist nur eine gewerbliche Baufläche östlich der Flensburger Straße (B 200), nördlich der Einmündung Mühlenweg und südlich der Renzer Straße. Diese Darstellung



wurde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1980 in Mischgebiet geändert. Dieses Gebiet ist weitestgehend bebaut, so dass es als Standortalternative nicht weiter betrachtet wird.

Daher werden als Standortalternativen Flächen geprüft, die im Hinblick auf eine günstige Erschließung in der Nähe der B 200 liegen und die zur Vermeidung von Immissionskonflikten einen ausreichendem Abstand zu Wohngebieten oder anderen empfindlichen Nutzungen aufweisen. Nach diesen Kriterien werden folgende Flächen geprüft:

1. Birkwang, nördlich und südlich des Birkwanger Weges;
2. Mühlenweg, südlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Bredstedter Straße;
3. Husumer Straße (B 200) Südwest, westlich der B 200 und südlich des Westerweges sowie
4. Husumer Straße (B 200) Südost, östlich der B 200 und westlich der Straße Kellerholm.

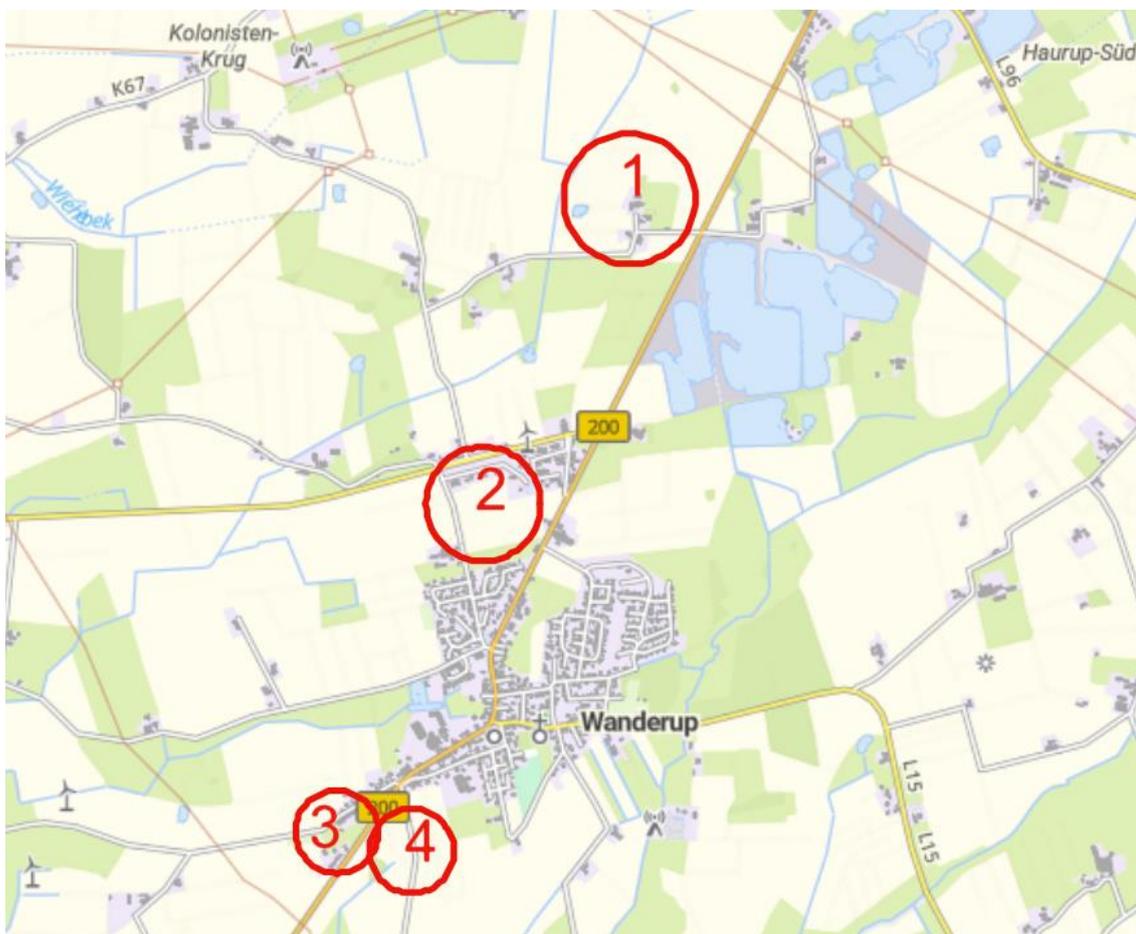


Abb. Übersichtsplan der zu untersuchenden Standortalternativen
(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Standortalternative 1, Birkwang, nördlich und südlich des Birkwanger Weges



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Für diese Standortalternative wurde der Bereich zwischen der Grenze zur Stadt Flensburg im Norden und dem Birkwanger Weg im Süden mit einer Größe von ca. 35 ha in Erwägung gezogen. Die Flächen in diesem Bereich werden überwiegend als Ackerflächen und Intensivgrünland genutzt. Nördlich und südlich des Birkwanger Weges befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb mit mehreren Hallen und befestigten Hofflächen. Der Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde würde sich nur auf einen Teilbereich dieser Standortalternative beziehen. Dieser Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur B 200 und liegt in ausreichendem Abstand zu potenziellen Immissionsorten. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich geschützte Knicks bzw. Gehölzstreifen in unterschiedlichen Pflegezuständen. Andere Schutzgebiete oder empfindliche Natur- und Sachgüter würden nach vorliegenden Informationen nicht tangiert werden. Dieser Standort ist städtebaulich nicht integriert, d.h. er liegt weitab der Ortslage im Außenbereich. Auch bei der Ausweisung von Gewerbegebieten gilt das Gebot der Innenentwicklung. Der Außenbereich soll zugunsten der Entwicklung der Landwirtschaft frei gehalten werden.

Standortalternative 2, Mühlenweg, südlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Bredstedter Straße



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

An diesem Standort steht eine Fläche von ca. 5 ha zur Verfügung, die bisher ausschließlich als Ackerfläche genutzt wird. Sie ist von der B 200 auf kurzem Wege über die Bredstedter Straße gut zu erreichen. Die nächst gelegenen Wohngebäude als potenzielle Immissionsorte liegen nördlich der Bredstedter Straße bzw. des existierenden Gewerbegebietes, so dass Immissionskonflikte auszuschließen sind. An den Rändern wird die Fläche teilweise durch geschützte Knicks bzw. Gehölzstreifen gesäumt. Andere Schutzgebiete oder empfindliche Natur- und Sachgüter würden nach vorliegenden Informationen nicht tangiert werden. An diesem Standort würde ein vorhandenes Gewerbegebiet mit günstiger Erschließung sowie naheliegenden Anschlußpunkten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze.

Standortalternative 3, Husumer Straße (B 200) Südwest, westlich der B 200 und südlich des Westerweges



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Für diese Standortalternative wurde die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks 13/13 mit einer Größe von ca. 5,9 ha in Betracht gezogen, die bisher als Intensivgrünland genutzt wird. Diese Fläche liegt zwar direkt an der B 200, zur Erschließung müsste aber eine Zufahrt mit entsprechend ausgebaute Einmündung neu hergestellt werden. Die nächst gelegenen Wohngebäude als potenzielle Immissionsorte befinden sich auf dem Grundstück des nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sowie in einem Abstand von ca. 100 m in nordöstliche Richtung an der Südseite des Westerweges. Aufgrund dieser Abstände könnte evt. der Bedarf für ein Schallgutachten entstehen, um mögliche Schallkonflikte auszuschließen. Die potenzielle Fläche liegt vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet. An den Rändern wird die Fläche teilweise durch geschützte Knicks bzw. Gehölzstreifen gesäumt. Andere Schutzgebiete oder empfindliche Natur- und Sachgüter würden nach vorliegenden Informationen nicht tangiert werden. Obwohl dieser Standort direkt an der B 200 liegt, würde ein relativ hoher Aufwand für die Erschließung sowie den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze entstehen. Außerdem wäre dieser Standort weit abseits der Ortslage städtebaulich nicht integriert, d.h. ein Gewerbegebiet an dieser Stelle würde zur Zersiedelung der Landschaft beitragen.

Standortalternative 4, Husumer Straße (B 200) Südost, östlich der B 200 und westlich der Straße Kellerholm



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Für diese Standortalternative wurde die nördliche Teilfläche des Flurstücks 11 mit einer Größe von ca. 5,6 ha untersucht, die bisher als Intensivgrünland genutzt wird. Auch diese Fläche liegt zwar direkt an der B 200, aber auch hier müsste eine Zufahrt mit entsprechend ausgebauter Einmündung neu hergestellt werden. Die nächst gelegenen Wohngebäude als potenzielle Immissionsorte befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 200, auf dem Grundstück des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sowie in einem Abstand von ca. 100 m in nordöstliche Richtung an der Südseite des Westerweges. Aufgrund dieser Abstände könnte evt. der Bedarf für ein Schallgutachten entstehen, um mögliche Schallkonflikte auszuschließen. Die potenzielle Fläche liegt vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet. An den Rändern wird die Fläche teilweise durch geschützte Knicks bzw. Gehölzstreifen gesäumt. Andere Schutzgebiete oder empfindliche Natur- und Sachgüter würden nach vorliegenden Informationen nicht tangiert werden. Obwohl dieser Standort direkt an der B 200 liegt, würde ein relativ hoher Aufwand für die Erschließung sowie den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze entstehen. Außerdem wäre dieser Standort weit abseits der Ortslage städtebaulich nicht integriert, d.h. ein Gewerbegebiet an dieser Stelle würde zur Zersiedelung der Landschaft beitragen.

Nach Abwägung der relevanten Kriterien hat sich die Gemeinde für die Ausweisung des Gewerbegebietes am Standort Mühlenweg, südlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Bredstedter Straße entschieden. Ausschlaggebende Gründe sind die städtebaulich integrierte Lage in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet an der Bredstedter Straße, der geringe Auf-

wand für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung, die geringen Beeinträchtigungen von Natur- und anderen Schutzgütern sowie die gute Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes.

1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage, westlich der Flensburger Straße (B 200), südlich der Bredstedter Straße und östlich des Mühlenweges. Es schließt sich direkt südlich an das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Westerfeld an und umfasst die Flurstücke 55 tlw., 59 und 120. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,4 ha. Die genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wanderup.

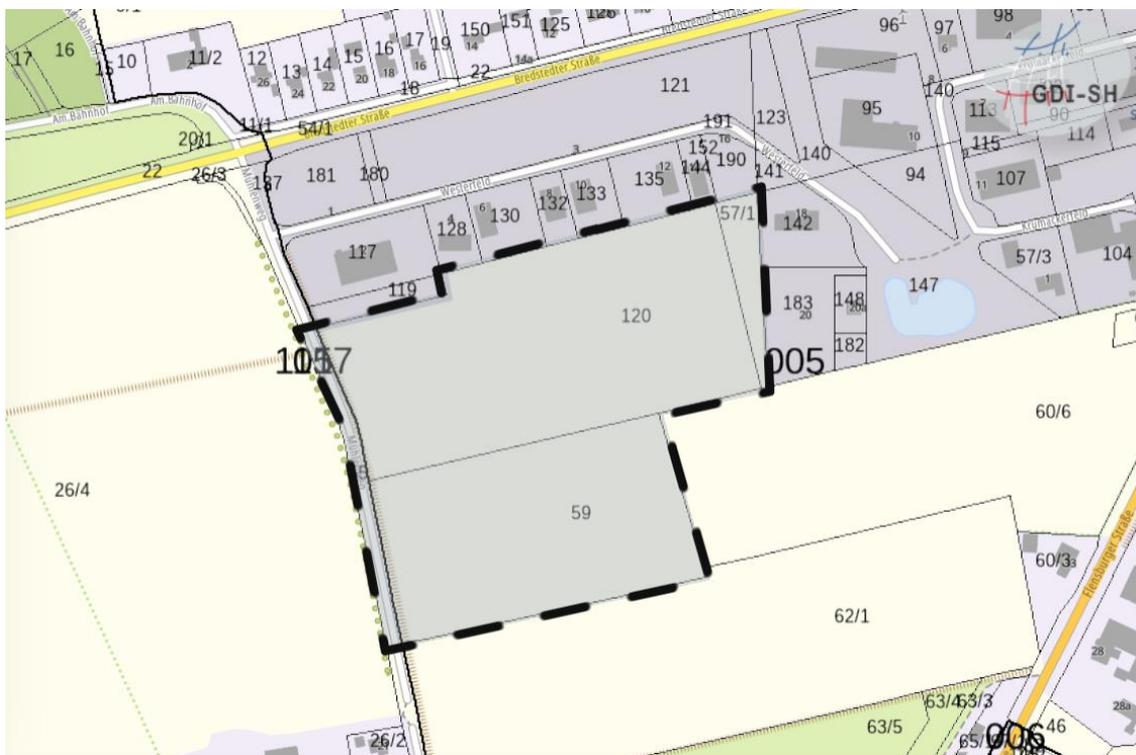


Abb. Innerörtliche Lage Plangebiet, Quelle: 2023 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Die Ortsmitte mit der Einmündung Tarper Straße liegt südlich in einer Entfernung von ca. 1 km, die Stadt Flensburg nordöstlich in ca. 12 km Entfernung, der Amtssitz in Eggebek südlich in ca. 9 km Entfernung und die Kreisstadt Schleswig südöstlich in ca. 25 km Entfernung. Es gibt zwei Anschlussstellen der Bundesautobahn A 7. Die nordöstlich gelegene Anschlussstelle „Flensburg“ wird über die B 200 in einer Entfernung von ca. 6 km und die südöstlich gelegene Anschlussstelle „Tarp“ in einer Entfernung von ca. 10 km erreicht.

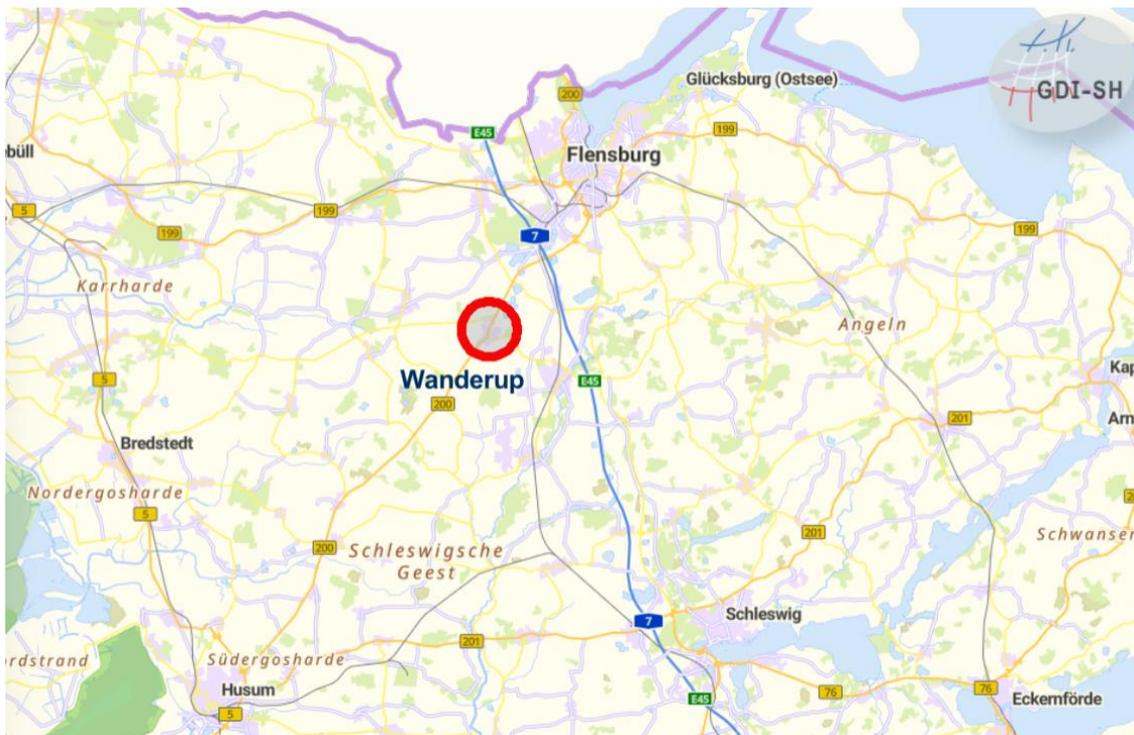


Abb. Überörtliche Lage Plangebiet, Quelle: 2023 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

1.5 Übergeordnete Planungen

Nach gültigem **Landesentwicklungsplan** in der Fortschreibung von 2021 (LEP 2021) liegt die Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum, grenzt unmittelbar an den 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Flensburg, liegt aber innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches von Flensburg. Wanderup liegt westlich der A 7 und der zweigleisigen Bahnstrecke Hamburg - Flensburg als Landesentwicklungsachse sowie einer 220 kV Hochspannungsleitung. Gemäß Kapitel 3.7 Absatz 1 LEP 2010 können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum 5 von 2002 (RP-V 2002) ist die Gemeinde ebenfalls ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum, hier aber außerhalb des Stadt- und Umlandbereiches von Flensburg dargestellt. Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Eggebek tangiert zwar das Gemeindegebiet an östlichen Rand, liegt aber abseits des Plangebietes. Auch das Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, das die östliche Hälfte des Gemeindegebietes überdeckt, liegt außerhalb des Plangebietes. Wanderup gehört zum Nahbereich des Unterzentrums Tarp.

Das Plangebiet wird in der gültigen Fassung des **Flächennutzungsplanes** als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 6. Änderung wurde die Fläche nordöstlich des Plangebietes für das Gewerbegebiet Krumackerfeld und mit der 16. Änderung die Fläche nördlich des Plangebietes für das Gewerbegebiet Westerfeld als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

2. Planungsinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung auszuschließen, werden die sogenannten Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen werden bis auf bestimmte Ausnahmen ebenfalls ausgeschlossen, um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen zu vermeiden. Die Ausnahmen beschränken sich auf selbständigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, der einem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, in seiner Grundfläche der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist und über eine maximal Verkaufsfläche von 300 qm verfügt. Das Sortiment darf nur Produkte umfassen, die im zugeordneten Betrieb produziert werden. Bei Betrieben des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs gilt als Ausnahme eine maximal Verkaufsfläche von 1.200 m². Weiterhin sind Vergnügungsstätten unzulässig, da diese Nutzungsart nicht dem Planungsziel für dieses Gebiet entspricht und auch um Störungen der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet gilt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6, d.h. 60% der Baugrundstücksfläche darf mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze, Wege u.ä. bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, d.h. es ist eine Gesamtversiegelung von 80% im Gebiet zulässig.

Im Gewerbegebiet ist eine Begrenzung der Geschosse nicht erforderlich. Zur Höhenbegrenzung reicht die Festsetzung der maximalen **Gebäudehöhe (OK)** aus. In Anlehnung an die Bebauung in den benachbarten Gewerbegebieten ist eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m zulässig.

Als **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzungen (OK) der baulichen Anlagen wird das Niveau des Schachtdeckels im Mühlenweg, südlich der Einmündung Westfeld mit 28,33 m über Normal-Höhe-Null (NHN) festgelegt. Bei dieser Zuordnung sind auch mögliche Niveauunterschiede im Gelände berücksichtigt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet gilt die **offene Bauweise**. Auf die Festsetzung der Hausform (Einzel- / Doppelhaus, Hausgruppe) ist in einem Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Mindestabstand von 3 m zu den Baugebietsgrenzen werden Baufenster definiert, die einen möglichst großen Spielraum



für die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen. Damit können die baulichen Anlagen zur passiven und aktiven Nutzung der Solarenergie optimal auf den Baugrundstücken ausgerichtet werden. Ein ausreichender Abstand der Bebauung zu den vorhandenen und neu anzupflanzenden Knicks ist gewährleistet.

2.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über den Mühlenweg im Westen und eine neuzubauende Straße, die sich innerhalb des Plangebietes in zwei Stichverbindungen aufteilt und im östlichen Bereich mit jeweils einem Wendepunkt abschließt. Die südliche Stichverbindung könnte bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten entsprechend verlängert werden.

Neben der 6,0 m breiten Fahrbahn umfasst die Straßenverkehrsfläche auf beiden Straßenseiten 2,50 m breite Muldenstreifen für die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken. Auf einer Straßenseite wird ein 1,75 m breiter Gehweg und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein kombinierter Parkplatz- und Pflanzstreifen für Straßenbäume angelegt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Straßenbegrenzungslinie dient der Abgrenzung gegenüber anderen Flächennutzungen.

2.5 Sonstige Festsetzungen

Eine Geotechnische Untersuchung, die dieser Begründung als **Anlage** beigefügt ist, hat ergeben, dass der Boden im Plangebiet für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist. Das auf den Dachflächen und den unbefestigten Freiflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser, das als unbelastet einzustufen ist, kann auf den privaten Grundstücken direkt versickert werden. Versickerungsanlagen sind in einem Mindestabstand vom 1,5-fachen der Baugrubentiefe zum geplanten Gebäude herzustellen.

Das auf den befestigten Nebenflächen, wie z.B. Hof-, Lagerflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund seiner Belastungen in die Muldenflächen, die Teil der öffentlichen Verkehrsflächen sind, einzuleiten, damit es hier durch Filtration gereinigt wird, bevor es in die Vorflut gelangt.

Befestigte Flächen sind in versickerungsfähigem Pflaster herzustellen. Auf diese Weise kann ein Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nahezu vermieden werden und gleichzeitig wird eine hohe Verdunstungsrate gewährleistet.

Die Lücke in der Knickbepflanzung an der Ostseite des Flurstücks 59 wird durch eine Knickneuanpflanzung geschlossen, damit das Baugebiet zum Schutz des Landschaftsbildes gegenüber der freien Landschaft vollständig eingegrenzt ist.



Innerhalb der neuzubauenden Straßenverkehrsfläche ist je abgeschlossene 30,0 m Straßenlänge und je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein einheimisches und standortgerechtes Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen. Bei einer Straßenlänge von 453 m sind in der Erschließungsstraße mindestens 15 Bäume und bei einer Gewerbegebietsfläche (GE) von 41.787 m² sind auf den Baugrundstücken mindestens 84 Bäume zu pflanzen.

Zur langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes sind neben dem Erhalt und der Neuanpflanzung auch die dauerhafte Pflege sowie bei Verlust einzelner Gehölze deren gleichwertiger Ersatz festgesetzt.

Alle genannten Maßnahmen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bepflanzungen sollen abgesehen von ihrem positiven Effekt für die Wohnumfeldqualität auch dazu beitragen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, die durch das Planungsvorhaben verursacht wird, zu minimieren. Dies wird durch ein möglichst großes Retentionsvolumen für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser erreicht, in dem das Niederschlagswasser so viel wie möglich versickern und verdunsten kann, siehe auch nachfolgendes Kapitel 3.6 „Niederschlagswasserentsorgung“.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Für die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird eine Regelung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, die zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Erhöhung der Bepflanzung im Gebiet beitragen soll. Auch mit dieser Regelung soll ein positiver Effekt für den Wasserhaushalt im Gebiet erzielt werden.

Im Sinne des Artenschutzes werden Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan übernommen, nach denen Gehölzbeseitigung nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden dürfen.

Die existierenden Knickpflanzungen an den Gebietsrändern im westlichen, südlichen und östlichen Bereich werden als geschützte Biotope in nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holsteins festgesetzt und dienen dem Schutz des Landschaftsbildes. Die Knicks sind nach den Vorgaben des Knickerlasses des Landes Schleswig-Holstein zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese gleichartig zu ersetzen.



2.7 Flächenbilanz

1.	Gewerbegebiet (GE)		41.787 m ²
2.	öffentliche Verkehrsfläche		9.867 m ²
2.1	Straßenfläche - Neubau	5.436 m ²	
2.2	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	2.261 m ²	
2.3	Straßenfläche - Bestand	2.170 m ²	
3.	Knickflächen		1.658 m ²
3.1	Knickfläche zum Erhalt	1.342 m ²	
3.2	Knickfläche zum Anpflanzen	316 m ²	
Gesamtfläche Plangeltungsbereich			53.312 m²

3. Fachplanungen

Die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Gemeinde detailliert geplant.

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserverbandes Nord.

3.2 Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein ist die Gemeinde grundsätzlich für die Löschwasserversorgung zuständig. Der Wasserverbandes Nord steht für Abstimmungen mit der Gemeinde und auch der Freiwilligen Feuerwehr in Bezug auf Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist nach den darin enthaltenen Vorgaben sicherzustellen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsicherung) dienen, dürfen dabei 150 m nicht überschreiten. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.



Sofern Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der mit Löschfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- oder Durchfahrten zu diesen Gebäuden herzustellen (vgl. § 5 LBO). Die Zufahrten müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 entsprechen. Vor den Gebäuden sind gegebenenfalls Bewegungsflächen in dem erforderlichen Maß zu berücksichtigen.

3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Anschlüsse an die Netze der SH-Netz AG.

3.4 Breitbandversorgung

Die Versorgung mit Breitband bzw. Glasfaser erfolgt über den Breitbandzweckverband Eggebek als ein Eigentümer des Netzes und die Amtswerke Eggebek als weiteren Eigentümer und Betreiber des Netzes.

3.5 Schmutzwasserentsorgung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss im vorhandenen Kanalnetz abgeleitet und in der zentralen Kläranlage der Gemeinde Wanderup sach- und fachgerecht behandelt und gereinigt.

3.6 Niederschlagswasserentsorgung

In einem Wasserwirtschaftlichen Konzept, das dieser Begründung als **Anlage** beigefügt ist, wird die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch das Planungsvorhaben untersucht und bewertet. Da die Böden durchgehend eine reguläre Versickerung nach DWA-A-138 erlauben, wird diese Möglichkeit zur Entsorgung anfallenden Niederschlagswassers genutzt, auf den Baugrundstücken dezentral, im Bereich der Straßen und Geh-/Radwege in straßenbegleitenden Mulden. Die Vorgaben des MELUND und des MILI sind somit im Bebauungsplan Nr. 29 umsetzbar.

Die Bilanzierung ergab eine extreme Schädigung. Für die Bilanzierung wurden die maximalen Versiegelungsgrade angenommen. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass dieser Wert in tatsächlichen Bauausführung erreicht wird. Von der Landesbauordnung vorgesehene Maßnahmen zur Regenwasserretention und Verdunstungsverbesserung sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die genaue Ausarbeitung der Maßnahmen in räumlicher und technischer Hinsicht sowie dazugehörige rechnerische Nachweise sind in der Detailplanung zu erbringen.



3.7 Abfallbeseitigung

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Schleswig-Flensburg, gültig ab 01.01.2022, durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH, die als Dienstleistungsunternehmen beauftragt wurde.

3.8 Immissionsschutz

Durch den Verzicht auf die sogenannten Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes keine schutzwürdigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Die nächst gelegenen Wohngebäude befinden sich nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes Westerfeld. Da sich das geplante Gewerbegebiet südlich an das vorhandene anschließt und damit einen größeren Abstand zu dieser Wohnbebauung einhält, ist davon auszugehen, dass durch die Neuplanung keine Immissionskonflikte verursacht werden. Zu den Wohngebieten südlich des Plangebietes wird ein Mindestabstand von ca. 195 m eingehalten, so dass auch hier kein Immissionskonflikt entsteht.

Weitere Immissionsorte in der Umgebung sind nicht bekannt, so dass davon auszugehen ist, dass besondere Maßnahmen zum Schallschutz im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht erforderlich sind.

3.9 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind weder bauliche, archäologische Kulturdenkmale noch archäologische Interessengebiete bekannt, so dass keine Auswirkungen auf bauliche oder archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die vorgesehene Planung zu erwarten sind. Sollten jedoch Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf dem oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



Umweltbericht (Teil II)

Vorläufiger Untersuchungsrahmen

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Darüber hinaus ist die Einhaltung der Vorschriften zum Besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sicherzustellen.

Über die Zulässigkeit der Überplanung von naturschutzrechtlich geschützten Bereichen (nationale Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope) entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde auf Grundlage des BNatSchG i.V.m. dem LNatSchG SH. Die entsprechenden Informationen sind im Rahmen des Umweltberichtes zu erarbeiten.

Überblick über das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Wanderup, südlich angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebieten und außerhalb von Flächen für den landesweiten Biotopverbund. Alle Schutzgebiete liegen mehr als 5 km vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegene Verbundachse für den landesweiten Biotopverbund ist min. 1 km entfernt.

Sowohl in den Randbereichen als auch innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Biotopkartierung des LfU gesetzlich geschützte Biotope (Knicks).

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nördlich des Siedlungsbereiches von Wanderup und grenzt südlich an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Westen verläuft eine als Feldweg ausgebaute Straße in Sackgassenlage. Das Gebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen dar. Die beiden landwirtschaftlichen Schläge werden durch einen Knick in West-Ostausrichtung durchzogen. Das Plangebiet wird im Süden sowie im Osten von Knicks begrenzt. Im Westen verläuft ein weiterer Knick zwischen den Ackerflächen und der Erschließungsstraße.

Geplant ist die Überplanung der Ackerflächen sowie des zentral verlaufenden Knicks zur Realisierung eines Gewerbegebietes. Die geplante Zufahrt erfolgt über eine Stichstraße von Westen her. Mit dem Bebauungsplan werden somit Intensivacker sowie Knicks überplant. Die in den Randbereichen gelegenen Knicks sollen erhalten bleiben.



Geplanter Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung gem. BauGB werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Es werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erarbeitet. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berechnet und Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Darüber hinaus werden Aussagen zu geschützten Bereichen (hier gesetzlich geschützte Knicks) und zum Artenschutz gemacht. Es erfolgt eine Begehung des Gebietes mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und einer artenschutzrechtlichen Einschätzung des Lebensraumpotentials. Zusätzliche Erfassungen oder Kartierungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Es erfolgt eine biotop- und artenschutzrechtliche Bewertung (als Potentialanalyse) mit der Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie Maßnahmen zum Biotopschutz. Für den zentral verlaufenden Knick wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gestellt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Wanderup

am gebilligt.

Wanderup, den

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht, Ingenieur Büro Boden & Lipka, Kiel, 20.11.2023
- Wasserwirtschaftliches Konzept, Ingenieurbüro Ivers, Husum, 09.02.2024;

