

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Erläuterungen zum Vorgehen
25. Januar 2024



Verfasser im Auftrag der Stadt Wesselburen:

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Martin Stepany

B.Eng. Levke Ruff

www.ac-planergruppe.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung / Aufgabenstellung.....	3
2 Methodik der Standortalternativenprüfung.....	3
3 Vorliegende Kriterien.....	4
3.1 Flächen mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung.....	4
3.2 Flächen mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis.....	4
4 Kategorisierung der Flächen.....	5
5 Festlegung von Eignungsbereichen.....	6
5.1 Erste Auswahl von Eignungsbereichen.....	6
5.2 Beurteilung der Eignungsbereiche: Übergeordnete Bewertungskriterien.....	7
5.3 Beurteilung der Eignungsbereiche: Projektbezogene Bewertungskriterien.....	8
6 Gesamtbewertung / Vorrangflächen für temporäres Wohnen.....	9
 Anhang:	
Tabelle	Bewertungsstufe 1 "Übergeordnete Kriterien"
Tabelle	Bewertungsstufe 2 "Projektbezogene Kriterien"
Karte 1	Fachrechtliche Prüfkriterien
Karte 2	Fachrechtliche Eignungskategorien
Karte 3	Potenzielle Eignungsbereiche
Karte 4	Vorrangige Eignungsbereiche
Karte 5	Vorrangflächen für temporäres Wohnen

1 Einleitung / Aufgabenstellung

Im Zuge des Ansiedlungsvorhabens „Batteriefabrik Northvolt“ in Norderwöhrden / Lohe-Rickels-hof werden Unterbringungsmöglichkeiten für Bau- und sonstige Arbeiter benötigt. Die Größenordnung der benötigten Einheiten übersteigt die Möglichkeiten, die in der Region in bestehenden Gebäuden zur Verfügung stehen. Deshalb ist die Errichtung von Wohncontainern in Arbeitercamps (Arbeitstitel „Temporäres Wohnen“) an mehreren Standorten vorgesehen.

Unter anderem sind aufgrund der günstigen Entfernung bzw. Erreichbarkeit der Northvolt-Baustelle solche Möglichkeiten im Stadtgebiet Wesselburen vorgesehen. Dazu soll eine Alternativenprüfung vorgenommen werden, um zu einem geeigneten Standort zu gelangen.

Die Aufgabe lautet also:

"Bestimmung von Flächen für eine temporäre Wohnnutzung (Arbeitercamps Northvolt) durch objektive fachliche Bewertung als Grundlage für die kommunalen Entscheidungen".

2 Methodik der Standortalternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung wird methodisch in zwei Stufen durchgeführt., nämlich die übergeordnete fachrechtliche und die projektbezogene Überprüfung.

Bewertungsstufe 1

Die erste Bewertungsstufe erfolgt anhand einer Liste von zu beachtenden Kriterien für das gesamte Stadtgebiet, um ergebnisoffen entsprechende Potenziale erkennen zu können. Die Kriterien werden abgeleitet aus dem Erlass „Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich“ (Ministerium für Inneres, September 2021). Die Kriterien dieses Erlasses eignen sich deshalb gut für die hier vorzunehmende Bewertung, weil sich die Container des temporären Wohnens und Solar-Freiflächenanlagen in ihrem Aufbau grundsätzlich vergleichen lassen (relativ geringe Versiegelung, aufgeständerte Bauweise, Versickerung des Regenwassers etc.). Zudem stellt beides eine temporäre Nutzung mit Verpflichtung zum kompletten Abbau aller baulichen Anlagen nach Nutzungs-/ Betriebsende dar. Daher wird zur Ermittlung eines geeigneten Standortes auf die im Solarerlass genannten Prüf- und Ausschlusskriterien zurückgegriffen und um spezifische weitere Kriterien ergänzt.

Die im Solarerlass genannten Kriterien, die eine besondere Prüfung und Abwägung erfordern sind überwiegend naturschutzfachliche Belange sowie Aspekte des Bodenschutzes bzw. der Bodennutzung. Eine Ausschlusswirkung ergibt sich aus Aspekten des Umwelt- und Naturschutzes und Belangen des (Hoch-) Wasserschutzes. Das Umweltportal SH bietet umfassendes Kartenmaterial der Kategorien *Boden, Geologie, Landwirtschaft, Naturschutz, Umweltschutz* und *Wasser*. Eine Vielzahl dieser Karten wird zur Prüfung der o. g. Belange in Wesselburen herangezogen. Ergänzend wird auf die Aussagen der Raumordnung (Landesentwicklungsplan (LEP), Regionalplan (RP)) zurückgegriffen. Besondere Berücksichtigung erfahren die Ausführungen von LEP und RP zu dem Thema „Windkraft“ (Vorranggebiete, bestehende Anlagen, Abstände zu baulich genutzten Bereichen).

Bewertungsstufe 2

Bereiche, die sich in diesem ersten Prüfdurchgang als potentiell geeignet zeigen und solche Bereiche, die schon vor dieser Untersuchung ins Auge gefasst worden waren, erhalten anschließend eine tiefergehende Beurteilung der projektbezogenen Aspekte.

3 Vorliegende Kriterien

Folgende Kriterien und Flächentypen sind in Wesselburen bei der Standortalternativenprüfung zu beachten (vgl. Karte 1 "Fachrechtliche Prüfkriterien"):

3.1 Flächen mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung

Waldflächen gemäß § 2 LWaldG sowie Schutzabstände zum Wald gemäß § 24 LWaldG (30 Meter):

- Nördlich des Siedlungsbereiches Wesselburen liegt eine ca. 1 ha große Waldfläche.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG:

- Im Stadtgebiet befinden sich verstreut mehrere kleinflächige Biotop

Vorranggebiete Windenergie / Abstandsbereich für jegliche bauliche Nutzung zur Grenze von Windvorranggebieten gemäß Landesentwicklungsplan LEP Kap. 3.5.2 G (3):

- Auf das Stadtgebiet Wesselburen wirken die Vorranggebiete (PR3_DIT_025, PR3_DIT_031 und PR3_DIT_046) ein, zu denen ein Abstand von 400 m zu baulichen Nutzungen einzuhalten ist.

Ein Großteil des nördlichen Stadtgebiets wird von den 400-m-Puffern der nordöstlich und nordwestlich von Wesselburen liegenden Windparks (Vorranggebiete PR3_DIT_031 bzw. PR3_DIT_025) überdeckt. Auf den insgesamt ca. 70 ha ist eine wohnbauliche Nutzung ausgeschlossen. Im Süden von Wesselburen, an der Straße Oken, liegt ein weitere 400-m-Puffer (Vorranggebiet PR3_DIT_046). Diese Fläche ist jedoch nur rund 1 ha groß.

3.2 Flächen mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis

Bevorratende, festgesetzte und / oder bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahmen gemäß §§ 15 ff. Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG):

- Es liegen mehrere Kompensations- und Ökokontoflächen im Stadtgebiet verteilt. Die Größen reichen von knapp 0,05 ha zu etwa 3,8 ha.

Flächen mit besonderer Wahrnehmung der Bodenfunktionen gemäß §§ 2, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen:

- In Wesselburen liegt eine rund 1 ha große Fläche mit sehr hoher Bodenfunktion. Sie befindet sich im westlichen Stadtgebiet, westlich der Klingbergstraße. Außerdem liegen insgesamt vier Flächen mit hoher Bodenfunktion im Stadtgebiet. Zwei insgesamt ca. 2 ha große Flächen liegen südlich der Klingbergstraße am Schülper Kanal. Eine weitere etwa 2 ha große Fläche liegt an den Straßen Todtenhemmer Weg und Bahnhofstraße. Die letzte Fläche liegt östlich der Ortslage an dm Vogelstangen Weg und ist rund 2,5 ha groß.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, je höher die Ertragsfähigkeit, desto größer ist die Gewichtung:

- Die zwei im Stadtgebiet liegenden Flächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit überschneiden sich mit Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Bodenfunktion. Sie liegen im westlichen Wesselburen, nördlich bzw. südlich der K 61 und haben eine Gesamtgröße von etwa 3,5 ha. Außerdem weisen mehrere Flächen eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Der Großteil dieser insgesamt 57 ha liegt im Süden bzw. Westen des Stadtgebiets und grenzt an die Ortslage an; eine Fläche liegt im Nordosten an der K 60.

Vorranggebiete Windenergie / Abstandsbereich für wohnbauliche Nutzung zur Grenze von Windvorranggebieten gemäß Landesentwicklungsplan LEP Kap. 3.5.2 G (3):

- Zu den bestehenden Grenzen der Windvorranggebiete ist ein Abstand von 800 m zu wohnbaulichen Nutzungen einzuhalten. Die 800-m-Puffer der umliegenden Vorranggebiete reichen sowohl im Norden (Vorranggebiete PR3_DIT_025 und PR3_DIT_031) als auch im Süden (Vorranggebiete PR3_DIT_046 und PR3_DIT_047) bis an die Ortslage Wesselburen heran. Insgesamt umfassen sie eine Fläche von etwa 111 ha.

4 Kategorisierung der Flächen

Die vorangegangene Analyse stellt die grundsätzliche Eignung des Stadtgebiets für das temporäre Wohnen differenziert nach den fachrechtlichen Eignungskriterien dar. So lässt sich für jede Fläche erkennen, welche Kriterien dort jeweils zu berücksichtigen sind.

Der Nachteil dieser differenzierten Darstellung der Kriterien ist eine teilweise schwierig lesbare Kartendarstellung. Aus diesem Grund und um zu einem aussagefähigen Ergebnis zu gelangen, werden die Kriterien kategorisiert. Danach ergeben sich aus der Bewertung nach den Beurteilungskriterien für Wesselburen folgende Eignungskategorien (vgl. Karte 2 „*Fachrechtliche Eignungskategorien*“; *Darstellung nach Ampelsystem*):

Eignungskategorie 1 (rot): Keine Eignung

Diese Flächen scheiden für eine temporäre Wohnnutzung aus.

Eignungskategorie 2 (gelb): Eignungsprüfung erforderlich

Diese Flächen unterliegen verschiedenen Einschränkungen bezüglich der Nutzung „Temporäres Wohnen“ und sollen nur weiterverfolgt werden, wenn sich zeigt, dass keine der identifizierten „potenziell geeigneten Flächen“ (s.u.) die sonstigen Voraussetzungen erfüllen oder keine Flächenverfügbarkeit besteht.

Die Eignung muss in diesem Fall durch weitergehende Untersuchungen bzw. Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Fachbehörden geklärt werden.

Eignungskategorie 3 (grün): Potenzielle Eignung

Es bestehen keine fachrechtlichen Einwände gegen eine wohnbauliche Nutzung; die Nutzung ist grundsätzlich möglich. Für diese Flächen erfolgt die Überprüfung der sonstigen projektrelevanten Voraussetzungen.

5 Festlegung von Eignungsbereichen

5.1 Erste Auswahl von Eignungsbereichen

Auf Basis der vorangegangenen Analyse des Stadtgebiets sind erste Eignungsbereiche als „*Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Prüfkriterien*“ (vgl. Karte 3) festgelegt worden. Die Auswahl der Bereiche beschränkt sich auf Flächen mit Eignung (grün), ragen jedoch z. T. in Flächen mit Prüferfordernis (gelb) hinein. Insgesamt werden 15 Eignungsbereiche bestimmt, die rund um die Ortslage Wesselburen liegen; er Großteil befindet sich dabei im östlichen Stadtgebiet.

Diese Eignungsbereiche sind (vgl. auch Tabellen und Karten im Anhang):

- 1: Eiderstedter Straße - West, ca. 5 ha
- 2: Todtenhemmer Weg - Ost, ca. 2 ha
- 3: Bojekammer Weg (L 153) - Nord, ca. 9 ha
- 4: Heider Chaussee (L 154) - Süd, ca. 5 ha
- 5: Heider Chaussee (L 154) - Nord, ca. 5 ha
- 6: Vogelstangenweg - Südost, ca. 9 ha
- 7: Vogelstangenweg - Südwest, ca. 3 ha
- 8: Vogelstangenweg - Nordwest, ca. 4 ha
- 9: Vogelstangenweg - Nordost, ca. 5 ha
- 10: Wulf-Isebrand-Straße - Süd, ca. 2 ha
- 11: Wulf-Isebrand-Straße - Nord, ca. 2 ha
- 12: Wulf-Isebrand-Straße - Ost, ca. 3 ha
- 13: Schülper Chaussee (L 156) / Schülper Kanal, ca. 2 ha
- 14: L 305 / Schülper Kanal, ca. 3 ha
- 15: Mühlenstraße (K 62) / Schülper Kanal, ca. 3 ha.

Zusätzlich wurden drei Eignungsbereiche als „*Weitere Potenzialflächen mit fachrechtlichem Prüferfordernis*“ südlich der Ortslage definiert. Dabei handelt es sich um Flächen, die vor der Standortalternativenprüfung von der Stadt Wesselburen für eine mögliche Entwicklung ins Auge gefasst wurden. Alle drei Flächen liegen zum Großteil in Bereichen der Eignungskategorie 2 (gelb; Eignungsprüfung erforderlich).

Diese Prüfflächen mit potenzieller Eignung sind (vgl. auch Tabellen und Karten im Anhang):

16: Bojenkammer Weg (L 135) – Süd, ca. 10 ha

17: Hinter dem Kohlosseum, ca. 7 ha

18: Todtenhemmer Weg (L 135) – Nord, ca. 7 ha.

5.2 Beurteilung der Eignungsbereiche: Übergeordnete Bewertungskriterien

In einem weiteren Bewertungsschritt werden die Eignungsbereiche in Hinblick auf die kommunalen Entwicklungsziele bzw. das Nachnutzungspotenzial, die Integration in die (Ortsrand-)Lage, die Problemminimierung in der (Wohn-)Nachbarschaft, die Verkehrliche Erschließung sowie die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft beurteilt. Auch die Eignung nach den fachrechtlichen Kriterien wird berücksichtigt. Anstelle von einer Darstellung nach dem Ampelsystem wird bei dieser Beurteilung zwischen negativen (= -1 Punkt), neutralen (= +/- 0 Punkte) und positiven (= +1 Punkt) Wertungen unterschieden. Somit erhält jede Fläche eine Gesamtbewertung, wodurch die Flächen untereinander leicht zu vergleichen sind. Die mögliche Maximalpunktzahl entspricht 6 Punkten. Eine Übersicht der Ergebnisse bietet die Tabelle „*Bewertungsstufe 1*“ im Anhang.

Im Zuge dieser Bewertung werden 10 der 15 Eignungsbereiche aufgrund ihrer niedrigen Gesamtpunktzahl (< 4 Punkte) für ungeeignet erklärt; sie scheiden als Standorte für das temporäre Wohnen aus. Eine Ausnahme bildet der Bereich 13. Trotz der Gesamtpunktzahl von 4 Punkten scheidet er wegen seiner geringen Größe von etwa 2 ha für eine Entwicklung aus. Es verbleiben die Eignungsbereiche 3, 4, 5, 7 und 8. Sie erzielen die höchsten Ergebnisse (4 bis 6 Punkte) und werden in einem nächsten Bewertungsschritt mithilfe von projektbezogenen Kriterien auf ihre tatsächliche Eignung geprüft.

Die Bereiche 16, 17 und 18 werden ebenfalls nach den o. g. Kriterien bewertet, jedoch wegen eventuellen Nachnutzungen abseits des temporären Wohnens gesondert betrachtet. Alle drei Bereiche werden auch in der folgenden Bewertung beurteilt, obwohl die Bereiche 16 und 18 weniger als 4 Punkte erreichen. Die vorrangigen Eignungsbereiche werden in der gleichnamigen Karte 4 dargestellt.

5.3 Beurteilung der Eignungsbereiche: Projektbezogene Bewertungskriterien

Die Eignungsbereiche 3, 4, 5, 7 und 8 sowie 16, 17 und 18 werden in Hinblick auf verschiedene projektrelevante Kriterien beurteilt:

- **Größe**
Das Vorhaben soll die Unterbringung von ca. 850 bis 900 Menschen ermöglichen, deshalb ist eine Mindestgröße von 5 ha anzunehmen.
- **Ver- und Entsorgung**
Bestehen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen (in welcher Größe / Eignung) bzw. in welcher Entfernung liegen Hauptstränge, an die angebunden werden kann? Dazu sind von entsprechenden Versorgungsträgern Einkünfte eingeholt worden.
- **Baugrund**
Ist der Baugrund grundsätzlich für eine Bebauung geeignet bzw. wie umfangreich sind entsprechend zu ergreifende Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung. Bislang existiert nur für eine Fläche (Nr. 18) ein Baugrundgutachten; danach ist eine Bebauung mit Durchführung bestimmter Maßnahmen möglich. Für alle anderen Flächen sind die Bodenkarten ausgewertet worden. Es zeigt sich, dass kaum Unterschiede bei der Qualität des Baugrundes bestehen, so dass sich aus diesem Kriterium keine Differenzierung ergibt.
- **Verfügbarkeit**
Die Einschätzung zur Flächenverfügbarkeit (Kauf / Pacht) basiert auf dem Stand entsprechender Gespräche des Amtes mit den jeweiligen Flächeneigentümern.

Wie bei der vorherigen Bewertung auch, wird zwischen positiven, neutralen und negativen Wertungen unterschieden. Aus der zweiten Bewertungsstufe ergibt sich eine geringe weitergehende Differenzierung der Flächeneignung (vgl. Tabelle „*Bewertungsstufe 2: Projektbezogene Bewertungskriterien*“ im Anhang).

6 Gesamtbewertung / Vorrangflächen für temporäres Wohnen

Das finale Ergebnis setzt sich aus den Ergebnissen der Bewertungsstufen 1 und 2 zusammen; die Maximalpunktzahl liegt bei 10 Punkten. Da keine der Bereiche dieses Ergebnis erzielt, werden Bereiche mit 5 bis 6 Punkte als Priorität A eingestuft, gefolgt von Flächen mit 3 bis 4 Punkten (Priorität B) und Flächen mit 1 bis 2 Punkten (Priorität C).

Eine detaillierte Übersicht der Bewertung und der daraus folgenden Ergebnisse bietet die Tabelle „Bewertungsstufe 2: Projektbezogene Bewertungskriterien“ im Anhang.

Die Priorisierung zeigt folgendes Ergebnis, das gleichzeitig die Empfehlung zu den "Vorrangflächen für temporäres Wohnen" (s. gleichnamige Karte 5) darstellt:

Priorität A - Uneingeschränkte Eignung

- ✓ Fl.-Nr. 3 Bojekammer Weg (L 153) - Nord (ca. 6,3 ha)
- ✓ Fl.-Nr. 5 Heider Chaussee (L 154) - Nord (ca. 5,0 ha)

Priorität B - Bedingte Eignung

- ✓ Fl.-Nr. 4 Heider Chaussee (L 154) - Süd (ca. 3,6 + 2,4 ha)
Mindestgröße nur interkommunal (zusammen mit Gemeinde Oesterwurth) zu erreichen
> Ggfls. Gespräche mit der Nachbargemeinde;
> Abwägen der verfahrensrechtlichen Aspekte durch Planung in zwei Gemeindegebieten;
- ✓ Fl.-Nr. 17 Hinter dem Kohlosseum (ca. 9,3 ha)
Planerisch-rechtliche Unsicherheit wegen Abstand zu Windvorranggebiet
> Klärung des planungsrechtlichen Status "Temporäres Wohnen"
> Klärung der Bedingungen für den Abstand zu Windvorranggebieten / Windkraftanlagen.

Fazit

Die durchgeführte Untersuchung und die daraus erzielten Ergebnisse geben der Stadt Wesselburen Handlungssicherheit bezüglich der Bestimmung einer Fläche für das temporäre Wohnen. Dadurch, dass vier Flächen eine Eignung aufweisen, besteht eine gewisse Flexibilität bezüglich der Auswahl; die o.g. Bedingungen müssen ggfls. geklärt werden.

Anhang

Bewertungsstufe 1: Übergeordnete Bewertungskriterien Raumordnung / Städtebau / Verkehr / Natur und Landschaft

Grundlage: Karte 3 „Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Kriterien“, 13.12.2023 / **Bewertungsskala:** -- = -1 / o = 0 / + = +1 (Punkte)

Nr.	Potenzieller Eignungsbereich Lage	Eignung nach fachrechtlichen Kriterien (s. Karte 1 & 2)	Kommunale Entwicklungsziele/ Nachnutzungspotenzial	Integrierte (Ortsrand-) Lage	Problemminimierung (Wohn-)Nachbarschaft	Verkehrliche Erschließung/ Erreichbark. NV	Auswirkung Natur und Landschaft	Gesamtbewertung (N = 6)	Ergebnis: + / -- (weiter / nicht weiter zu betrachten - mit Ausschlusskriterium)
Potenzialflächen mit grundsätzlicher Eignung									
1	Eiderstedter Straße - W	+	+ (W - interkomm.)	o	o	o	o ^{1) 3)}	+ 2	-- (Verkehrsbelastung Ort)
2	Todtenhemmer Weg - O	+	+ (W)	+	--	--	+	+ 2	-- (Verkehr / Nachbarschaft)
3	Bojekammer Weg (L 153) - N	+	+ (GE)	+	+	+	+	+ 6	+
4	Heider Chaus. (L 154) - S	+	+ (GE - interkomm.)	o	+	+	+	+ 5	+
5	Heider Chaus. (L 154) - N	+	+ (GE)	o	+	+	+	+ 5	+
6	Vogelstangenweg - SO	+	--	--	+	o	+	+1	-- (Lage / Nachnutzung)
7	Vogelstangenweg - SW	+	+ (W)	+	o	o	o ²⁾	+ 3	+
8	Vogelstangenweg - NW	+	+ (W)	+	o	o	+	+4	+
9	Vogelstangenweg - NO	+	--	--	+	o	+	+1	-- (Lage / Nachnutzung)

Fortsetzung Bewertungsstufe 1: Übergeordnete Bewertungskriterien									
10	Wulf-Isebrand-Straße - S	+	+(W)	○	--	--	+	+ 1	-- (Verkehr / Nachbarschaft)
11	Wulf-Isebrand-Straße - N	+	+(W)	○	--	--	○ ³⁾	+/- 0	-- (Verkehr / Nachbarschaft)
12	Wulf-Isebrand-Straße - O	+	--	--	○	--	+	- 1	-- (Verkehr / Lage / Nachnutzung)
13	Schülper Ch. (L 156) / Kanal	+	○ (GE / SO)	+	+	○	+	+ 4	-- (Größe (2 ha) / Verkehrsbelastung Ort)
14	L 305 / Schülper Kanal	+	○ (GE / SO)	○	+	○	+	+ 3	-- (Größe (3 ha) / Verkehrsbelastung Ort)
15	Mühlenstraße (K 62) / Kanal	+	--	--	+	○	+	+ 1	-- (Lage / Nachnutzung)
Weitere Potenzialflächen mit fachrechtlichem Prüferfordernis									
16	Bojekammer Weg (L 153) - S	-- (Wind)	○	--	+	+	+	+ 1	-- (Windvorrang / Lage / Nachnutzung)
17	Hinter dem Kohlosseum	-- (Wind-tw.)	+(GE)	+	+	+	+	+4	+
18	Todtenhemmer Weg - W	-- (LW Ertrag)	+(W)	○	--	--	+	- 1	-- (Landwirtsch. Ertrag / Verkehr / Nachbarschaft)

Erläuterungen zu dem Kriterium „Auswirkung Natur und Landschaft“

¹⁾ = Gehölzbestand auf oder am Rand der Fläche / ²⁾ = Dauergrünlandfläche / ³⁾ = anteilig Dauergrünlandfläche

Bewertungsstufe 2: Projektbezogene Bewertungskriterien Größe / Ver- und Entsorgung / Baugrund / Verfügbarkeit

Grundlage: Karte 3 „Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Kriterien“, 13.12.2023 / **Bewertungsskala:** -- = -1 / ○ = 0 / + = +1 (Punkte)

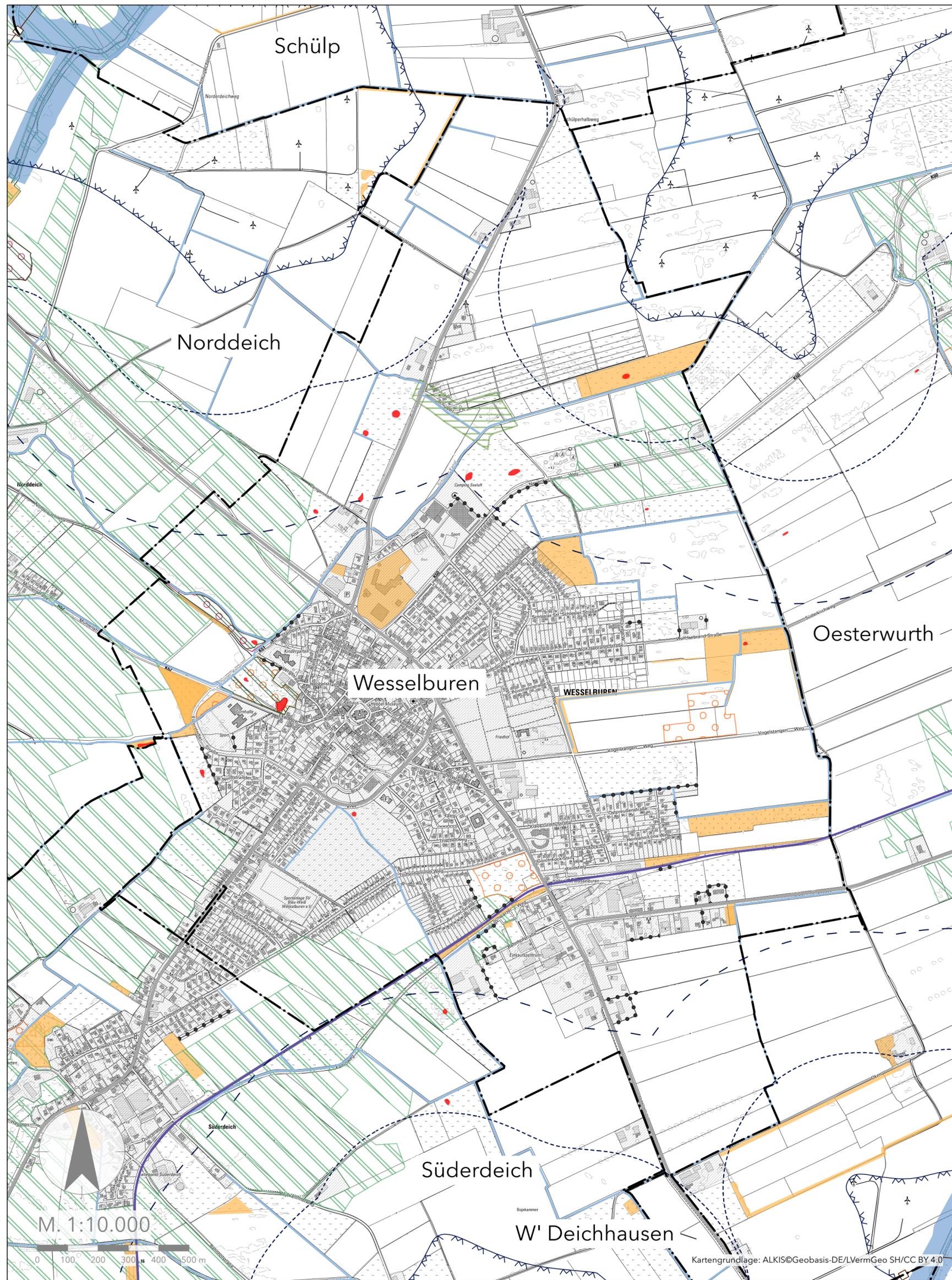
Priorisierung auf Grundlage der erzielten Bewertungspunkte: 5-6 Punkte = Priorität A; 3-4 Punkte = Priorität B; 1-2 Punkte = Priorität C

Potenzieller Eignungsbereich mit Bezeichnung		Größe (ca. ha)	Ver- und Entsorgung	Baugrund	Verfügbarkeit	Bewertungsstufe 2 (N = 4)	Bewertungsstufe 1 (N = 6)	Gesamtbewertung (N = 10)	Ergebnis: Rangfolge der Empfehlung (mit Anmerkungen)
Nr.	Lage	mind. 5 ha							
Potenzialflächen mit grundsätzlicher Eignung									
3	Bojekammer Weg (L 153) - N	+ (6,3 ha)	--	○*	○	+/- 0	+ 6	+ 6	A
4	Heider Chaus. (L 154) - S	○ (3,6 + 2,4 ha)	--	○*	+	- 1	+ 5	+ 5**	B (Mindestgröße nur interkommunal zu erreichen)
5	Heider Chaus. (L 154) - N	+ (5,0 ha)	--	○*	+	+/- 0	+ 5	+ 6	A
7	Vogelstangenweg - SW	+ (5,3 ha)	--	○*	○	+/- 0	+ 3	+ 3	B (Wohnnachbarschaft / Verkehrsbelastung Ort)
8	Vogelstangenweg - NW	+ (6,3 ha)	--	○*	○	+/- 0	+ 4	+ 4	B (Wohnnachbarschaft / Verkehrsbelastung Ort)
Weitere Potenzialflächen mit fachrechtlichem Prüferfordernis									
16	Bojekammer Weg (L 153) - S	+ (10,0 ha)	--	○*	○	+/- 0	+ 1	+ 1	C (insges. geringe Eignung / Nicht integrierte Lage)
17	Hinter dem Kohlosseum	+ (9,3 ha)	--	○*	+	+ 1	+ 4	+ 5**	B (Unsicherheit wg. Abstand zu Windvorranggebiet)
18	Todtenhemmer Weg - W	+ (7,4 ha)	+	○	+	+3	- 1	+2	C (insges. geringe Eignung / polit. Widerstand etc.)

*) Baugrundbewertung als Abschätzung aus der Bodenkarte / **) Trotz hoher Punktzahl nur Priorität B (s. jeweilige Anmerkung)

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 1: Fachrechtliche Prüfkriterien



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächen mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung

- Waldflächen inkl. Schutzabständen zu Wald (30m) (§ 2 LWaldG und § 24 LWaldG)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Flächen mit besonderem Abwägungs- und Prüferfordernis

- Verbundbereiche des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (§ 21 BNatSchG i.V.m. § 12 LNatSchG)
- Kompensations-, Ökoko- und Gehölzflächen (§§ 15 ff. BNatSchG i.V.m. § 12 LNatSchG)
- Flächen mit hoher Bodenfunktionen (§§ 2, 7 BBodSchG)
- Flächen mit sehr hoher Bodenfunktionen (§§ 2, 7 BBodSchG)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Ertragsfähigkeit, regional bewertet (vgl. Umweltportal SH)
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit sehr hoher Ertragsfähigkeit, regional bewertet (vgl. Umweltportal SH)

Sonstige Planzeichen

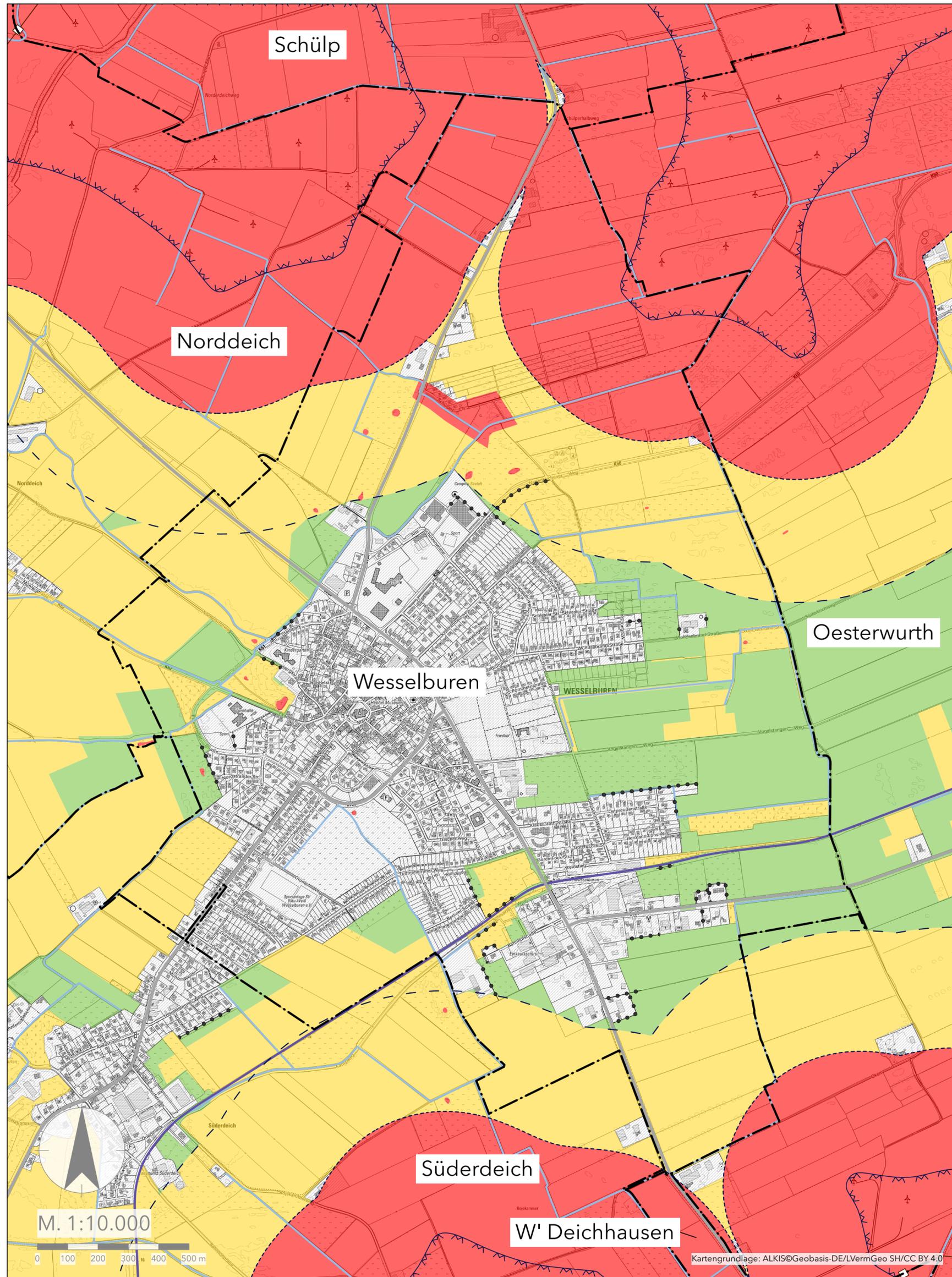
- Lineare Biotope (gesetzlich geschützt) (vgl. Biotopkartierung SH, Landesamt für Umwelt)
- Gewässer (vgl. Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis)
- Landesstraßen
- Bahntrassen
- Hochspannungsleitungen (110 kV)
- Vorranggebiete Windenergie (vgl. Windenergie Regionalplan PR III)
- 400-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 1: Fachrechtliche Prüfkriterien

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 2: Fachrechtliche Eignungskategorien



PLANZEICHENERKLÄRUNG

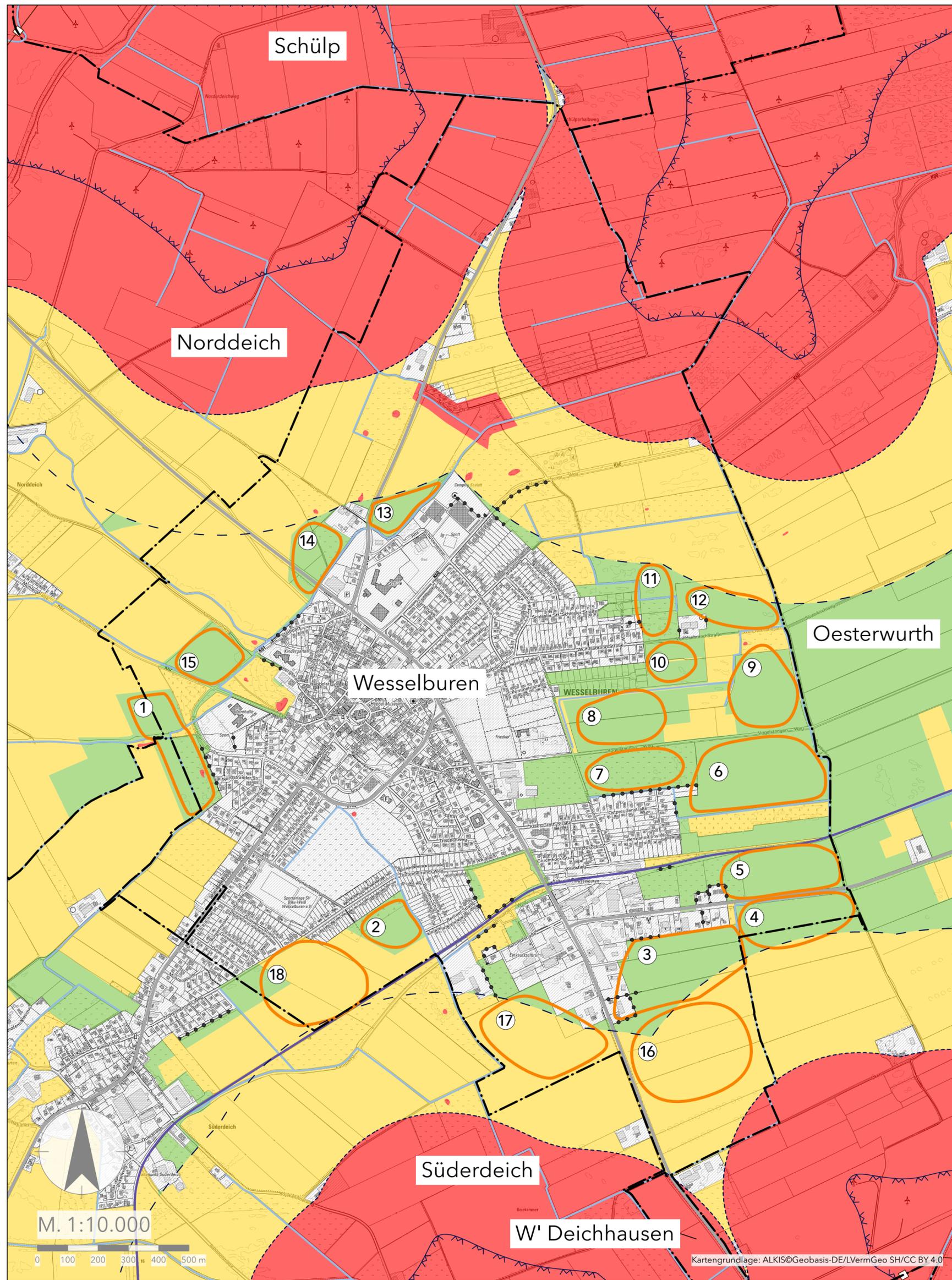
- Kategorie 1: Flächen mit potenzieller Eignung
- Kategorie 2: Flächen mit Prüferfordernis
- Kategorie 3: Ausschlussflächen
- Lineare Biotope (gesetzlich geschützt) (vgl. Biotopkartierung SH, Landesamt für Umwelt)
- Gewässer (vgl. Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis)
- Landesstraßen
- Bahntrassen
- Hochspannungsleitungen (110 kV)
- Vorranggebiete Windenergie (vgl. Windenergie Regionalplan PR III)
- 400-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 2: Fachrechtliche Eignungskategorien

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 3: Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Kriterien



POTENZIELLE EIGNUNGSBEREICHE

- 1: Eiderstedter Straße - West, ca. 5 ha
- 2: Todtenhemmer Weg - Ost, ca. 2 ha
- 3: Bojekammer Weg (L 153) - Nord, ca. 9 ha
- 4: Heider Chaussee (L 154) - Süd, ca. 5 ha
- 5: Heider Chaussee (L 154) - Nord, ca. 5 ha
- 6: Vogelstangenweg - Südost, ca. 9 ha
- 7: Vogelstangenweg - Südwest, ca. 3 ha
- 8: Vogelstangenweg - Nordwest, ca. 4 ha
- 9: Vogelstangenweg - Nordost, ca. 5 ha
- 10: Wulf-Isebrand-Straße - Süd, ca. 2 ha
- 11: Wulf-Isebrand-Straße - Nord, ca. 2 ha
- 12: Wulf-Isebrand-Straße - Ost, ca. 3 ha
- 13: Schülper Chaussee (L 156) / Schülper Kanal, ca. 2 ha
- 14: L 305 / Schülper Kanal, ca. 3 ha
- 15: Mühlenstraße (K 62) / Schülper Kanal, ca. 3 ha

WEITERE PRÜFFLÄCHEN MIT POTENZIELLER EIGNUNG

- 16: Bojekammer Weg (L 135) - Süd, ca. 10 ha
- 17: Hinter dem Kohlosseum, ca. 7 ha
- 18: Todtenhemmer Weg (L 135) - Nord, ca. 7 ha

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Kategorie 1: Flächen mit potenzieller Eignung
- Kategorie 2: Flächen mit Prüferfordernis
- Kategorie 3: Ausschlussflächen
- Flächen mit fachrechtlicher Eignung
- Lineare Biotope (gesetzlich geschützt) (vgl. Biotopkartierung SH, Landesamt für Umwelt)
- Gewässer (vgl. Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis)
- Landesstraßen
- Bahntrassen
- Hochspannungsleitungen (110 kV)
- Vorranggebiete Windenergie (vgl. Windenergie Regionalplan PR III)
- 400-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen

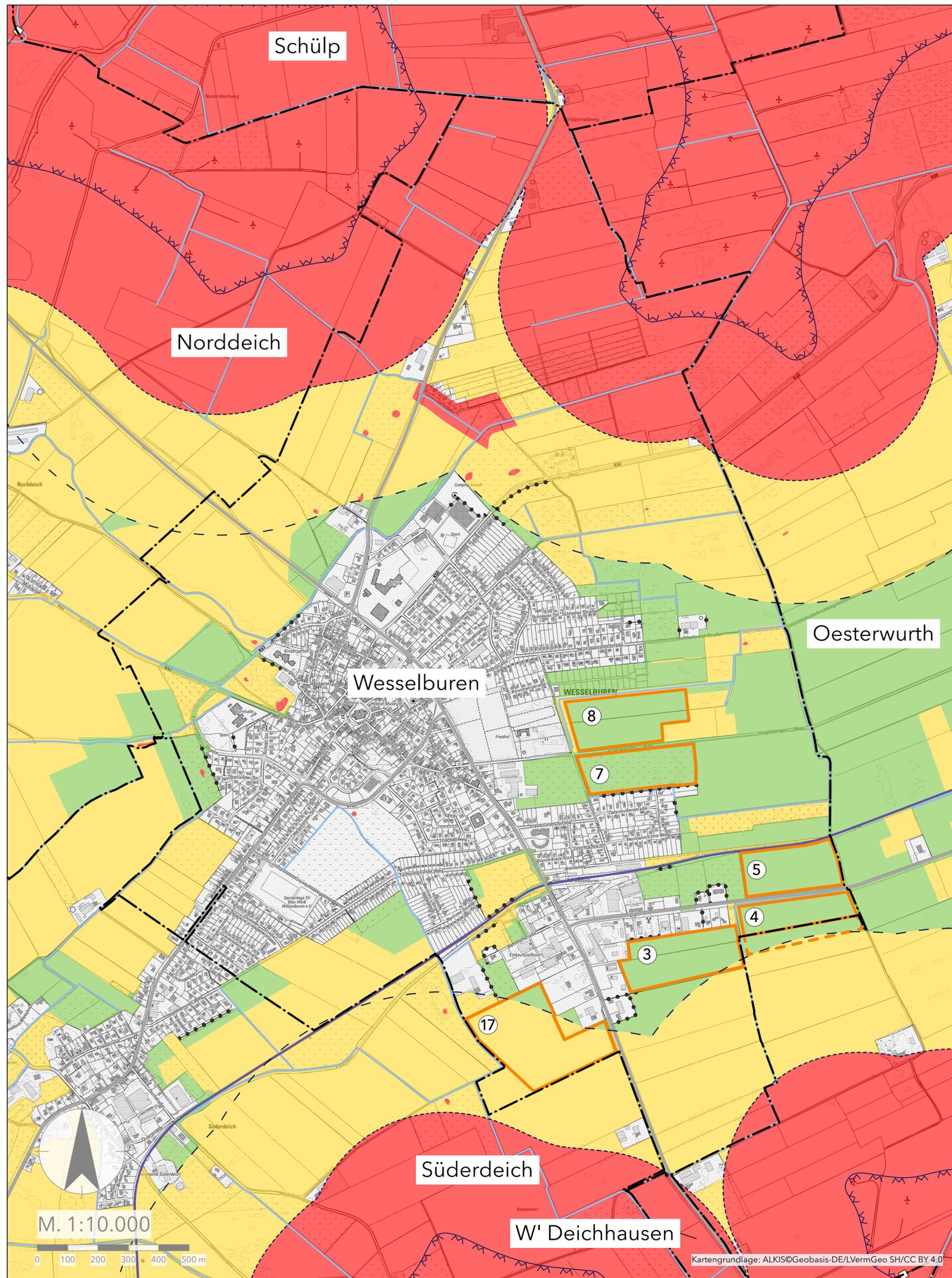
TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 3: Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Kriterien

AC PLANER GRUPPE	Bearbeitungsphase: ENTWURF	Projekt-Nr.: 02 03 41	Projektbearbeitung: STEPANY
	Maßstab: 1:10.000 (im Original)	Gezeichnet: RUFF	Datum: 19.12.2023

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 4: Vorrangflächen für temporäres Wohnen



VORRANGFLÄCHEN

Priorität A

- 3: Bojekammer Weg (L 153) - Nord, ca. 6,3 ha
- 5: Heider Chaussee (L 154) - Nord, ca. 5,0 ha

Priorität B

- 4: Heider Chaussee (L 154) - Süd, ca. 3,6 ha + 2,4 ha
(Mindestgröße von 5 ha nur interkommunal erreichbar)
- 7: Vogelstangenweg - Südwest, ca. 5,3 ha
- 8: Vogelstangenweg - Nordwest, ca. 6,3 ha
- 17: Hinter dem Kohlosseum, ca. 9,3 ha

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Kategorie 1: Flächen mit potenzieller Eignung
- Kategorie 2: Flächen mit Prüferfordernis
- Kategorie 3: Ausschlussflächen
- ① Flächen mit fachrechtlicher Eignung
- Lineare Biotope (gesetzlich geschützt)
(vgl. Biotopkartierung SH, Landesamt für Umwelt)
- Gewässer
(vgl. Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis)
- Landesstraßen
- Bahntrassen
- Hochspannungsleitungen (110 kV)
- Vorranggebiete Windenergie
(vgl. Windenergie Regionalplan PR III)
- 400-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen

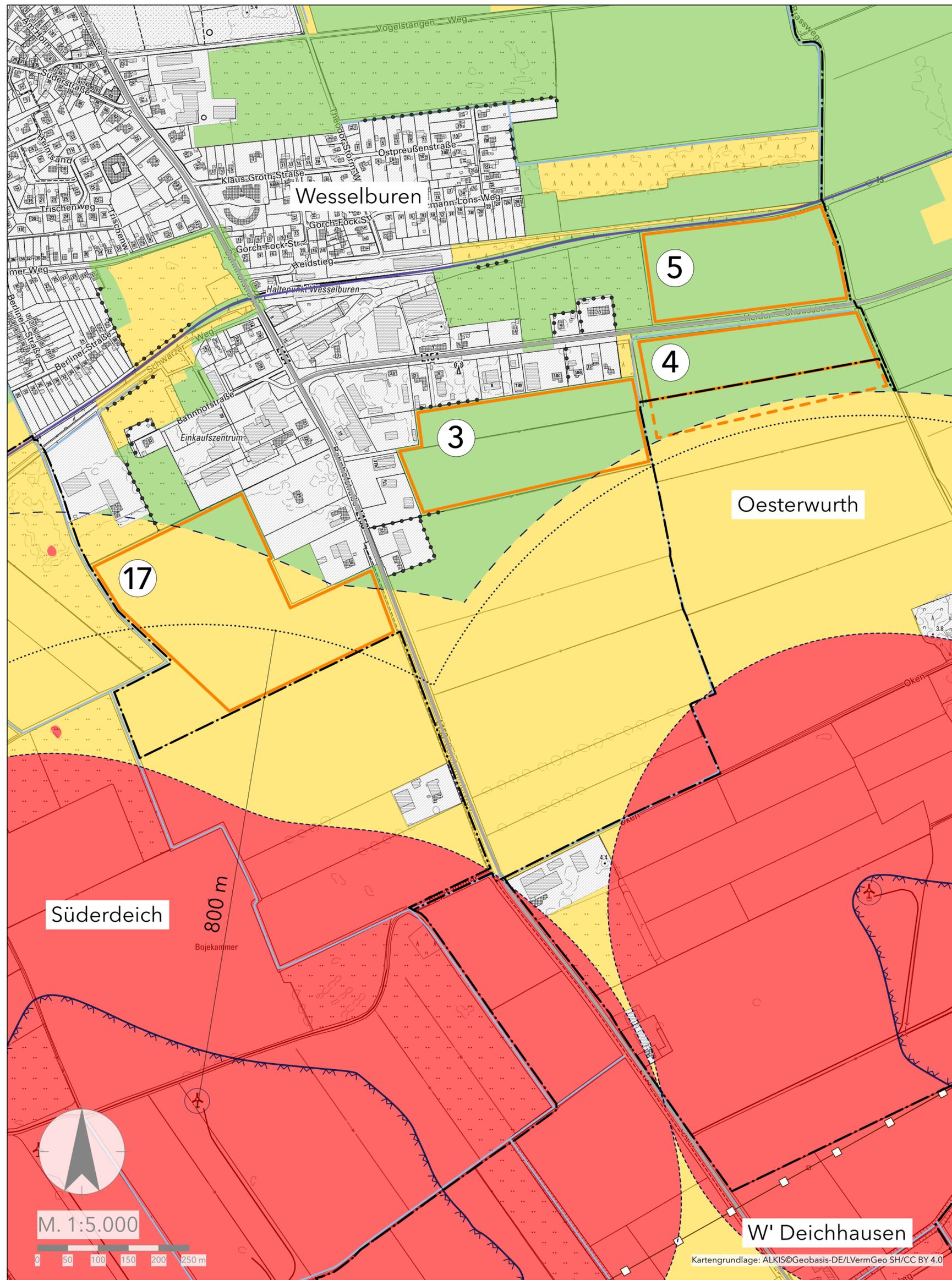
TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 4: Vorrangflächen für temporäres Wohnen

AC PLANER GRUPPE	Bearbeitungsphase: ENTWURF	Projekt-Nr.: 02 03 41	Projektbearbeitung: STEPANY
	Maßstab: 1:10.000 (im Original)	Gezeichnet: RUFF	Datum: 19.12.2023

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 5: Vorrangflächen



VORRANGFLÄCHEN

Priorität A

- 3: Bojekammer Weg (L 153) - Nord, ca. 6,3 ha
- 5: Heider Chaussee (L 154) - Nord, ca. 5,0 ha

Priorität B

- 4: Heider Chaussee (L 154) - Süd, ca. 3,6 ha + 2,4 ha
(Mindestgröße von 5 ha nur interkommunal erreichbar)
- 17: Hinter dem Kohlosseum, ca. 9,3 ha

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Kategorie 1: Flächen mit potenzieller Eignung
- Kategorie 2: Flächen mit Prüferfordernis
- Kategorie 3: Ausschlussflächen
- Flächen mit fachrechtlicher Eignung
- Lineare Biotope (gesetzlich geschützt)
(vgl. Biotopkartierung SH, Landesamt für Umwelt)
- Gewässer
(vgl. Amtliches Wasserwirtschaftliches Gewässerverzeichnis)
- Landesstraßen
- Bahntrassen
- Hochspannungsleitungen (110 kV)
- Vorranggebiete Windenergie
(vgl. Windenergie Regionalplan PR III)
- 400-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um Vorranggebiete Windenergie
- 800-m-Puffer um bestehende Windenergieanlagen (WEA)
- Siedlungsflächen
- Gemeindegrenzen

TEMPORÄRES WOHNEN IN WESSELBUREN - STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Karte 5: Vorrangflächen

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitungsphase: ENTWURF	Projekt-Nr.: 02 03 41	Projektbearbeitung: STEPANY
Maßstab: 1:5.000 (im Original)	Gezeichnet: RUFF	Datum: 19.12.2023

Kartengrundlage: ALKIS©Geobasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0