

STADT WESSELBUREN
10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
und
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27

Gemeinsame Begründung zum Vorentwurf
17.06.2024



Verfasser:



www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Jorid Westphal, Dipl.- Ing. Martin Stepany

Qualitätskontrolle:

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	5
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2 Planungserfordernis / Planungsanlass.....	5
3 Standortalternativenbetrachtung.....	6
4 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen.....	12
4.1 Landesentwicklungsplan.....	12
4.2 Regionalplan.....	13
4.3 Interkommunales Amtsentwicklungskonzept Büsum-Wesselburen.....	14
4.4 Flächennutzungsplan.....	14
4.5 Landschaftsrahmenplan.....	14
4.6 Landschaftsplan.....	14
5 Bestandsbeschreibung.....	15
6 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung.....	15
7 Begründung der Darstellungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	18
8 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages.....	19
9 Fachgutachten.....	19
9.1 Immissionsschutz.....	19
9.2 Verkehr.....	19
9.3 Baugrund und Versickerung.....	21
9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	23
10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	24
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
10.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).....	25
10.3 Maß der baulichen Nutzung.....	25
10.4 Höhenentwicklung.....	25
10.5 Bauweise.....	26
10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	26
10.7 Ein- und Ausfahrtsbereich.....	26
11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....	27
11.1 Private Grünflächen – Zweckbestimmung „Schutzgrün“	27
11.2 Regenrückhaltung.....	27
12 Gestalterische Festsetzungen.....	27
12.1 Fassaden.....	27
13 Verkehr und Erschließung.....	27
14 Ver- und Entsorgung.....	28
14.1 Frischwasserversorgung.....	28
14.2 Schmutzwasserbeseitigung.....	28
14.3 Oberflächenentwässerung.....	28
14.4 Strom- und Wärmeversorgung.....	28

14.5 Telekommunikation.....	28
14.6 Abfallbeseitigung.....	28
14.7 Brandschutz.....	28
15 Flächenbilanz.....	29
16 Nachrichtliche Übernahmen.....	29
16.1 Anbauverbotszone nach § 29 StrWG.....	29
17 Hinweise.....	29
17.1 Artenschutz.....	29
17.2 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	30
TEIL II - UMWELTBERICHT.....	31
18 Einleitung.....	31
18.1 Gesetzliche Grundlagen.....	31
18.2 Untersuchungsraum.....	31
19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung.....	31
19.1 Fachgesetzliche Ziele.....	31
19.2 Ziele aus Fachplanungen.....	33
19.3 Schutzgebiete.....	33
20 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	33
21 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	34
22 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	36

ANLAGEN

- A) Temporäres Wohnen in Wesselburen – Standortalternativenprüfung. Verfasser: AC Planergruppe GmbH. Itzehoe, 25.01.2024.
- B) Verkehrliche Stellungnahme „Temporäre Baustellenunterkunft an der Heider Chaussee (L 154)“. Verfasser: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH. Neumünster, 08.05.2024.
- C) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialabschätzung): Im Rahmen der Bauleitplanung in Wesselburen, Kreis Dithmarschen. Verfasser: BioConsult SH. Husum, April 2024.
- D) Geotechnisches Gutachten: Errichtung einer temporären Baustellenunterkunft mit Außensportanlagen, Heider Chaussee / Brassweg – Wesselburen. Verfasser: IGB Ingenieurgesellschaft mbH. Kiel, 17.05.2024.
- E) Erschließung temporäre Baustellenunterkunft in der Stadt Wesselburen – An der Heider Chaussee: Lageplan Straßenbau – Fahrkurve Einfahrt/ Ausfahrt Bus. Verfasser IBHauck Ingenieurberatung GmbH. Kiel, Hamburg; 21.05.2024

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet für eine geplante Anlage temporärer Baustellenunterkünfte befindet sich an der südöstlichen Grenze des Gemeindegebiets der Stadt Wesselburen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 27 der Stadt Wesselburen wird aufgestellt für die Fläche Am Heidstieg; genauer den Bereich südlich der Bahnlinie Heide-Büsum, westlich des Brasswegs, nördlich der Landesstraße 154 (Heider Chaussee) und östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Heider Chaussee 11. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 30/4 der Flur 4 der Gemarkung Wesselburen mit einer Größe von ca. 4,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Wesselburen sind identisch.

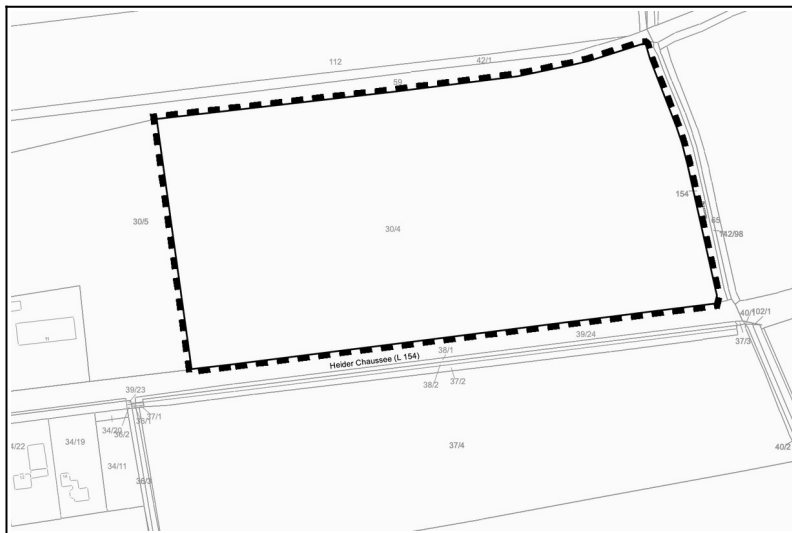


Abb.: Geltungsbereich der 10.
Änderung des Flächennutzungsplans
sowie des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans Nr. 27

2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Northvolt Drei Project GmbH als Tochterunternehmen der schwedischen Northvolt AB beabsichtigt den Neubau ihrer ersten deutschen Produktionsstätte auf Flächen in den Gemeinden Lohr-Rickelshof und Norderwöhrden. Es soll ein hochmodernes und nachhaltiges Batteriezellwerk errichtet werden, das in der finalen Ausbaustufe über 3.000 Mitarbeitende beschäftigen wird.

Die zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Batteriezellwerkes erforderlichen Bauleitpläne der Gemeinden Lohe-Rickelshof und Norderwöhrden sind im März 2024 in Kraft getreten.

Die Errichtung des geplanten Batteriezellwerks wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Während der Bau- und Installationsarbeiten werden laut Angaben der Northvolt Drei Project GmbH im Hochlauf bis zu 1.750 Bauarbeitende aus der ganzen Welt vor Ort arbeiten. Um einem Teil dieser Arbeitenden während der Bauphase Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten, werden modulare Unterkünfte von der Northvolt Drei Project GmbH geplant.

Die modularen Unterkünfte sollen präferiert auf Flächen realisiert werden, die eine Größe von ungefähr 5 ha aufweisen. Auf einer Fläche von 5 ha können nach derzeitigem Planungsstand etwa 850 bis 900 Personen untergebracht werden. Die benötigten Flächen sollen sich bevorzugt in verkehrsgünstiger Lage befinden. Die Errichtung und der Betrieb der modularen Unterkünfte wurden von der Northvolt Drei Project GmbH an einen externen Betreiber (Adapteo GmbH) vergeben.

Basierend auf dem aktuellen Planungsstand wird ab Dezember mit einem Bedarf von Übernachtungsmöglichkeiten im mittleren dreistelligen Bereich gerechnet. Ab Januar 2025 steigt dieser Bedarf um weitere 250 Unterkünfte. Die Aufteilung der notwendigen Kapazitäten erfolgt auf 2 voneinander unabhängigen Flächen in unterschiedlichen Gemeindegebieten mit einer ungefähren Größe von jeweils 5 ha und einer Aufteilung von 850 bzw. 900 Personen.

Im südwestlichen Stadtgebiet Wesselburens wurde nach einer Standortalternativenprüfung durch die AC Planergruppe von der Stadt Wesselburen eine Potenzialfläche von 4,9 ha an der Heider Chaussee (L 154), welche als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, als bevorzugte Fläche für die Errichtung von ersten mobilen Unterkünften herausgearbeitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der mobilen Unterkünfte auf der vorgenannten Fläche in Wesselburen zu schaffen, bedarf es der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesselburen.

Zusätzlich bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Die beiden Bauleitplanverfahren werden im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geführt.

3 Standortalternativenbetrachtung

Für die Errichtung der Batteriezellfabrik, die sich über mehrere Jahre erstrecken wird, wird die Unterbringung von ca. 1.750 Bauarbeiter:innen erforderlich. Diese werden voraussichtlich aus der ganzen Welt jeweils zeitweise vor Ort arbeiten. Sie werden vorrangig für die Bau- und Installationsarbeiten benötigt. Entsprechend wohnen diese Personen zum Großteil derzeit nicht in der Region und benötigen für den Zeitraum Übernachtungs- und Unterkunftsangebote. Die Größenordnung der benötigten Einheiten übersteigt die Möglichkeiten, die in der Region in bestehenden Gebäuden zur Verfügung stehen. Daher beabsichtigt die Vorhabenträgerin des Batteriezellwerks – Northvolt Drei Project GmbH – während der Bauphase Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Dies soll in Form von modularen temporären Unterkünften erfolgen. Für die Umsetzung des Vorhabens arbeitet die Northvolt Drei Project GmbH mit der Adapteo GmbH als Errichterin und Betreiberin zusammen.

Unter anderem sind aufgrund der günstigen Entfernung bzw. Erreichbarkeit der Baustelle des Batteriezellwerks solche Möglichkeiten im Stadtgebiet Wesselburens vorgesehen. Um zu einem geeigneten Standort zu gelangen, wurde eine Alternativenprüfung vorgenommen. Die Alternativenprüfung gliedert sich als ergebnisoffene Prüfung in eine übergeordnete fachrechtliche sowie eine projektbezogene Prüfung von Beurteilungskriterien.

Grundsätzlich gilt bei der Neuausweisung von Baugebieten, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

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

Bewertungsstufe 1 – Fachrechtliche Prüfung

In der übergeordneten fachrechtlichen Bewertung wurden die Rahmenbedingungen Raumordnung, Städtebau, Verkehr und Natur / Landschaft zugrunde gelegt. Unter Betrachtung dieser Themen zeigen sich Flächen mit fachrechtlicher Ausschlusswirkung und Flächen mit besonderem Abwägungs- bzw. Prüferfordernis.

Grundsätzlich wurden die Kriterien abgeleitet aus dem Erlass „*Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich*“ (Ministerium für Inneres, September 2021). Die Kriterien des Erlasses eignen sich aufgrund der gewissen Vergleichbarkeit des Aufbaus der Container der temporären Baustellenunterkunft und Solar-Freiflächenanlagen (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. Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes wird der abgeleitete Kriterienkatalog um weitere spezifische Kriterien ergänzt.

Die 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. Es werden die Aussagen aus dem Umweltportal SH zu *Boden, Geologie, Landwirtschaft, Naturschutz, Umweltschutz* und *Wasser* genutzt. Ergänzend wird auf die Aussagen der *Raumordnung* (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) zurückgegriffen. Besondere Berücksichtigung erfahren die Ausführungen von LEP und RP zum Thema „Windkraft“ (Vorranggebiete, bestehende Anlagen, Abstände zu baulich genutzten Bereichen).

Nach dieser ersten Analyse wird die grundsätzliche Eignung des Stadtgebiets für das temporäre Wohnen differenziert nach den fachrechtlichen Eignungskriterien dargestellt. Zur stärkeren Aussagefähigkeit werden die Kriterien in 3 Stufen kategorisiert.

Eignungskategorie 1 (rot): Keine Eignung – Diese Flächen scheiden für eine temporäre Wohnnutzung aus.

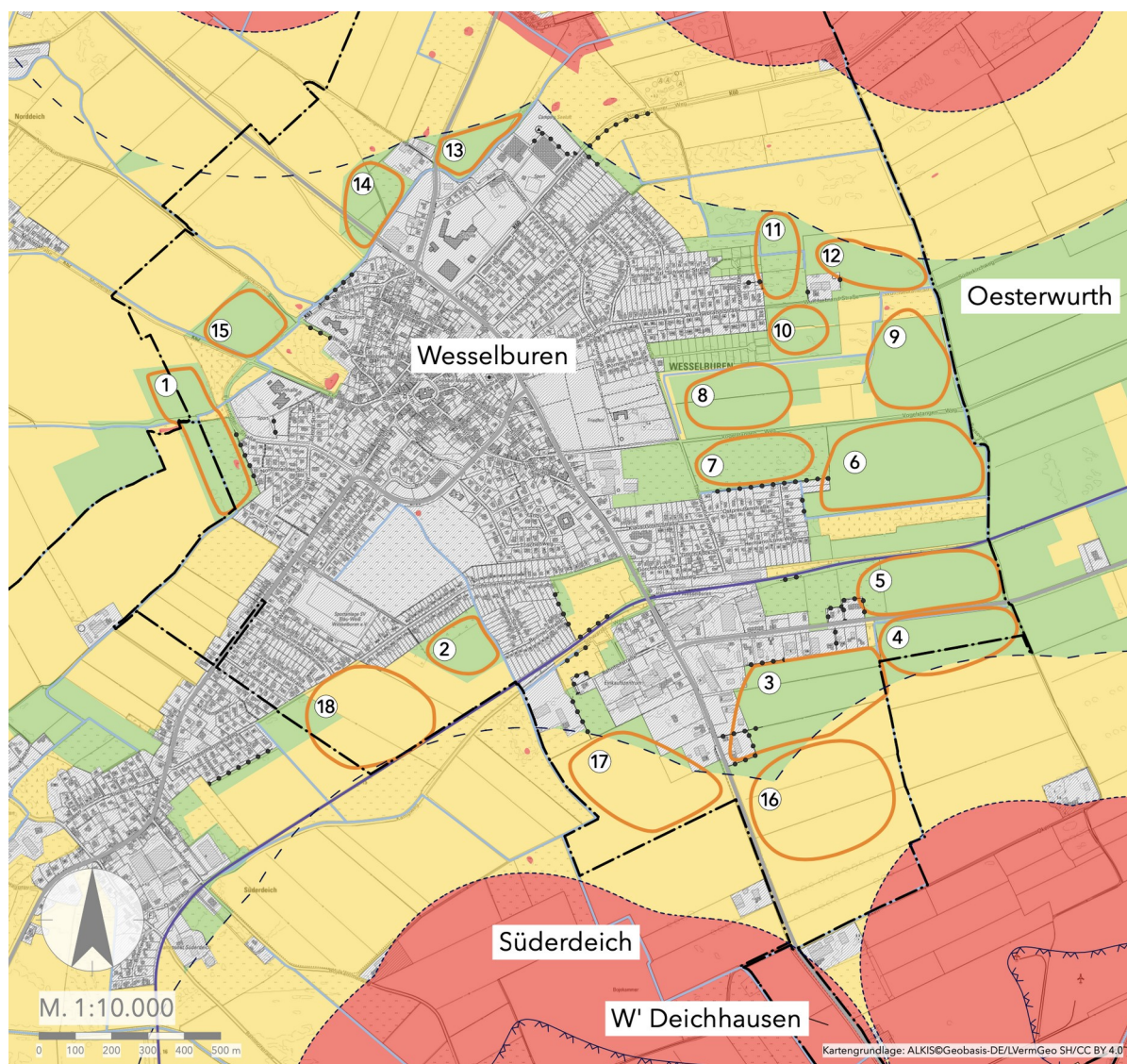
Eignungskategorie 2 (gelb): Eignungsprüfung erforderlich – Diese Flächen unterliegen verschiedenen Einschränkungen bezüglich der Nutzung „Temporäres Wohnen“ und sollen nur weiterverfolgt werden, wenn sich zeigt, dass keine der identifizierten „potenziell geeigneten Flächen“ (s.u.) die sonstigen Voraussetzungen erfüllen oder keine Flächenverfügbarkeit besteht.

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.

Auf Basis dieser Einstufung wurden erste Eignungsbereiche als „*Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Prüfkriterien*“ (vgl. Karte 3) festgelegt. Insgesamt werden 15 Eignungsbereiche bestimmt, die rund um die Ortslage Wesselburen liegen; der Großteil befindet sich dabei im östlichen Stadtgebiet. 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.

Potenzielle Eignungsbereiche nach fachrechtlichen Kriterien

(siehe Karte 3 in Standortalternativenprüfung, 25.01.2024)



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

Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Flächenbewertungen in Tabellen und Karten kann der Anlage "Standortalternativenprüfung" (AC Planergruppe GmbH, 25.01.2024) entnommen werden.

Bewertungsstufe 2

Bereiche, die sich in dem ersten Prüfdurchgang als grundsätzlich geeignet zeigen und solche Bereiche, die schon vor dieser Untersuchung ins Auge gefasst wurden, erhalten eine tiefergehende Beurteilung der projektbezogenen Aspekte.

Hierzu werden sie im Hinblick auf kommunale Entwicklungsziele und Nachnutzungspotenzial, integrierte (Ortsrand-) Lage, Problemminimierung in der (Wohn-)Nachbarschaft, verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und Auswirkung auf Natur und Landschaft beurteilt.

In diesem Schritt wird zur Beurteilung eine Punktwertung (negativ = -1 Punkt, neutral = +/- 0 Punkte und positiv = +1 Punkt) angewendet. Dies ermöglicht eine Vergleichbarkeit der Gesamtbewertungen untereinander.

Im Zuge dieser Bewertung werden insgesamt 10 der 15 Eignungsbereiche aufgrund ihrer niedrigen Gesamtpunktzahl bzw. der zu geringen Flächengröße für ungeeignet erklärt; sie scheiden als Standorte für das temporäre Wohnen aus.

Es verbleiben die Eignungsbereiche (Flächen-Nr.) 3, 4, 5, 7 und 8 sowie die - wegen der eventuellen Nachnutzung abseits des temporären Wohnens - gesondert bewerteten Bereiche Nr. 16, 17, und 18. Sie werden in einem weiteren Bewertungsschritt auf projektbezogene Kriterien in ihrer tatsächlichen Eignung geprüft. Dies umfasst die nachstehenden Kriterien:

- 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. Bisher 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.
- Verfügbarkeit
Die Einschätzung zur Flächenverfügbarkeit (Kauf / Pacht) basiert auf dem Stand entsprechender Gespräche des Amtes mit den jeweiligen Flächeneigentümern.

Ergebnis der Flächenbewertung

Das finale Ergebnis setzt sich aus den Ergebnissen der Bewertungsstufen 1 und 2 zusammen. Keine der Flächen erzielt die Maximalpunktzahl von 10 Punkten, weshalb abgestuft eine Beurteilung als Priorität A mit 5 bis 6 Punkten, gefolgt von Flächen mit 3 bis 4 Punkten (Priorität B) und Flächen mit 1 bis 2 Punkten (Priorität C), erfolgt.

Die Priorisierung zeigt folgendes Ergebnis, das gleichzeitig die Empfehlung zu den „Vorrangflächen für temporäres Wohnen“ darstellt:

Priorität A - Uneingeschränkte Eignung

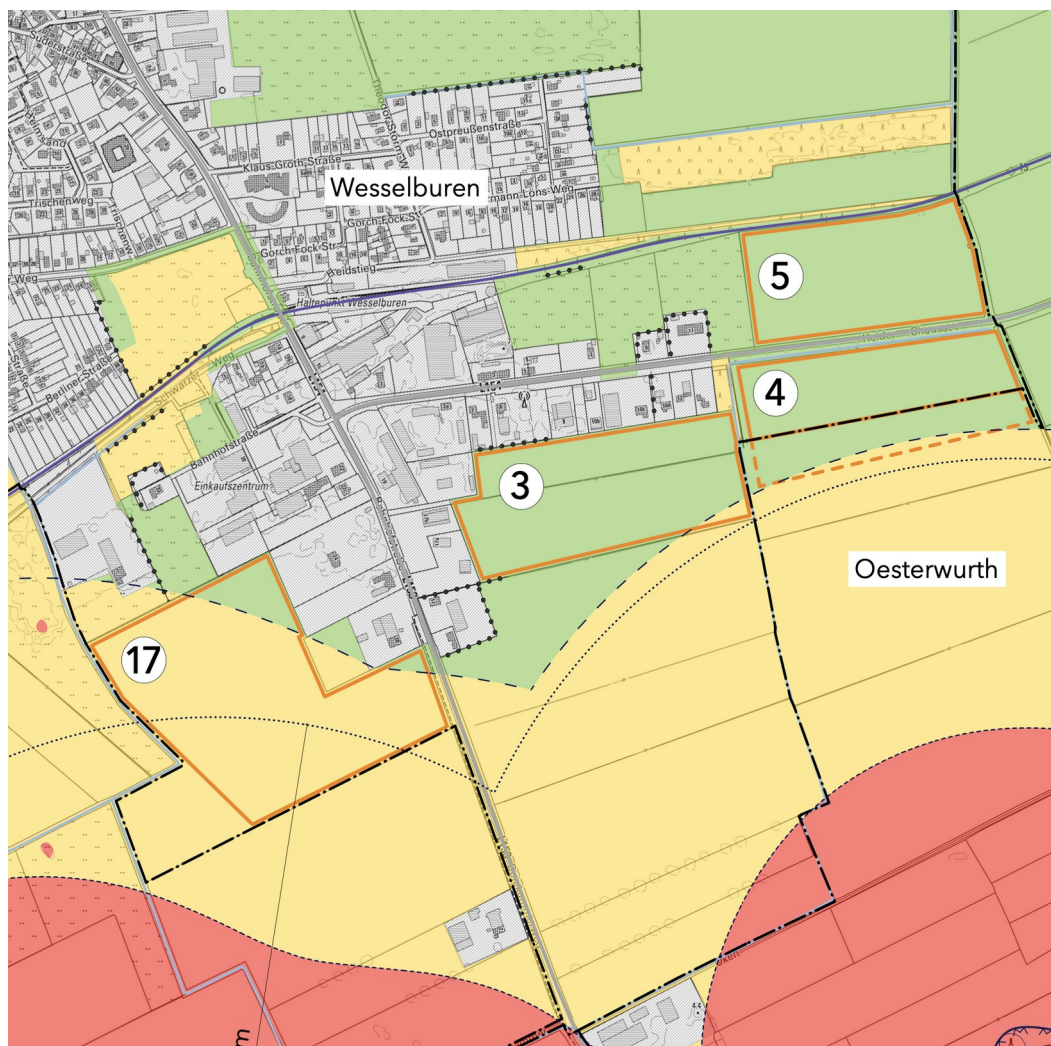
- Fl.-Nr. 3 Bojekammer Weg (L 153) - Nord
- Fl.-Nr. 5 Heider Chaussee (L 154) - Nord

Priorität B - Bedingte Eignung

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

Vorrangflächen für temporäre Baustellenunterkünfte

(siehe Karte 5 in Standortalternativenprüfung, 25.01.2024)



Tabellarische Bewertung zu ausgewählten Flächen zum Prüfschritt 1

(Auszug Standortalternativenprüfung, 25.01.2024)

Potenzieller Eignungsbereich mit Bezeichnung		Eignung nach fachrechtlichen Kriterien (s. Karte 1 & 2)	Kommunale Entwicklungsziele/ Nachnutzungspotenzial	Integrierte (Ortsrand-) Lage	Probleminimierung (Wohn-) Nachbarschaft	Verkehrliche Erschließung/ Erreichbarkeit NV	Auswirkung Natur und Landschaft	Gesamtbewertung (N = 6)	Ergebnis: + / -- (weiter / nicht weiter zu betrachten - mit Ausschlusskriterium)
Nr.	Lage								
3	Bojekammer Weg (L 153) - N	+	+(GE)	+	+	+	+	+ 6	+
4	Heider Chaussee (L 154) - Süd	+	+(GE - interkomm.)	o	+	+	+	+ 5	+
5	Heider Chaussee (L 154) - Nord	+	+(GE)	o	+	+	+	+ 5	+
17	Hinter dem Kohlosseum	-- (Windtw.)	+(GE)	+	+	+	+	+4	+

Erläuterung: (negativ = -1 Punkt, neutral = +/- 0 Punkte und positiv = +1 Punkt)

Tabellarische Bewertung zu ausgewählten Flächen zum Prüfschritt 2

(Auszug Standortalternativenprüfung, 25.01.2024)

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							
3	Bojekammer Weg (L 153) - N	+(6,3 ha)	--	o*	o	+/- 0	+ 6	+ 6	A
4	Heider Chaussee (L 154) - Süd	o(3,6 + 2,4 ha)	--	o*	+	- 1	+ 5	+ 5**	B (Mindestgröße nur interkommunal zu erreichen)
5	Heider Chaussee (L 154) - Nord	+(5,0 ha)	--	o*	+	+/- 0	+ 5	+ 6	A
17	Hinter dem Kohlosseum	+(9,3 ha)	--	o*	+	+ 1	+ 4	+ 5**	B (Unsicherheit wg. Abstand zu Windvorranggebiet)

Erläuterung: (negativ = -1 Punkt, neutral = +/- 0 Punkte und positiv = +1 Punkt)

Nach Befassung im Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Verkehr und Bauangelegenheiten hat sich die Stadt Wesselburen für eine Umsetzung der erforderlichen Bauleitplanung auf der Fläche Nr. 5 "Heider Chaussee - Nord" ausgesprochen. Insbesondere die leichtere verkehrliche Erschließung sowie die Perspektiven der Fläche Nr. 5 gemeinsam mit der Fläche Nr. 4 (beide an der Heider Chaussee) für eine Weiterentwicklung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung spielen im Vergleich zur ebenfalls mit der Priorität A versehenen Fläche Nr. 3 "Bojekammer Weg" eine Rolle für die Entscheidungsfindung der Stadtvertreter:innen.

Die Planungsabsicht bezieht sich derzeit auf die Bereitstellung temporärer Unterkünfte. Die Folgenutzung wird im Laufe des Verfahrens geklärt.

4 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

4.1 Landesentwicklungsplan

Für den Plangebietsbereich trifft der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein folgende relevante Aussagen: Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum, am Rande des 10 km Umkreises des Mittelzentrums Heide. Die Stadt Wesselburen wird als ländlicher Zentralort gekennzeichnet. Zudem verläuft durch Wesselburen die eingleisige Bahnstrecke Heide-Büsum.

Wesselburen stellt als ländlicher Zentralort „für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

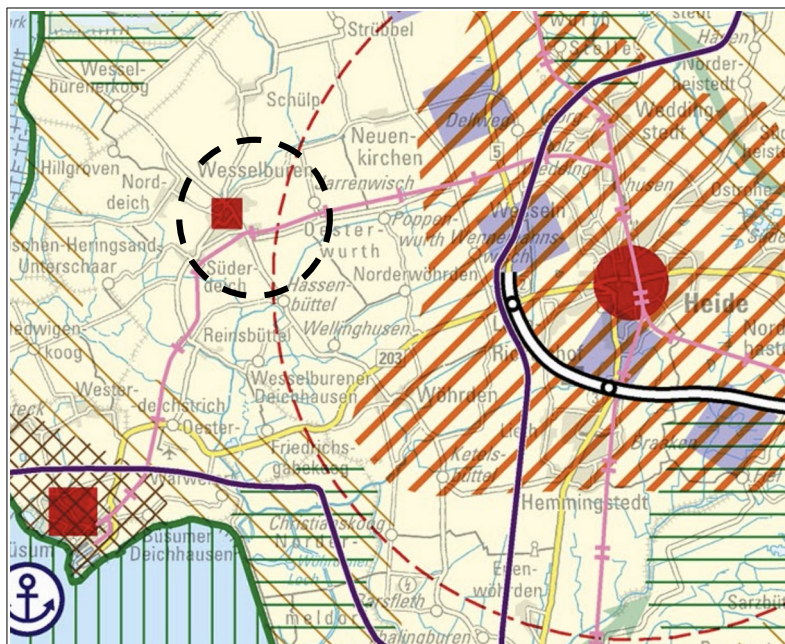


Abb.: Ausschnitt des
Landesentwicklungsplans Schleswig-
Holstein, Fortschreibung 2021

Die zentralen Orte in den ländlichen Räumen sind „Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf diese Orte zu konzentrieren.“

Die im LEP zur Wohnraumversorgung und Wohnungsbauentwicklung formulierten Grundsätze und Ziele beziehen sich auf die Bereitstellung von Dauerwohnraum. Auch hierfür werden für Sondersituationen und besondere Wohnbedarfe und -projekte Ausnahmen formuliert.

Zu solchen - durch das Bauvorhaben der Northvolt Drei Project GmbH sich ergebende - besonderen Unterbringungsbedarfen in Art und Anzahl von temporären mobilen Unterkünften trifft der LEP keine Aussagen. Diese Art der Einrichtungen werden für eine Sonderentwicklung erforderlich und sind dementsprechend individuell zu bewerten; dem LEP wird in den Grundsätzen mit der Planung nicht widersprochen.

4.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich als Teil des zusammenhängenden Siedlungsbiets mit der Gemeinde Süderdeich im ländlichen Raum. Wesselburen stellt einen ländlichen Zentralort an der Bahnstrecke Heide-Büsum mit eigenem Bahnhaltepunkt dar. Das Stadtgebiet Wesselburen befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Nach Norden und Süden werden die Eignungsgebiete zur Windenergienutzung dargestellt.

Der Nahbereich Wesselburen ist mit Wesselburen „traditioneller Mittelpunkt der Nordermarsch. [...] Die Stadt Wesselburen verfügt über eine gute Infrastruktur, die die Grundversorgung für die etwa 7.000 Einwohner:innen des Nahbereichs sicherstellt.“ Es heißt, dass „dem weiteren Verlust gewerblicher Arbeitsplätze im Nahbereich [...] durch Stärkung des Dienstleistungssektors und insbesondere durch Steigerung der Attraktivität der Tourismuseinrichtungen in Wesselburen und Umgebung entgegen zu wirken [ist]. Im unmittelbaren Umfeld des Seeheilbades Büsum hat der Nahbereich Wesselburen erheblich an Bedeutung im Tourismusgeschehen des nordwestlichen Kreisgebietes gewonnen.“

Die Aussagen des Regionalplans Planungsraum IV aus dem Jahr 2005 werden ergänzt um den Entwurf Planungsraum III (2023) der laufenden Neuaufstellung.

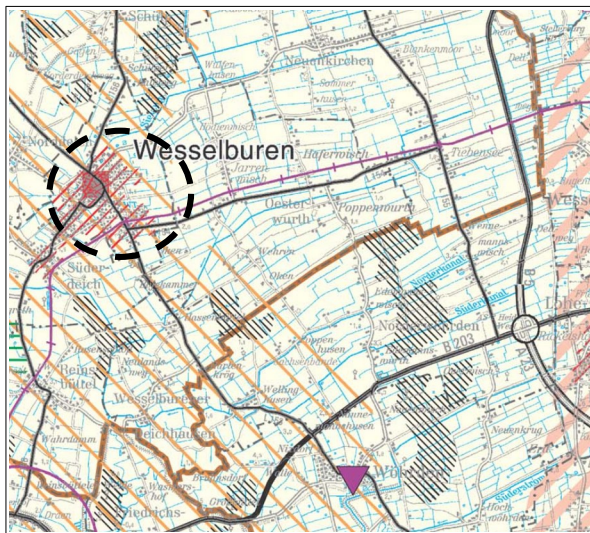


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum IV (2005)

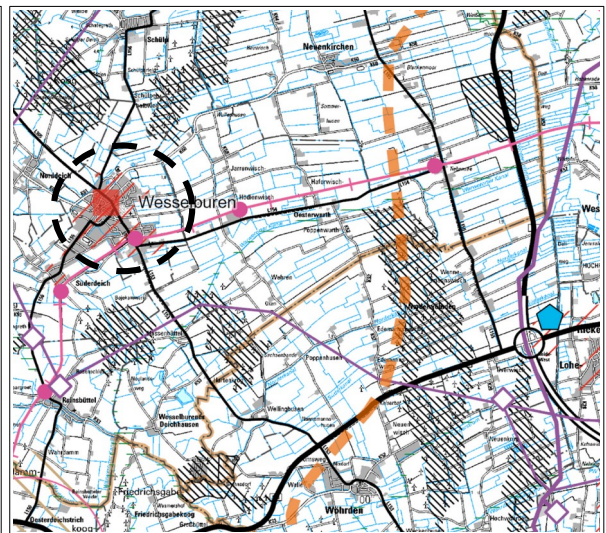


Abb.: Ausschnitt Regionalplan, Planungsraum III - Entwurf 2023

4.3 Interkommunales Amtsentwicklungskonzept Büsum-Wesselburen

Das in den letzten Jahren erstellte interkommunale Amtsentwicklungskonzept der Gemeinden des Amtes Büsum-Wesselburen zu den Handlungsschwerpunkten Ortsentwicklung, ÖPNV, Digitalisierung, Ehrenamt und Feuerwehr soll regelmäßig evaluiert und fortgeschrieben werden.

„Im Zusammenspiel mit dem weiteren Ausbau des Tourismusschwerpunktes Büsum übernimmt die Stadt Wesselburen eine wesentliche Funktion bei der Bereitstellung des in diesem Zusammenhang erforderlichen Wohnraumes zur Deckung der entsprechenden Bedarfe.“

Bezüge zum Mittelzentrum Heide und der gewerblichen Sonderentwicklung der Batteriefabrik werden nicht weiter dargestellt.

4.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wesselburen stellt für die Flächen des Vorhabengebiets derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Es wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans geführt.



Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (1974) der Stadt Wesselburen mit Kennzeichnung des Planbereichs

4.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt südlich des Stadtgebietes den Verlauf einer Biotopverbundachse dar. Weitere Aussagen, die den Plangeltungsbereich betreffen, sind nicht enthalten.

4.6 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Wesselburen nicht vor.

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit vollständig von Ackerflächen eingenommen. Die Ackerflächen sind in dieser Vegetationsperiode schon nicht mehr in Nutzung. Im Norden grenzt unmittelbar das Bahnflurstück mit seinen Gleisen der Bahnlinie Heide-Büsum. Im Süden grenzt die Heider Chaussee als Landesstraße L 154. Sowohl zur L 154 als auch zum östlich gelegen Brassweg wird das Plangebiet von wasserführenden Gräben umgrenzt. Im Westen grenzt ein trockener Graben.

Auf und nebenstehend zur Fläche befinden sich keine weiteren strukturgebenden Elemente.

6 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung / Vorhabenbeschreibung

Da sich derzeit nicht in ausreichend erforderlichem Umfang Wohnungs- und/oder Unterbringungsangebote für das Baustellenpersonal in der Region befinden, plant die Northvolt Drei Project GmbH die Herstellung von Unterkünften für das wechselnde und lediglich zeitweise vor Ort tätige Baustellenpersonal. Insgesamt sollen in der Region Unterkünfte für ca. 1.500 Arbeitende bereitgestellt werden. Für die Erstellung und den Betrieb der Anlagen bedient sich die Northvolt Project Drei GmbH eines externen Dienstleisters, der Adapteo GmbH.

Das Vorhaben sieht die Unterbringung und den Betrieb einer Anlage für modulare Unterkünfte einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur temporären Unterbringung von Personal, das auf der Baustelle der geplanten Batteriezellfabrik der Fa. Northvolt Drei Project GmbH eingesetzt wird, vor.

Nebst der übergeordneten planerischen Konzeption zeigt sich das städtebauliche Konzept zum Vorhaben auf der Fläche folgendermaßen:

Erschließung und Mobilitätskonzept

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt abgehend von der Heider Chaussee (L 154). Die Kraftfahrzeuge (Kfz) werden direkt auf der Fläche auf einem Sammelparkplatz abgefangen. Es werden 270 Kfz Stellplätze angelegt. Diese Erschließung ist auch für die Ver- und Entsorgungsträger zu wählen, z.B. Müllabfuhr. Eine Wendeanlage ist im westlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Es ist erklärtes Ziel, den Großteil der anfallenden Fahrten über einen Busshuttle abzuwickeln. Dafür wird auf dem Vorhabengelände eine Haltestelle eingerichtet. Der Busshuttle wird zeitlich abgestimmt auf das Schichtsystem des Baustellenpersonals. Fahrten über den motorisierten Individualverkehr werden nur im Ausnahmefall erforderlich sein. Über die entsprechende Zufahrt wird die Fläche auch für den Rad- und Fußgängerverkehr erschlossen. Fahrradabstellflächen werden vor jedem Unterkunftsmodul vorgesehen.

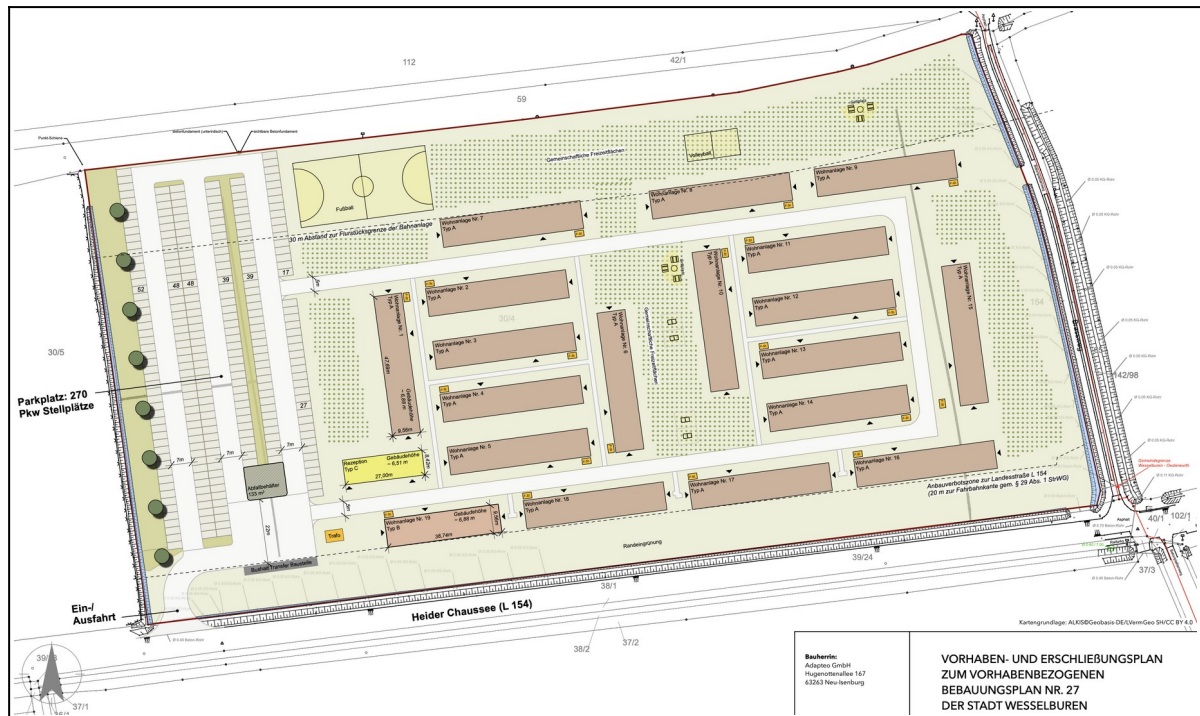


Abb.: Städtebauliches Konzept als Grundlage für den VEP (AC Planergruppe, Juni 2024)

Nutzungskonzept

Auf der Fläche in Wesselburen werden durch die Module rund 16.000 m² Wohn-/Unterbringungs- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt. Dies geschieht in 20 Holzmodul-Häusern für bis zu 900 Personen. Die Module werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Grundrisse und Ansichten können dem VEP entnommen werden.

Die Module Typ A und Typ B dienen der Unterbringung und stellen vornehmlich Schlafräumlichkeiten und Sanitäranlagen bereit. Je Ebene werden Gemeinschaftsräumlichkeiten (Fernsehräume) und Kochmöglichkeiten errichtet.

Im Rezeptionsgebäude, das sich an der Grundstückszufahrt befindet, werden weitere Services wie Rezeption, Büroräume, ein Multifunktionsraum, eine Waschküche, Fitnessstudio und ein Minimarkt zum Einkaufen untergebracht.

An Freizeiteinrichtungen werden auf der Fläche neben Aufenthaltsflächen, die der Erholung dienen (Bänke), weitere Flächen für die Gemeinschaft und die sportliche Betätigung vorgehalten. Für sportliche Aktivitäten werden Tischtennisplatten, ein Fußballplatz und ein Volleyballfeld ange-dacht. Auch Grillplätze werden geplant.

Das Fußball- und Volleyballfeld sollen im nördlichen Teilbereich des Vorhabengebietes angelegt werden.

Gestaltung und bautechnische Ausbildung

Bauwerk Typ A:	Länge: 47,69m	Breite: 9,56m
Bauwerk Typ B:	Länge: 38,74m	Breite: 9,56m
Rezeptionsgebäude:	Länge: 23,99m	Breite: 8,44m



Abb.: Standardansichten zum Modul Typ A (Architektin Geißel-Born, Februar 2024; o.M.)

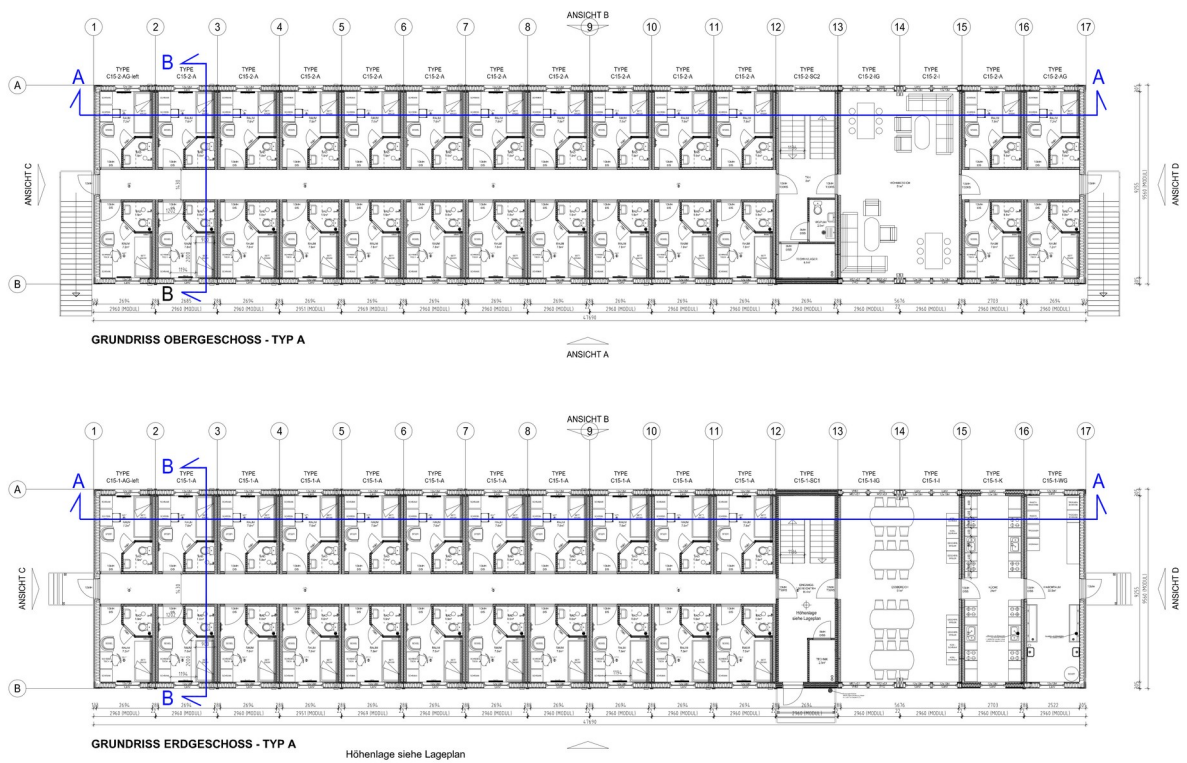


Abb.: Regelgrundrisse zum Modul Typ A (Architektin Geißel-Born, Februar 2024; o.M.)

Alle Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Es wird sich um Holzmodul-Häuser handeln. Die Module Typ A und Typ B werden mit grauer Holzfassadenschalung versehen. Das Rezeptionsgebäude (Typ C) wird abgesetzt von den anderen Modulen als Vorhangfassade bzw. Hybrid-Fassade in grauer Strukturierung erstellt.



Abb.: Beispiele zur Fassadengestaltung (Northvolt Drei Project GmbH, Adapteo GmbH)

Bei der Fahrerschließung handelt es sich um temporäre Zuwegungen, die für die Standzeit der Module erhalten und anschließend rückgebaut werden. Die Fahrerschließung wird aus einer 0,25 m dicken Schotterlage, einer 10 bis 12 cm dicken Tragschicht und Rasengittersteinen im Bereich der Wohncontainer sowie einer 0,05 m dicken Asphaltsschicht auf den Hauptwegen aufgebaut.

Das Vorhaben ist auf die Dauer der Baustelle der Batteriezzellfabrik an der BAB 23 Heide-Nord beschränkt. Nach Ablauf der Frist bzw. Fertigstellung der Baustelle werden die temporären Unterkünfte sowie die damit verbundenen Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Erschließungsstraßen und -wege vollständig zurückgebaut. Da das Instrumentarium eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt wird, werden keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt mit Beendigung der Baustelle.

Die Fläche wird von der Stadt Wesselburen im Rahmen einer Erweiterung der örtlichen Gewerbeflächen für eine gewerbliche Folgenutzung vorgesehen. Im Rahmen der Folgenutzung sind die erforderlichen Anschlüsse, Straßen und weitere planerische Themen bezogen auf die dann ange dachte Nutzung neu zu untersuchen und herzustellen.

7 Begründung der Darstellungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet erfolgt die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“.

Diese Darstellung erfolgt, damit sich der vorhabenbezogene B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klargestellt, dass hier Nutzungen vorgesehen sind, die lediglich für ein konkretes Vorhaben passend sind. Die dargestellte Nutzung entspricht der im VEP geplanten sowie im VBP Nr. 27 festgesetzten Nutzung.

Untersuchungen bezüglich möglicher Nutzungseinschränkungen auf der Fläche durch Schallimmissionen werden derzeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 vorgenommen.

8 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Zu dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 27 wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Northvolt Drei Project GmbH als Vorhabenträgerin und der Stadt Wesselburen vorbereitet.

Über den Bebauungsplan hinausgehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag gesichert. Hierzu zählen die Festlegung des Vorhabengebietes, die Beschreibung des Vorhabens, die Übernahme der Verpflichtung zu der Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, die Fristen für die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Tragung der Planungs- und der Erschließungskosten.

9 Fachgutachten

9.1 Immissionsschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen. Aufgrund dessen werden im Rahmen der Bauleitplanung Fachgutachten bzw. Stellungnahmen zur Einschätzung von Immissionen eingeholt:

Schallimmissionen durch Verkehre auf der L 154, Bahnverkehre auf der Strecke Heide-Büsum, gewerbliche Schallimmissionen sowie planinduzierte Effekte (z.B. Freizeitlärm)

Im weiteren Verfahren wird eine lärmtechnische Untersuchung durch die Moeller Operating Engineering GmbH erstellt. Diese wird die vorliegende Planung im Hinblick auf Verkehrslärm von der Landesstraße L 154 und von der unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke Heide-Büsum untersuchen sowie den Gewerbelärm der westlich liegenden Gewerbebetriebe betrachten. Zusätzlich wird das Gutachten die Planung im Hinblick auf aus dem Plangebiet heraus entstehende Lärmbelastungen untersuchen.

Sollten Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aus dem Gutachten hervorgehen, werden diese im weiteren Bauleitplanverfahren aufgenommen.

9.2 Verkehr

Für das Vorhaben wurde eine verkehrliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Wasserverkehrskontor (WVK, 08.05.2024) erstellt, um die verkehrliche Leistungsfähigkeit der direkt betroffenen Landesstraße L 154 (Heider Chaussee) bei Umsetzung der temporären Unterkunft mit einer Auslastung von 900 Betten zu untersuchen. Die verkehrliche Erschließung soll direkt über die Heider Chaussee (L 154) eingerichtet werden, da kein anderer Erschließungsweg besteht. Die Verortung des Erschließungsknotenpunktes war ebenfalls Teil der verkehrlichen Stellungnahme.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens und Leistungsfähigkeitsbetrachtung

Für die Bewertung wurden die Daten einer Verkehrserhebung am Knotenpunkt Bahnhofstraße (L 153 / L 154) / Heider Chaussee (L 154) am 01.02.2024 für das Verkehrsaufkommen in der Heider Chaussee zugrundegelegt. Die ermittelten Verkehrsstärken wurden auf einen touristisch geprägten Sommertag hochgerechnet.

Folgende Parameter werden für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens herangezogen:

- *Zwei Wege pro Person und Tag (Pausen werden auf dem Betriebsgelände verbracht)*
- *Lastrichtung morgens als Quellverkehr und nachmittags als Zielverkehr*
- *Verkehre teilen sich jeweils auf zwei aufeinanderfolgende Stunden auf*
- *25 % des Tagesverkehrsaufkommens je Spitzenstunde*
- *Jeweils 450 Wege/h in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde*
- *Über die Fahrgemeinschaften wird ein Pkw-Besetzungsgrad von 3,0 Personen/Pkw angenommen*
- *Für den Shuttleservice werden Busse mit 50 Sitzplätzen eingesetzt*
- *Der Anteil der mit dem Shuttlebus beförderten Personen sollte mindestens 30 % betragen*
- *Mit dem Einsatz von zwei Bussen können drei bis vier Fahrten pro Stunde abgewickelt werden*
- *Somit ist die Beförderung von mindestens 135 Personen je Spitzenstunde realistisch*
- *Der Anteil der mit dem Pkw zurückgelegten Fahrten beträgt demnach etwa 70 % und liegt damit innerhalb der Bandbreite der Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung (Ver_Bau)*

Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde der verkehrlich ungünstigste Fall betrachtet. Der stellt die vollständige Abwicklung der Quellverkehre als Linkseinbieger dar. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung wurde für die bemessungsrelevante Spitzenstunde durchgeführt (gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, HBS 2015 Teil L). Die Berechnungsergebnisse können im Detail in der Anlage der verkehrlichen Stellungnahme entnommen werden.

Die Ergebnisse zeigen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es sind über eine vorfahrtgeregelter Einmündung oder eine Grundstückszufahrt hinaus keine Maßnahmen notwendig. Es bestehen auch für umliegende Entwicklungen deutliche Kapazitätsreserven für einen leistungsfähigen Zustand.

Knotenpunktgestaltung Heider Chaussee / Zufahrt zur Fläche

Da sich das Planungsgebiet an freier Strecke der L 154, lediglich in 60 m Entfernung zur Ortstafel der Stadt Wesselburen befindet, wurde in der verkehrlichen Stellungnahme eine aus verkehrsplanerischer Sicht Empfehlung zur Gestaltung des Knotenpunkts gegeben.

Dies ergibt sich zudem aus dem Grund, dass in diesem Bauleitplanverfahren eine Zufahrt über den östlich der Fläche liegenden Brassweg nicht möglich wird, da für diesen - als heutiger Spurplattenweg - ein weitreichender Ausbau notwendig wäre. Zusätzlich ergibt sich bauleitplanerisch ein erheblicher Aufwand, da der Brassweg zum östlichen Teil auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Oesterwuth befindet und daher nicht in diesem Bauleitplanverfahren behandelt werden kann. Eine Sicherung der Erschließung der Fläche wird aus den vorgenannten Gründen daher aus verkehrsplanerischer Sicht als ein Erschließungsknotenpunkt direkt an der Heider Chaussee (L 154) präferiert. Es bestehen gute Sichtverhältnisse in beide Richtungen und aufgrund der Richtungen des Quell- und Zielverkehrs wird „eine einstreifige Ausfahrt und kein Linksabbiegestreifen in der Heider Chaussee (L 154) notwendig. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sollte mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV.SH) als zuständigem Straßenbaulastträger abgestimmt werden.“

Das Verkehrsgutachten kommt somit zu folgender Empfehlung: „Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung der temporären Baustellenunterkunft mit bis zu 900 Betten im Zuge der Heider Chaussee (L 154). Entsprechend der Leistungsfähigkeitsbetrach-

... sind keine baulichen Maßnahmen über die Einrichtung eines vorfahrtgeregelten Knotenpunktes bzw. einer Grundstückszufahrt hinaus notwendig."

9.3 Baugrund und Versickerung

Zur Abschätzung der Gründungsverhältnisse für die temporären Wohncontainer sowie die Straßenkörper wurde ein geotechnisches Gutachten durch die IGB Ingenieurgesellschaft (IGB, 17.05.2024) angefertigt. Zusätzlich enthält das geotechnische Gutachten Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, sodass mit diesen Ergebnissen ein schlüssiges Entwässerungskonzept vorgelegt werden kann.

Untergrund- und Grundwasserverhältnisse

Im Plangebiet wurden zwischen dem 08.04.2024 und dem 12.04.2024 insgesamt 41 Kleinrammbohrungen genommen. Die Tiefe der Baugrundaufschlüsse beträgt rd. 6 m und 15 m. Zwei Kleinrammbohrungen wurden zu je einem Rammfilterbrunnen zur Messung der Grundwasserstände ausgebaut.

Unterhalb der oberflächennahen Auffüllung, bei der es sich um umgelagerte Oberböden handelt wurden zunächst überwiegend Sande und bereichsweise Klei angetroffen. Der Klei wird von Wattsanden unterlagert. Die Wattsande setzen sich bis zur Endtiefe der Bohrungen bzw. bis in Tiefen zwischen rd. 6,5 m und 8,5 m fort. Unterhalb der Sande wurde abermals Klei erkundet, der sich bis zur Endteufe der tieferen Kleinrammbohrungen von 15 m u. GOK fortsetzt.

Im Zuge der Baugrunderkundungen wurden Wasserstände nach Bohrende zwischen ca. 0,8 m u. GOK und 2,2 m u. GOK bzw. zwischen ca. - 0,3 m NHN und + 0,9 m NHN gelotet. Sofern eine ausreichende Entwässerung der aufgebrachten Schichten sichergestellt ist, kann der Bemessungswasserstand auf Höhe der aktuellen GOK angesetzt werden.

Gründungsempfehlung

Das geotechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Container bei Beachtung der folgenden Hinweise flach auf Einzelfundamenten gegründet werden können. *„Planmäßig sollen die Containerbauten auf einem 0,25 m dicken Schotterpolster sowie Einzelfundamenten aus Betonfertigteilstücken mit den Abmessungen von 1 m x 1 m und 2 m x 1 m und einer Dicke von jeweils 0,16 m gegründet werden. Voraussetzung für diese Gründung ist, dass die einzelnen Container in ihrer Höhe nachjustierbar sind, um Setzungsdifferenzen auszugleichen, und dass die Leitungsanschlüsse für die auftretenden Setzungen und Setzungsdifferenzen ausgelegt sind. Die Fußbodenhöhe der Container sollte mindestens rd. 0,1 m oberhalb der Oberkante (OK) der Verkehrswege angeordnet und das Gelände von den Containern weg abfallend modelliert werden. Zwischen Geländeoberkante und aufzubringendem Gründungspolster sollte ein Vlies und eine Geokunststoffbewehrung (Geogitter) verlegt werden, um zum einen die Trennung der Materialien hinsichtlich der Lagestabilität des Füllmaterials und der Rückbaubarkeit zu gewährleisten und um zum anderen die Stabilität der Aufschüttung zu erhöhen.“*

Für eine tragfähige Gründung müssen die Maße der Schottertragschicht und der Lastverteilplatten entsprechend Abbildung 2 und 3 (geotechnisches Gutachten) ausgeführt werden. Die Anfüllung mit Schotter bis zur Mitte der Fundamentplatten ist in der Horizontalen von der Fundamentaußenkante bis zu einem Abstand der doppelten Fundamentkantenlänge zu führen.

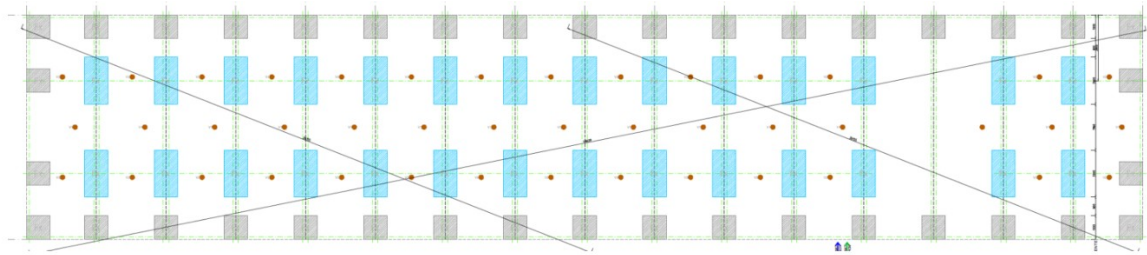


Abbildung 2 Position der Fundamente unter einer zweistöckigen Containeranlage vom Typ A aus [6], blau: 2 m x 1 m Betonplatten, grau: 1 m x 1 m Betonplatten, jeweils zweifach gestapelt

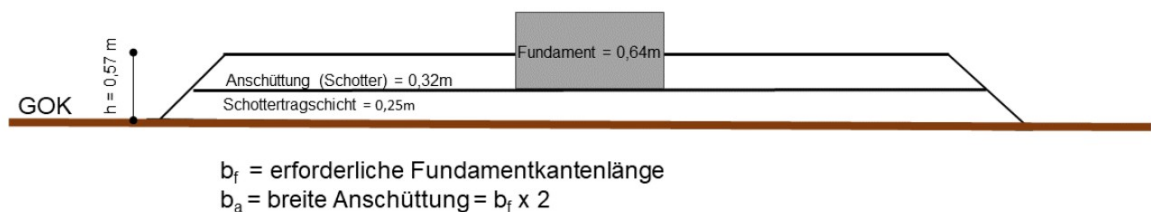


Abbildung 3 Schematische Darstellung der Gründung, nicht maßstabsgerecht

Die Gründung der Verkehrsflächen soll laut geotechnischem Gutachten folgendermaßen erfolgen. Den Anforderungen nach soll der Straßenaufbau ab der derzeitigen Geländeoberkante mit einer OK Straße von ca. 0,1 m unterhalb der OK Fußboden der Container erfolgen.

„Unterhalb der geplanten Schotterlage empfehlen wir sowohl in den Wegen als auch in der Parkplatzfläche eine mindestens 0,15 m dicke Dränschicht anzuordnen. Diese sollte zudem genutzt werden, um Unebenheiten im Gelände auszugleichen. Zur Trennung des Einbaumaterials vom anstehenden Untergrund sowie zur Vergleichmäßigung der Setzungen und Setzungsdifferenzen empfehlen wir ein Vlies und eine Geokunststoffbewehrung (Geogitter) unterhalb des Straßenaufbaus einzubauen.“ (...) Die Verkehrsflächen sind mit einem ausreichenden Gefälle auszubilden, um eine Vernässung zu vermeiden. Außerdem ist ein Dränsystem anzulegen.

Darüber hinaus sind im geotechnischen Gutachten Hinweise zum Straßenbau aufgrund von erwarteten Verformungen, notwendigen regelmäßigen Nachbesserungen und Baugrundeindrückungen insbesondere im Bereich der Hauptstraßenachsen gegeben.

„Es wird darauf hingewiesen, dass die auf dem Planum (OK Dränschicht) üblicherweise geforderten Ev2-Werte (45 MN/m²) über dem verbleibenden Oberboden ggf. nicht erreicht werden.“

IGB empfiehlt daher, die tatsächlich zu erreichenden Verdichtungsanforderung mit Bezug auf das temporäre Bauwerk zu prüfen. Bei Bedarf ist die Aufbauhöhe zu erhöhen.“

Zusätzlich enthält das Geotechnische Gutachten ergänzende Hinweise u.a. zur Versickerungsfähigkeit sowie Hinweise zur Trockenhaltung der Containermodule.

Der gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 geforderte Flurabstand von der Sohle der Versickerung zum Grundwasser von ≥ 1 m ist einzuhalten. Dies ist auf der Untersuchungsfläche überwiegend nicht gegeben. Eine Versickerung ist daher auf der Fläche nicht möglich.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden im weiteren Verfahren dem zu erstellenden Entwässerungskonzept zugrunde gelegt und entsprechende Entwässerungsmöglichkeiten dargelegt. » Ergänzung im weiteren Verfahren

9.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG – bezogen auf das durch den VEP konkret vorliegende Vorhaben – wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Basis einer Potenzialabschätzung (BioConsult April 2024) erstellt.

Die für das Vorhaben relevanten europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet sind ermittelt und bezüglich artenschutzrechtlicher Konflikte, die zum Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können, geprüft und bewertet worden.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Kap. 3) potenziell für den Moorfrosch sowie bezüglich der Avifauna für die Arten Kiebitz, Feldlerche und die Gilde der Brutvögel offener und halboffener Habitats (Bodenbrüter) gegeben ist.

Artenschutzrechtliche Konflikte entstehen im Zuge der Baufeldfreimachung (Umwandlung des Ackers), durch den Baubetrieb sowie den Habitatverlust.

Aus den artenschutzrechtlichen Konfliktanalysen (Kap. 4) ergeben sich für folgende Gruppen die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote:

- Amphibien (Moorfrosch): Bauzeitenregelungen, ggf. Amphibienschutzzaun (s. Kap. 5.1.1)
- Brutvögel des Offenlandes: Bauzeitenregelungen, ggf. Vergrämungen (s. Kap. 5.1.1)

Erhebliche Störungen von Arten, die zu einer Beeinträchtigung von Habitatfunktionen oder dem Erhaltungszustand lokaler Populationen führen, treten durch das Vorhaben nicht auf. Allerdings treten ggf. dauerhafte Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln auf, die räumlich ausgeglichen werden müssen. Durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Brutvögel des Offenlandes (CEF-Maßnahme): Anlage/Gestaltung von Ausgleichsflächen (Feuchtgrünland) im Umfang von ca. 2 ha (s. Kap. 5.2.1)

Unter der Voraussetzung, dass die in Kapitel 5 genannten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG eingehalten werden, ist die Bauleitplanung für das Projekt zur Errichtung von Unterkünften in Wesselburen als artenschutzrechtlich zulässig anzusehen.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Baustellenunterkunft einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zu der Unterbringung von 900 Beschäftigten auf der Baustelle für das Batteriezellenwerk in Lohe-Rickelshof und Norderwörden.

Eine Baustelle in sich ist zeitlich begrenzt, sodass sich aus der Gebietskategorie „Baustellenunterkunft“ ableiten lässt, dass es sich um eine Unterkunft handelt, die für den befristeten Zeitraum einer - im weiteren genauer beschriebenen - Baustelle errichtet wird. Zusätzliche Regelungen zur zeitlichen Befristung und Anzahl der maximal unterzubringenden Personen werden im Durchführungsvertrag vorgenommen. Aus genannten Gründen werden keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt.

Entsprechend des Vorhabenbezugs (wie im VEP dargestellt) werden die beabsichtigten Nutzungen als zulässig erklärt. Es handelt sich dabei um Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Baustellenunterkunft erforderlich sind. Hierzu zählen Flächen für Versorgungsanlagen wie Abfallsammelpplätze, Wasser-, Elektrizitäts- und Wärmeversorgungsanlagen, Abwasserentsorgungsanlagen, Telekommunikationsanlagen. Diese Anlagen und Einrichtungen stellen für den bezeichneten Personenkreis die Hauptnutzung dar, aus der sich die Gebietskategorie ergibt.

Weiter werden Freiflächen für Freizeitaktivitäten verteilt auf dem Gelände vorgesehen. U.a. sind Tischtennisplatten, gemeinschaftliche Flächen und Grillplätze innerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Flächenintensivere Freizeitflächen für ein Fußballkleinspielfeld oder Volleyballfeld sollen im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets außerhalb der Baugrenzen zwischen Bebauung und Bahntrasse zulässig sein.

Da dem untergebrachten Baustellenpersonal verschiedene Service- und Versorgungsangebote direkt vor Ort betreiberseitig angeboten werden sollen, werden die dafür vorgesehenen Nutzungen untergeordnet und nur der Betreuung, Verpflegung und Versorgung der Benutzer der Baustellenunterkunft innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Der Nutzungskatalog umfasst hierzu Räume wie Empfang, Kiosk, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Fitnessräume, Büro- und Besprechungsräume.

Erläuterung zum Abweichen von der Gebietskategorie nach §§ 4 bzw. 8 BauNVO:

Bei dem Sonstigen Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ handelt es sich um Flächen zur Unterbringung von Personal, das auf der Baustelle der geplanten Batteriezellfabrik in den Gemeinden Norderwörden und Lohe-Rickelshof eingesetzt werden soll. Die Unterbringung erfolgt in zweigeschossigen Containern mit Einzelzimmern und gemeinschaftlichen Koch- und Essräumen. Die Unterbringung ist auf die geplante Bauzeit der Batteriefabrik beschränkt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Unterkunft wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der nach Ablauf einer angelegten Frist aufgehoben wird. Der Durchführungsvertrag regelt, dass nach Ablauf der Frist (oder innerhalb der Frist?) sämtliche mit der Unterkunft verbundenen Hochbauten und technischen Anlagen zurückzubauen sind. Es werden in diesem Zuge jedoch keine befristeten Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuches festgesetzt. Die klare

zeitliche Limitierung sowie ergänzend die Tatsache, dass keine eigenen Häuslichkeiten entstehen werden, hat zur Folge, dass die im Geltungsbereich geplante Nutzung nicht als „Wohnen“ bezeichnet werden kann. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes wird das Wohnen definiert als „eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVwVG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302.95).

Während bei der oben beschriebenen Form der Unterbringung schon in Zweifel gezogen werden muss, ob es sich dabei um eine „Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises“ handelt, ist eine „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ vor dem Hintergrund der befristeten Nutzung eindeutig nicht gegeben, da ein wechselnder Beschäftigtenkreis über voraussichtlich jeweils wenige Wochen/ Monate vor Ort untergebracht sein wird.

Dies hat zur Folge, dass an die Unterkunft keine Anforderungen gestellt werden können / müssen, die mit denen an Allgemeine Wohngebiete vergleichbar sind oder dessen Nutzungskatalog entsprechen. Gemäß dem oben aufgeführten Nichtzutreffen des „Wohnens“ wäre eine Unterbringung in Beherbergungsbetrieben vergleichbar, die auch in Gewerbegebieten zulässig sind und somit insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen vergleichsweise herangezogen werden könnten.

Die hier aufgeführte Nutzung wäre - so wie dargestellt - also auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig. Da dort jedoch auch weitere Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären und mit dem vorgelegten Vorhaben ausgeschlossen werden würden, kann der eigentliche Gebietscharakter nicht mehr nachgewiesen werden, weshalb davon Gebrauch gemacht wird, auf die Nutzungsart zugeschrieben ein Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ festzusetzen.

10.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird sichergestellt, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen durchgeführt werden.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich aus dem konkreten Vorhabenbezug. Es gilt die übliche zulässige Überschreitung um 50 vom Hundert durch Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Damit können sämtliche - sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden - Nutzungen im Plangebiet untergebracht werden.

10.4 Höhenentwicklung

Maximale Gebäudehöhe

Wie im VEP dargestellt ist mit dem Vorhaben eine Errichtung in zweigeschossiger Modulbauweise vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind u.a. den Darstellungen des VEP über die Gebäudeansichten und die Geländeschnitte zu entnehmen.

Um die Höhenentwicklung im Vorhabengebiet zusätzlich zu sichern, wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Maximalhöhe ergibt sich aus den tatsächlich

zugrunde gelegten Höhen der Vorhabens samt eines zusätzlichen geringfügigen Spielraums von ca. 30 cm, der z.B. für erforderliche Geländeaufschüttungen o.ä. gewährt wird.

Höhenbezugspunkt

Das Plangebiet stellt sich praktisch eben dar. Der Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe wird deshalb als gemittelter Wert der im Plangebiet vorliegenden Bestandshöhen festgesetzt.

10.5 Bauweise

Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht die Umsetzung der dem Vorhaben zugrundeliegenden Grundrisse der Modulbauten, die eine Überschreitung der gemäß offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50 m erforderlich machen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zu einem zusammenhängenden Baufeld – um die im VEP vorgesehenen Modulbauten herum gesetzt – zusammengefasst, um nicht für jedes Gebäude einzelne Baufelder zu schaffen. Die städtebauliche Figur ergibt sich aus dem VEP. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m wird eingehalten.

Ausschließlich die Anlage von Stellplätzen, erforderlichen Zuwegungen, Abstellflächen, Sammelplätzen und Freizeitflächen sowie erforderliche Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trafostationen u.ä.) wird außerhalb der Baugrenzen als zulässig erklärt. Die Lage dieser Nutzungen wird im VEP dargestellt.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet wird zur Führung und Wartung zu verlegender bzw. geplanter Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Begünstigt wird für das GFL -Trafo- der Stromversorger.

10.7 Ein- und Ausfahrtsbereich

Für den Plangeltungsbereich wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur öffentlichen Erschließungsstraße Heider Chaussee (L 154) im südwestlichen Bereich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die verkehrliche Erschließung der Fläche ausschließlich hierüber zulässig. Diese Annahme zur Lage des Knotenpunktes war der Leistungsfähigkeitsbetrachtung der verkehrlichen Stellungnahme zugrunde gelegt.

Die vorhabenbezogene verkehrliche Erschließungslösung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Zuwegung für den Shuttlebus und Versorgungsfahrzeuge wird über diesen Zufahrtsbereich gesichert (vgl. VEP).

11 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

11.1 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Schutzgrün“

Im Plangebiet werden Grünflächen mit Gehölzanpflanzungen in den für bauliche Zwecke nicht genutzten Randbereichen festgesetzt. Damit kann eine Eingrünung und damit optische Einbindung der geplanten baulichen Anlage zur Landesstraße sowie zur freien Landschaft hin erreicht werden.

Außerdem können diese Flächen zu dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich beitragen.

11.2 Regenrückhaltung

Wird ggf. im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

12 Gestalterische Festsetzungen

12.1 Fassaden

Zur einheitlichen Gestaltung und einem ordentlichen Erscheinungsbild der Gesamtanlage werden gestalterische Festsetzungen für die Gebäudemodule getroffen. Das Rezeptionsgebäude - Modul C - hebt sich in seinem Standort (Einfahrt zum Gelände) sowie der geplanten Nutzung von den Gebäudemodulen Typ A und Typ B ab, weshalb eine differenzierte Fassadentextur festgesetzt wird. Der Gesamteindruck bleibt durch die farblich ähnliche Gestaltung gewahrt.

13 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Landesstraße Heider Chaussee (L 154). Die Zufahrt befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ca. 60 m außerhalb der Ortstafel; eine Erschließungsmöglichkeit nicht abgehend von der freien Strecke der L 154 ist aus mehreren Gründen nicht möglich. Die Machbarkeit der o.g. Zufahrtssituation umfasst einen sehr geringen (baulichen) Aufwand und wird daher empfohlen (siehe dazu auch 9.2 Verkehrliche Stellungnahme).

Unmittelbar an die Zufahrt schließt die Stellplatzanlage an und erstreckt sich im westlichen Bereich des Plangebiets bis zur nördlich gelegenen Bahntrasse. Wie im VEP dargestellt, werden insgesamt 270 Kfz-Stellplätze auf dem Gelände angeordnet.

In Verlängerung der Zufahrt schließt eine Wendeanlage (für den Shuttlebus) mit 20 m Durchmesser an. Die Feuerwehrezufahrt sowie Zufahrten für Ver- und Entsorgungsunternehmen werden ebenfalls über diese im VEP dargestellte Zufahrt realisiert.

Weitere Erschließungsflächen auf dem Gelände selbst werden nicht öffentlich zugänglich sein. Eine Zugänglichkeit und Über- und Umfahrbarekeit sowie Aufstellflächen für Notfallfahrzeuge sind vorgesehen.

14 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die direkte Erweiterung vorhandener Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Dies gilt für die Versorgung mit Frischwasser, die Stromversorgung und Anschlüsse für die Telekommunikation.

Die Detaillierungen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsplanungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

14.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz mit Anschluss an die in der Heider Chaussee bestehenden Leitungen.

14.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an die in der Heider Chaussee bestehenden Leitungen.

14.3 Oberflächenentwässerung

Versickerung ist auf der Fläche aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Für die Oberflächenentwässerung soll daher ein Dränsystem erstellt werden und das Oberflächenwasser somit in die umliegenden Vorfluter eingeleitet werden.

» Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren mit Vorlage eines wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

14.4 Strom- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt mittels eines Transformators. Von diesem ist eine sternförmige Versorgung an die einzelnen Module vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt elektrisch.

An den Verteilertransformator am südwestlichen Gebietseingang werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers in einer Breite von 3 m eingerichtet.

14.5 Telekommunikation

Für die Leitungen der Telekommunikation werden Ringleerrohre zur nachträglichen Installation vorgehalten.

14.6 Abfallbeseitigung

Es wird ein Abfallsammelplatz an der Wendeanlage vorgesehen. Die städtischen Müllentsorgungsunternehmen werden somit bis an den Abfallsammelplatz heranfahren und anschließend die Wendeanlage nutzen können.

14.7 Brandschutz

Zugänglichkeit und Sammelstellen

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die Heider Chaussee hin zum Parkplatz. Alle Gebäude werden mittels befestigter Zuwegung miteinander verbunden. Die Gebäude sind freistehend mit mehr als 5 m Abstand zur Nachbarbebauung.

Sammelstellen sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und festzulegen. Das Gelände liegt im Zuständigkeitsbereich der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Wesselburen. Aufgrund der Struktur der Ausrüstung der Feuerwehr kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzliche Hilfsfrist eingehalten werden kann.

Flächen für die Feuerwehr

Da der Hauptangriffsweg für die Feuerwehr, in diesem Falle die Haupteingänge, sich von der Straße aus gesehen in einem Abstand von mehr als 50 m befinden, wird die Herstellung von Feuerwehrzufahrten, sowie Aufstellflächen im Sinne der DIN 14090 erforderlich. Dies ist mit der Feuerwehr in einem Ortstermin abzustimmen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405. Hiernach soll Löschwasser in der Menge von 96m³/h auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf soll durch den öffentlichen Wasserversorger (Grundversorgung) sichergestellt werden, ggf. werden zusätzlich Löschwassertanks vorgehalten. Ein entsprechender Nachweis der Löschwassermenge wird beim örtlichen Versorger angefordert und im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

15 Flächenbilanz

Sondergebiet „Baustellenunterkunft“	43.370 m ²
<u>Grünflächen</u>	<u>5.902 m²</u>
Plangeltungsbereich	49.272 m ²

16 Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Anbauverbotszone nach § 29 StrWG

Gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 154, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

17 Hinweise

17.1 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bei der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigen zu können, ist ein Artenschutzfachbeitrag (BioConsult SH, April 2024) erarbeitet worden. Dieser umfasst die Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, basierend auf einer Potenzialabschätzung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind danach folgende Bauzeitenregelungen bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 zu beachten:

- Baumaßnahmen (z. B. an Gräben, Befahrung von Baustraßen, Erdbewegungen, Herrichtung von Kranstellflächen, Flächeninanspruchnahmen u.a.) müssen grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit (März bis Juli) und außerhalb der Wanderperioden (März sowie Mai bis Oktober) der Amphibien stattfinden. Es ergibt sich also aus Amphibienschutzsicht eine Bauphase vom 1. November bis 15. Februar.
Sollte die Einhaltung dieser Zeiten nicht möglich sein, können Baumaßnahmen nur umgesetzt werden, wenn ein Besatz für das aktuelle Jahr sicher ausgeschlossen wurde oder durch das frühzeitige Stellen von Amphibienschutzzäunen ein Einwandern in die Gewässer zur Fortpflanzung vermieden werden kann.
- Bautätigkeiten (Baufeldfreimachung/bauvorbereitende Maßnahmen, Wegebau, Baumaßnahmen) dürfen nur außerhalb der Brutzeit (hier 01.03. - 15.08.) stattfinden. Es ergibt sich also aus Vogelschutzsicht eine Bauphase vom 15. August bis 29. Februar.
Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung von Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, kann in Abstimmung mit der UNB unter bestimmten Voraussetzungen von der Bauzeitenausschlussfrist abgesehen werden (s. dazu Artenschutzfachbeitrag).
- Die Zerstörung potenzieller Bruthabitate im Plangebiet ist durch geeignete CEF-Maßnahmen zur Bewahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit für Offenland-Brutvogelarten in einer Größe von 2 ha zu kompensieren. CEF-Maßnahmen sind vor der Umsetzung des Vorhabens anzulegen.

Details zu den genannten Regelungen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

17.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand 17. Juni 2024.

TEIL II - UMWELTBERICHT

18 Einleitung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1)

18.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist, neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

18.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

Die Fläche ist naturräumlich durch die Schleswig-Holsteinische Geest (Heide-Itzehoer-Geest) geprägt und biogeographisch der atlantischen Region zuzuordnen.

19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(BauGB Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe a)

19.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Der Vermeidungsgedanke findet im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet Festsetzungen für zukünftige Grünflächen und Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im weiteren Verfahren wird zum Entwurf eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erarbeitet. Eine vorläufige überschlägige Einschätzung befindet sich in Kapitel 22.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft worden. Die dort formulierten Empfehlungen werden bei der Planung beachtet.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Die vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden so schonend wie möglich umgesetzt und sind reversibel. Die Nutzung als Baustellenunterkunft ist auf einen Zeitraum begrenzt und sämtliche baulichen Anlagen werden im Anschluss vollständig zurückgebaut.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Im weiteren Verfahren wird eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt, die die vorliegende Planung im Hinblick auf Verkehrslärm von der Landesstraße L 154 sowie im Hinblick auf aus dem Plangebiet heraus entstehende Lärmbelastungen untersucht.

WHG (Wasserhaushaltsgesetz):

§ 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“

Der schonende Umgang mit dem Schutzgut Wasser wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wird geprüft, ob und welche Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser in den Bebauungsplan übernommen werden. Es wird ein Entwässerungskonzept unter Anwendung des Erlasses A RW-1 erarbeitet.

19.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

siehe Kapitel 4.5

Landschaftsplan

siehe Kapitel 4.6

19.3 Schutzgebiete

In der weitläufigen Umgebung befinden sich europäische Schutzgebiete: Westlich des Vorhabengebietes liegt das FFH-Gebiet DE 0916-391 „NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ in ca. 7,4 km Entfernung, welches gleichzeitig als Ramsar-Vogelschutzgebiet (0916-491) ausgewiesen ist. Nördlich in ca. 6 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet DE 1719-391 „Untereider“ und nordöstlich das FFH-Gebiet DE 1720-301 „Weisses Moor“ (ca. 6,8 km Entfernung).

20 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die neue Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem wird die geplante Bebauung zu einer Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen. Betroffen sind nur Biotoptypen geringer Wertigkeit (Ackerfläche)

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können potenziell entstehen durch die an die Gräben heranrückende Bebauung. Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist durch Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft worden. Die dort formulierten Empfehlungen werden bei der Planung beachtet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Schalleinwirkungen werden im weiteren Verfahren durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkung der Planung auf Kultur- und Sachgüter wird im weiteren Verfahren geprüft.

21 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dient nicht einer möglichst vollständigen Sammlung und Darstellung aller Schutzgutdaten für das Untersuchungsgebiet. Vielmehr erfolgt eine Fokussierung der Untersuchungen auf die Daten, die zur Bewertung der Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 auf die Schutzgüter von Bedeutung sind. Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt. Nachfolgend wird der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht in Tabellenform dargestellt.

Untersuchungsgegenstand	Vorhandene Unterlagen	Zusätzlich benötigte Unterlagen
Schutzgut Fläche		
- Aktuelle Flächennutzung - Bewertung: Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen ➔ Relevante Auswirkungen auf nicht versiegelte Flächen	- Regionalplan - Landschaftsrahmenplan - Landschaftsplan - Biotoptypenkartierung	-
Schutzgut Boden		
- Bodentyp/ Bodenart - Bewertung: Ertragsfähigkeit, Standortqualität für natürliche Vegetation, Lebensraum für natürliche Pflanzen - Vorbelastungen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	- Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 - Bodenkarten 1:25.000 - Bodenbewertung Umweltportal SH - Landschaftsplan - Regionalplan, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan - Geotechnisches Gutachten	-
Schutzgut Wasser		
- Grundwasser - Oberflächengewässer - Wasserqualität - Vorflutverhältnisse - Bewertung: Natürlichkeit ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	- Landschaftsplan - Landschaftsrahmenplan - Regionalplan - Geotechnisches Gutachten	A-RW1 Nachweis und Entwässerungskonzept
Schutzgut Klima/Luft		
- Lokalklima - Klima SH - Klimawandel - Bewertung: raumbedeutende Klimafunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima - Luftqualität	Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH)	-

• Bewertung: raumbedeutende Frischluftfunktionen ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft		
Schutzgut Pflanzen		
• Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten) • Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten) • Biotop- und Nutzungstypen • Prägende Gehölzstrukturen • Bewertung: Naturnähe, Alter/ Ersetzbarkeit, seltene Arten, Seltenheit des Biotoptyps ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	• Landschaftsplan • Biotopkartierung des LfU • Biotopkartierung • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	-
Schutzgut Tiere		
• Brutvögel • Amphibien • Bewertung: Seltenheit des Lebensraums, Vorkommen planrelevanter Arten ➔ Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ➔ Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	-
Schutzgut biologische Vielfalt		
• Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten • Bewertung: Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars ➔ Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	• Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben	-
Schutzgut Landschaft		
• Prägende Landschaftsstrukturen bzw. Ortsbildprägende Strukturen • Sichtbeziehungen • Historische Kulturlandschaften • Vorbelastungen • Bewertung: Natürlichkeit, historische Kontinuität, Vielfalt ➔ Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild	• Landschaftsplan	• Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung
Schutzgut Mensch		

• Wohnen / Wohnumfeld • Erholung • Gesundheit • Bewertung: Wohnfunktion, Erholungswirksamkeit der Landschaft, gesundheitliche Wirkungen der Umgebung ➔ Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume	• Landschaftsplan • Flächennutzungsplan	• Lärmtechnische Untersuchung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
• Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale) • Geotope ➔ Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen	• Landschaftsplan • Liste der Kulturdenkmale SH	-
Technischer Umweltschutz		
• Ver- und Entsorgung • Erneuerbare Energien • Gefahrenpotenzial Unfälle ➔ Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt	• Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans	-
Sonstiges		
• Rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben ➔ Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung	• Landesentwicklungsplan, Regionalplan • Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan • Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem • Natura 2000 • Verordnungen (NSG, LSG)	-

22 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vor.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, wird im Rahmen der grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Untersuchungen über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Dies wird sowohl textlich als auch soweit erforderlich und sinnvoll planzeichnerisch im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Planungen werden voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild führen.

Die maßgeblichen stattfindenden Eingriffe sind Versiegelungen des Bodens und damit einhergehende Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie die Errichtung baulicher Anlagen in einem bisher unbebauten Landschaftsraum.

Nach derzeitigem Planungsstand werden bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. einer Überschreitung für Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauN-VO um 50 % maximal ca. 26.000 m² Überbauung bzw. im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustellenunterkunft“ zulässig sein. Gemäß Runderlass wird somit voraussichtlich eine Ausgleichsfläche in einer Größe von ca. 13.000 m² benötigt.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Anwendung in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 erfolgen.

Stadt Wesselburen ,

.....

Der Bürgermeister