

Gemeinde Hohenwestedt

8. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südlich der Bundesstraße B 430, westlich der Itzehoer Straße (B 77) und nördlich der Straße Glüsing-Sohrheide“

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 08.04.2022
Projekt-Nr.: 21037

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Hohenwestedt über die
May & Co. RET XI GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54, 25524 Itzehoe

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
2.4	Standortalternativenprüfung	5
3.	Erläuterung der Plandarstellungen	6
4.	Umweltbericht	7

Gemeinde Hohenwestedt

8. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

„südlich der Bundesstraße B 430, westlich der Itzehoer Straße (B 77) und nördlich der Straße Glüsing-Sohrheide“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt im südlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde zwischen den Mittelzentren Itzehoe und Rendsburg und erstreckt sich entlang der Itzehoer Straße (B 77).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich an der südlichen Gemeindegrenze zu Jahrsdorf, südlich der Kreuzung der Bundesstraßen 77 und 430 und ist insgesamt rund 3,7 ha groß.

Im Norden ist das Plangebiet von der Bundesstraße 430, im Osten von der Bundesstraße 77 begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Straße ‚Glüsing-Sohrheide‘, westlich liegt eine landwirtschaftliche Fläche.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 34/8 und 37/4 der Flur 4 der Gemarkung Glüsing in der Gemeinde Hohenwestedt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Seitens eines privaten Investors wird die Ansiedlung eines internationalen Fast-Food-Restaurants sowie die Errichtung eines Tankstellenbetriebes angestrebt. Die verbleibende Fläche soll ebenfalls gewerblich entwickelt werden.

Seitens der Gemeinde wird das Ansiedlungsvorhaben grundsätzlich begrüßt. Zurzeit gibt es zwischen Itzehoe und Westerrönfeld / Rendsburg sowie zwischen Schenefeld und Wasbek / Neumünster keine entsprechenden Standorte, die eine Kombination von Gastronomie und Tankstellen vorweisen. Der Standort wird aufgrund seiner Ortsnähe und Verkehrsfrequenz seitens der Gemeinde als insgesamt gut geeignet eingestuft.

Das Vorhaben im Plangebiet bildet den wesentlichen Ausgangsbereich für die langfristig geplante Entwicklung des großräumigen Gewerbestandortes östlich der Bundesstraße 77 bis zum Gewerbegebiet Böternhöfen und der Landesstraße 123.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 60 aufgestellt. Ziel der Planung ist es, für die Umsetzung der Ansiedlungsvorhaben die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbegebiet zu schaffen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

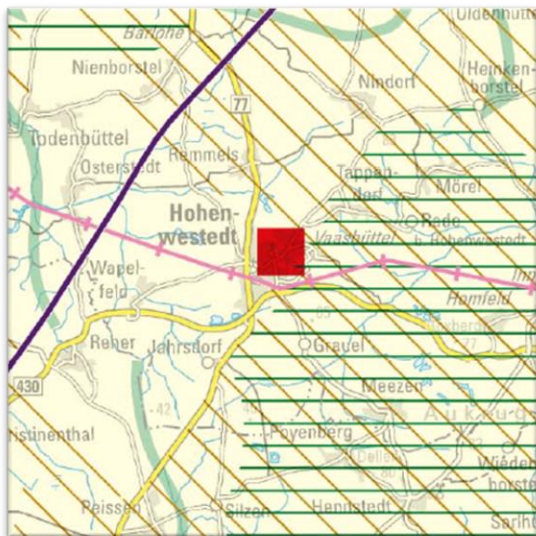


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde Hohenwestedt liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Am 31.12.2020 zählte das Unterzentrum 5.378 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gemäß Ziffer 3.1 des LEP 2021 sind zentrale Orte, zu denen Unterzentren zählen, Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Durch die Gemeinde verläuft die Bahnstrecke Neumünster – Heide. Hohenwestedt befindet sich außerdem im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 77 und B 430.

Östlich an das Gemeindegebiet grenzt der Naturpark Aukrug, der als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung im LEP 2010 ausgewiesen ist.

Westlich der Gemeinde verläuft das Stromleitungsnetz für Höchstspannung.

Zum Themenbereich Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie wird im LEP 2021 u.a. ausgeführt:

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen“ (Ziffer 3.7 (1) LEP 2021).

Als Unterzentrum nimmt Hohenwestedt eine Schwerpunktfunktion für die Ausweisung von Gewerbeflächen ein:

„Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Kapitel 3.7 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne“ (Ziffer 3.7 (2) LEP 2021).

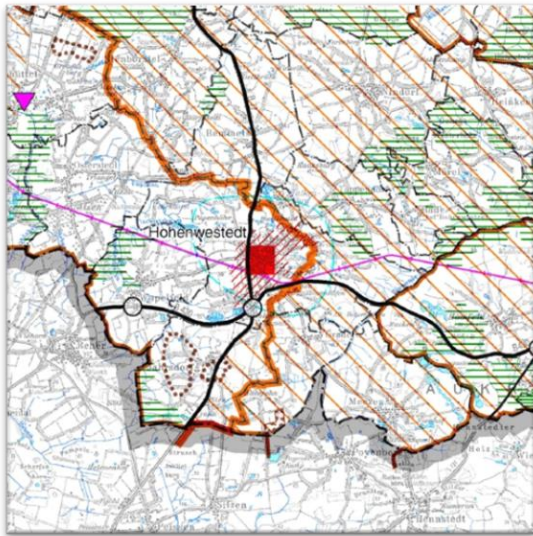


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

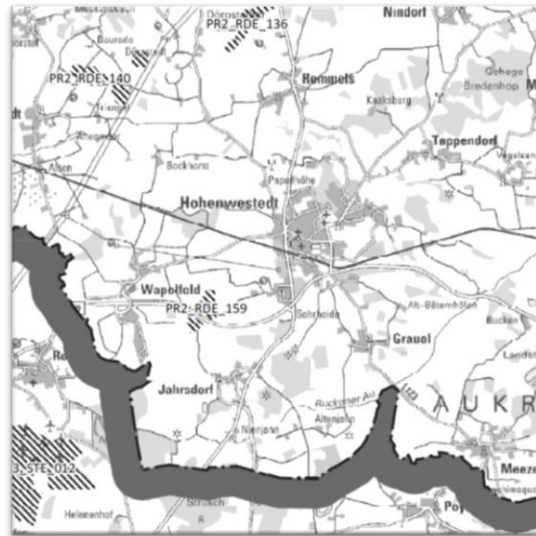


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum II Schleswig-Holstein (Windenergie an Land) (2020)

Laut Regionalplan für den Planungsraum III von 2000 (RP III) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar südlich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Hohenwestedt.

Der angrenzende Naturpark „Aukrug“ ist wie im LEP auch im RP III als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

Der Regionalplan für den Planungsraum II (Sachthema Windenergie an Land) von 2020 zeigt das nächste Vorranggebiet ca. 1,4 km westlich vom Plangebiet entfernt (PR2_RDE_159).

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

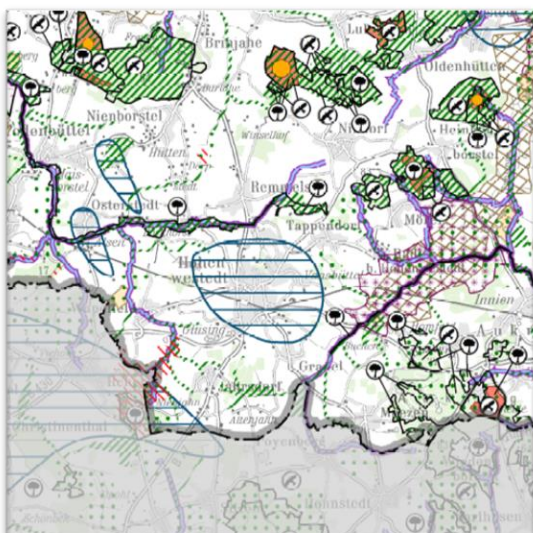


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Hauptkarte 1 (2020)

Die gesamte Ortslage Hohenwestedts befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Trinkwassergewinnungsgebietes. Der Geltungsbereich liegt südlich dieses Gebietes.

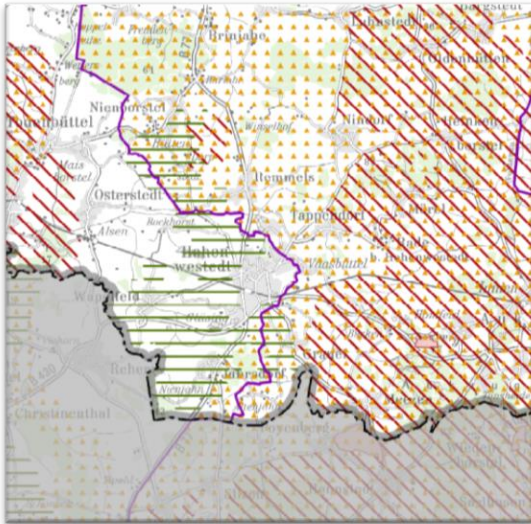


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Hauptkarte 2 (2020)

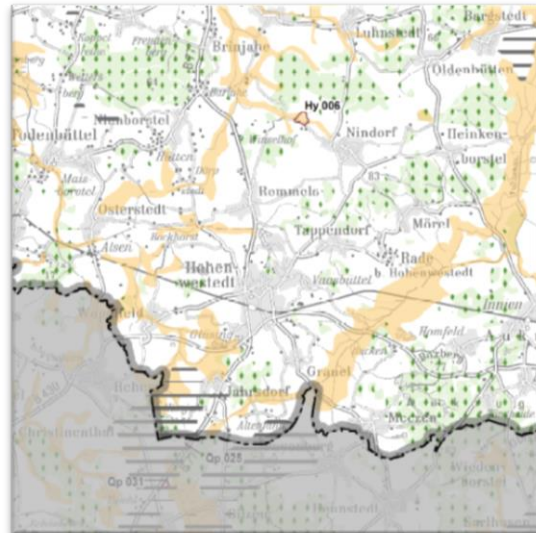


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Hauptkarte 3 (2020)

Laut Hauptkarte 2 ist die Ortslage von Hohenwestedt westlich und südwestlich von Knicklandschaft umgeben, in der sich auch das Plangebiet befindet. Östlich von Hohenwestedt verläuft ein Naturpark gemäß § 27 (1) BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG. Nördlich, südlich und östlich erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Hauptkarte 3 zeigt westlich des Plangebietes das Vorkommen klimasensitiver Böden. Mittelbar südlich liegt ein Waldgebiet mit einer Größe von mehr als 5 ha.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als intensiv genutztes Grünland dar. Die Fläche mit mäßigem Biotopwert wird nördlich durch einen Gehölzsaum und südlich sowie westlich von Knicks im mittleren Zustand begrenzt. Der Boden weist kies-sandigen Ton auf.

Das Plangebiet liegt 40 bis 50 m über NN und befindet sich ca. 120 m südlich der Glüsinger Au, für die der Wasser- und Bodenverband Wapelfelder Au zuständig ist. Westlich liegt eine intensive Teichwirtschaft mit Vorfluterbelastung (u.a. Karpfenteichwirtschaft, Kaltwasser-Zierfischproduktion).

Die Darstellungen der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II und des örtlichen Landschaftsplans werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes vertiefend erläutert.

2.3 Flächennutzungsplan und Baugebungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt stammt aus dem Jahr 2002. Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

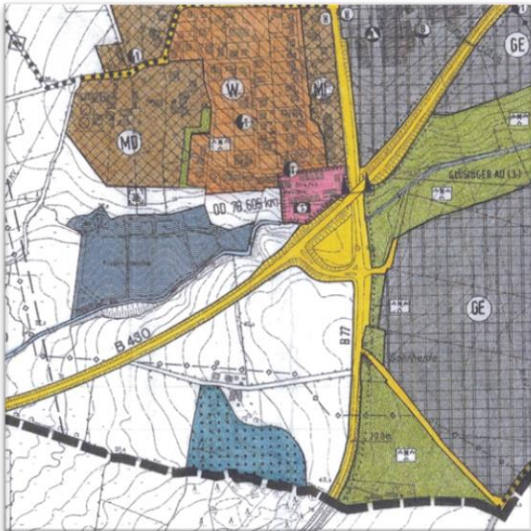


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwestedt (2002)

Aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird daraufhin der Bebauungsplan Nr. 60 entwickelt. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 60 werden im Parallelverfahren aufgestellt.

2.4 Standortalternativenprüfung

Planauslösend ist die Nachfrage eines internationalen Fast-Food-Restaurants nach geeigneten Standorten und die Standorteignung für eine größere Tankstelle.

Als ein Ort, der von Reisenden genutzt wird, sollte der Standort mit dem Auto gut zu erreichen sein und an mindestens einer der Bundesstraßen liegen. Gleichzeitig ist wegen der Nutzung als Gewerbegebiet sicherzustellen, dass Auswirkungen auf Wohnnutzungen so gering wie möglich sind und die verkehrstechnischen Bedingungen für ein Befahren durch Kunden und Anlieferungen geeignet sind.

Standortvoraussetzung der Ansiedlung dieses Vorhabens ist insoweit eine hohe Verkehrsfrequenz, die im Schnittpunkt der Bundesstraße 430 als wesentliche Ost-West-Verbindung in Schleswig-Holstein mit der Bundesstraße 77 als eine der zentralen Nord-Südverbindungen gegeben ist.

Die Bundesstraße 430 weist gemäß Verkehrsmengenkarte von 2015 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 6.680 und die Bundesstraße 77 von 6.297 Kraftfahrzeugen aus.

Vergleichbare Standortvoraussetzungen und Standorte sind erst in den nächstgelegenen Mittelzentren Itzehoe, Rendsburg, Heide und im Oberzentrum Neumünster wieder gegeben. Alternative Standorte gleicher Qualität stehen in Hohenwestedt nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Verkehrsfrequenz und des Nachtbetriebes sind die geplanten Betriebe auf einen gewerblich geprägten Standort angewiesen. Für eine Ansiedlung im Innenbereich ist das Vorhaben nur sehr begrenzt geeignet. Das Ziel der Errichtung der Tankstelle ist es, den Verkehr bewusst aus dem Ortskern heraus zu halten und an den Bundesstraßen zu belassen, um innerorts den Verkehrsfluss zu verbessern. Auch für

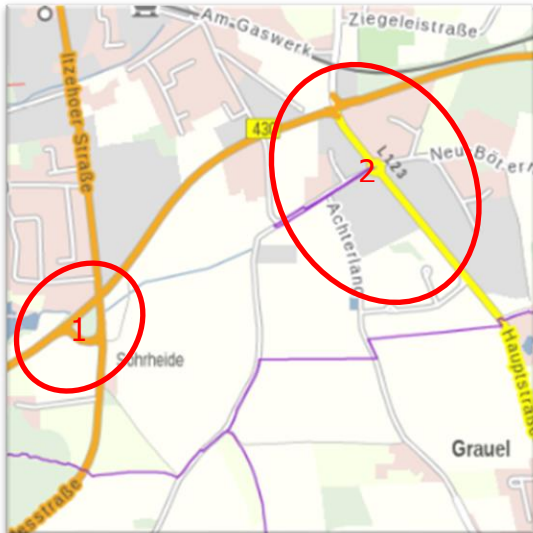


Abbildung 7: Lage der Standorte (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

das Fast-Food-Restaurant ist eine möglichst hohe Verkehrsfrequenz Ansiedlungsvoraussetzung. Der Innenbereich ist somit für das Vorhaben nicht geeignet.

Standorte entlang der Bundesstraße 77, nördlich der Bundesstraße 430, sind bereits bebaut und stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Alternativ ist ein Standort an der Landesstraße 123 denkbar. Bezüglich der Verkehrsfrequenz mit einem DTV von 1.584 fällt dieser gegenüber Standort Nr. 1 an der Bundesstraße 77 deutlich ab.

Die Gemeinde Hohenwestedt hat an diesem Standort über die Jahre ein großflächiges Gewerbegebiet entwickelt. Die Nachfrage nach den dortigen Flächen ist stetig hoch, so dass auch im Gebiet des letzten Bebauungsplans Nr. 54 (2017) schon über die Hälfte der Flächen nicht mehr zur Verfügung steht. Im Knotenpunktbereich sind die Grundstücke veräußert.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 handelt es sich um ein Gewerbegebiet, welches für produzierendes Gewerbe erschlossen worden ist. Im Hinblick auf die Förderkulisse des Landes wurde die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben ausgeschlossen, so dass für das Vorhaben nicht die Möglichkeit besteht, sich an diesem Standort niederzulassen. Mangels Verkehrsfrequenz kommt der Knotenpunktbereich für das Fast-Food-Restaurant nicht in Frage.

Ebenfalls im Rahmen des Förderprogramms möchte die Gemeinde mittel- bis langfristig die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen südlich der Bundesstraße 430 und östlich der Bundesstraße 77 entwickeln. Die unmittelbar östlich der Bundesstraße 77 gelegenen Flächen stehen für einen Erwerb in größerem Umfang kurzfristig nicht zur Verfügung. Hinzu kommt die bestehende Problematik der Entwässerung dieser Flächen, da die betroffene Einleitstelle bereits überlastet ist. Auch hierfür stehen mittelfristig Lösungen zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der Planungsalternativen bzw. Restriktionen ist eine Entwicklung am unmittelbaren Ortseingang auf der hier vorgesehenen Fläche für die Gemeinde in abwägender Betrachtung zielführend.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

Mit der 8. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet nach § 1 (2) Nr. 10 bzw. § 8 BauNVO geschaffen werden.

Die nähere Erläuterung der Plandarstellungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Wesentliches Planungsziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweisung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Mensch, Biotop, Tiere und Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. In die Umweltprüfung sind auch die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten einzubeziehen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB mit Anlage 1).

FFH-Gebiete und Schutzwürdige Biotop

Rund 3 km nördlich des Plangebietes liegt das nächste FFH-Gebiet, „Haaler Au“ (DE 1823-304). Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung das FFH-Gebiet „Reher Kratt“ (DE 1923-301).

Ab 80 m südlich des Plangebietes sind mehrere Lebensraumtypen und gesetzlich geschützte Biotop verzeichnet, die einen Laubwald bilden.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans befindet sich das Plangebiet südlich eines großflächig ausgewiesenen Trinkwassergewinnungsgebietes.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Knicklandschaft. Östlich von Hohenwestedt verläuft ein Naturpark gemäß § 27 (1) BNatSchG i.V.m. § 16 LNatSchG. Nördlich, südlich und östlich erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Gemäß Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans liegt mittelbar südlich ein Waldgebiet mit einer Größe von mehr als 5 ha. Westlich des Plangebietes befinden sich außerdem klimasensitive Böden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hohenwestedt stellt das Plangebiet als intensiv genutztes Grünland dar. Die Fläche wird nördlich durch einen Gehölzsaum und südlich sowie westlich von Knicks begrenzt. Innerhalb der Knicks befinden sich landschaftsbildprägende Bäume.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (2020) und des Landschaftsplanes (1999), soweit sie noch aktuell sind, werden in der Umweltprüfung im weiteren Verfahren herangezogen.

Der Schutz von Knicks gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein ist im Plangebiet zu beachten.

Nach erster Einschätzung ist bereits absehbar, dass die Planung ohne Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorgaben umsetzbar ist, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor der Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Gemeinde Hohenwestedt, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)