

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Weddelbrook  
für den Änderungsbereich „Teil 1“ westlich der  
„Heidmoorer Straße“, südlich „Höh“ und nordöstlich  
des „Karkenredders“, für den Änderungsbereich  
„Teil 2“ östlich der „Heidmoorer Straße“ und westlich  
der „Lentföhrdener Straße“, sowie westlich „K 30“  
angrenzend an die Gemeinde Hitzhusen

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weddelbrook für den Änderungsbereich „Teil 1“ westlich der „Heidmoorer Straße“, südlich „Höh“ und nordöstlich des „Karkenredders“, für den Änderungsbereich „Teil 2“ östlich der „Heidmoorer Straße“ und westlich der „Lentföhrdener Straße“, sowie westlich „K 30“ angrenzend an die Gemeinde Hitzhusen

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die beabsichtigte Aufstellung von Bebauungsplänen für die Änderungsbereiche hätten wegen Überschreitung der wohnbaulichen Entwicklung und der Ansiedlung überörtlich tätiger und nicht ortsangemessener Gewerbebetriebe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegengestanden. Deshalb hat die Gemeinde im Vorwege ein Zielabweichungsverfahren gem. § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz durchgeführt, dem am 07. Januar 2002 stattgegeben wurde.

Obwohl damit die wohnbauliche Entwicklung bis zum Jahr 2010 festgeschrieben ist, möchte die Gemeinde ihre beabsichtigten Vorhaben kurzfristig durchführen, da

1. der größte Gewerbebetrieb der Gemeinde kurzfristig expandieren muss und
2. die brachliegenden Gewerbe-Gebäude des Betriebes „Thaler“ ein schnelles Handeln erfordern, bevor sich diese negativ auf das Ortsbild auswirken oder aber die Flächen nach § 34 BauGB bebaubar wären, ohne dass die Gemeinde Einfluss nehmen könnte.

### **zu Änderungsbereich „Teil I“**

Nachdem der Gewerbebetrieb „Thaler“ nicht mehr existiert, möchte die Gemeinde das Gewerbegebiet angepasst an die nähere Umgebung als gemischte Baufläche ausweisen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Mit der neuen Ausweisung als „Mischgebiet“ soll das Wohnen im Ort zentriert werden, gleichzeitig soll auch die Unterbringung von nicht störendem Gewerbe im Zusammenhang mit Wohnen ermöglicht werden. Auf dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Fortbestand musste ebenfalls Rücksicht genommen werden.

Mit dieser beabsichtigten Nutzung erfolgt eine Aufwertung der stark versiegelten Fläche für Natur und Umwelt sowie Ortsbild, sodass keine Ausgleichsflächen erforderlich werden. Durch die umgebenden Straßen ist bereits ein Großteil der Erschließungsanlagen hergestellt und bedarf lediglich der Ergänzung. Mit der Ausweisung des Mischgebietes möchte die Gemeinde auch den Bedarf der bauwilligen Einwohner des Ortes decken, die bereits Interesse bekundet haben.

Bedingt durch die frühere Nutzung gibt es auf dem „Thaler'schen Gelände“ altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der 1. Teilabschnitt (nördlicher Teil) ist in enger Begleitung mit der Unteren Bodenschutzbehörde, dem analytischen Büro Biobac sowie dem geologischen Büro Hempel begutachtet worden und steht vor der gesetzmäßigen Räumung. In diesem Bereich sind keine Kontaminationen in Boden und Grundwasser angetroffen worden, dieser Bereich kann nach der Räumung für eine Bebauung freigegeben werden.

Der zweite und letzte Abschnitt (südlicher Teil) wird zur Zeit beprobt. Sollten kontaminierte Bereiche angetroffen werden, werden diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde entsorgt. Die beauftragten Ingenieurbüros werden begleitende Boden- und Wasserproben nehmen und darüber ein Gutachten vorlegen.

Die Gesamtfläche des geplanten Mischgebietes beträgt ca. 1,776 ha. Unmittelbar nach Räumung der Flächen und Genehmigung der Änderung des Flächen-

nutzungsplanes sowie des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens soll mit dem Bau der Resterschließung begonnen werden.

#### zu Änderungsbereich „Teil 2“

Der Änderungsbereich „Teil 2“ besteht aus dem geplanten Gewerbegebiet sowie aus der daraus resultierenden Forderung nach einer Ausgleichsfläche, die hier als „Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Neben dem bestehenden direkt an der „Lentförhnder Straße“ liegenden Gewerbegebiet möchte die Gemeinde daran westlich angrenzend einen weiteren Flächenteil für Gewerbe von 1,83 ha ausweisen, der ebenfalls auch an die „Heidmoorer Straße“ (K 48) grenzt.

Diese Fläche entspricht etwa der aufgegebenen Gewerbegebietsfläche „Thaler“. Damit liegen die Gewerbegebietsflächen konzentriert im Süden des bebauten Gemeindegebietes abseits von den übrigen gemischten Bauflächen.

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche liegt innerhalb des Untersuchungskorridors für die geplante Autobahn A 20. Durch die Neuausweisung verringert sich der Abstand der Gewerbebebauung zur Autobahn von ca. 400 m auf 330 m. Erforderliche Lärmschutzeinrichtungen sind im Planfeststellungsverfahren für die A 20 zu regeln.

Nachfragen zu Gewerbeflächen liegen aus dem Ort vor, müssten jedoch in relativ kurzer Zeit realisiert werden können. Unter anderem will der Betrieb „Boyens“ mit der Firma „Blume 2000“ kurzfristig eine Erweiterung durchführen. Seitens der Gemeinde ist ebenfalls eine sofortige Umsetzung des Änderungsbereiches „Teil 2“ nach Abschluss des Flächennutzungsplanänderungs- sowie des Bebauungsplanverfahrens geplant.

Mit der Erschließung der 1. Ergänzung zum Plan Nr. 1 sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits so verlegt worden, dass sie auch für die 2. Änderung und Ergänzung genutzt werden können und nur durch Hausanschlüsse verlängert werden müssen.

Da die geplante Gewerbefläche z.Zt. außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind vom befestigten Fahrbahnrand der „K 48“ bis zum Beginn der Bebauung 15 m als anbaufreie Zone auszuweisen. Die Gewerbefläche wird im Westen durch einen vorhandenen Knick mit Schutzstreifen zur freien Landschaft abgegrenzt. Für die Südseite ist ebenfalls die Errichtung eines Knicks mit Schutzstreifen vorgesehen, der gleichzeitig auch die Verlängerung zum bestehenden Knick im vorhandenen Gewerbegebiet herstellt.

Die Ausgleichsfläche für das geplante Gewerbegebiet, unmittelbar an der „K 30“ und der Gemeindegrenze zu Hitzhusen gelegen, hat die Gemeinde bereits erworben. Die intensiv genutzte Weidefläche ist bereits in eine extensive Nutzung umgewandelt. Die Gesamtgröße der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hat eine Flächengröße von 1,4 ha, auf die Ausgleichsfläche für den Teil 2 entfallen 8.080 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im naturschutzrechtlichen Fachbeitrag „Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes, Lage von Ausgleichsflächen und Ersatzflächen“ mit Änderungsdatum vom 18.2.99 dargestellt. Die Anlage wird beigelegt.

auf Grund des Hinweises Ziffer 1 der Genehmigung des Innenministeriums  
vom 10. 4. 03 und Beschlussfassung der Gemeindevertretung Weddelbrook vom 10. 4. 03  
Bürgermeister



**Zu Änderungsbereich „Teil 1“ und „Teil 2“**

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Entwurf zur Klärteicherweiterung auf 1.500 EW der Unteren Wasserbehörde bereits vorgelegt worden. Die Gemeinde wird die Baumaßnahme noch in diesem Jahr beginnen.

Die Gemeinde wird in einem Parallelverfahren die Bebauungsplanung für die Änderungsbereiche betreiben.

Gebilligt mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. Dez. 2002

Weddelbrook, den 30. 12. 2002



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister