

Gemeinde Wrohm

Innenentwicklungsanalyse und Standortalternativenprüfung

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet „Grundstück Esch 11“
Bearbeitungsstand: 06.01.2025
Bvh.-Nr.: 23062

Erläuterung



Auftraggeber

Nordwatt Elektrotechnik GmbH
Raiffeisenstraße 3a
25799 Wrohm

Projektbearbeitung

Meike Marxen
Dipl.-Ing. Städtebau
(048 35) 97 77 – 257
m.marxen@sass-und-kollegen.de

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

INHALTSVERZEICHNIS

Titel	Seite
1. Einleitung	3
2. Lage und Ausgangssituation	3
3. Raumordnungsplanung	3
4. Vorhaben	4
5. Vorgehensweise	5
6. Ergebnisse	6
6.1 Innenentwicklungspotenziale	6
6.2 Standortalternativen	7
7. Fazit	10

1. Einleitung

Für die Umsiedlung eines ortsansässigen Elektrobetriebes innerhalb der Gemeinde Wrohm ist im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 und der 11. Änderung des Flächennutzungsplans eine Innenentwicklungsanalyse und Standortalternativenprüfung erforderlich. Sie umfasst eine Kartenübersicht mit Darstellung der untersuchten Flächen, eine tabellarische Auswertung der Ergebnisse sowie diesen erläuternden Text.

Verwendete Abkürzungen:

B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsplan
RPI	Regionalplan
VHT	Vorhabenträger

2. Lage und Ausgangssituation

Die Gemeinde Wrohm liegt im Gebiet des Amtes Kirchspielslandgemeinden Eider. Die Gemeinde hat 724 Einwohner (Stand 31.12.2023, Statistisches Landesamt), eine zentralörtliche oder sonstige besondere Funktion ist ihr im Rahmen der Raumordnung nicht zugewiesen.

Die Gemeinde ist ländlich geprägt mit ca. einem halben Dutzend aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in Ortslage oder -randlage. Ausgestattet ist sie mit einem Freibad, einer Kirche und einem Kindergarten, der in Kooperation mit den Gemeinden Dellstedt und Süderdorf entstanden ist. Zudem existieren ein kleiner Lebensmittelladen und eine Fleischerei. Arbeitsplätze sind in der Gemeinde rar, was sie mit vielen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion gemein hat. Umso wichtiger ist es der Gemeinde, den größten Arbeitgeber am Ort, NordWatt (Elektrotechnik; nachfolgend Vorhabenträger – VHT – genannt) zu halten und ein Abwandern zu verhindern. Sie unterstützt daher das Anliegen des Vorhabenträgers, ihren jetzigen Standort in der Raiffeisenstraße aufzugeben und sich an einer geeigneten Stelle in der Gemeinde neu anzusiedeln. Da das Unternehmen sich auf Expansionskurs befindet, reichen die derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr aus bzw. sind dezentral in der Ortslage verstreut, was einen ökonomischen und logistischen Ablauf des Betriebes erschwert. Daher stellt die Gemeinde Wrohm den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 9 auf sowie parallel die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um eine Umsiedlung des Betriebes innerhalb der Gemeinde kurzfristig zu ermöglichen. Die gesuchte Fläche muss mindestens 4.500 m² groß sein, im Idealfall zwischen 7.000 bis 8.000 m², um die logistischen und betrieblichen Abläufe sowie die verschiedenen Arbeitsstätten aufeinander abzustimmen und zu optimieren und zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen, ohne einen erneuten Umzug zu bedingen.

Im weiteren Verlauf werden die planerischen Rahmenbedingungen, die Beweggründe des VHT sowie die Wahl für den Ansiedlungsort näher erläutert. Anschließend werden die Innenpotenzialanalyse sowie die Standortalternativen vorgestellt.

3. Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** nimmt die Gemeinde Wrohm keine zentralörtliche Funktion wahr und liegt im ländlichen Raum (Kap. 2.3

LEP). Für Gemeinden in ländlichen Räumen sieht der LEP neben anderen wichtigen Aufgaben auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten vor. Die Daseinsvorsorge ist langfristig zu sichern. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Heide in ca. 17 km westlicher und Rendsburg in etwa 23 km östlicher Richtung. Als ländlicher Zentralort ist Tellingstedt ca. 7 km westlich entfernt. Alle Zentralorte sind über die B 203 gut zu erreichen. Der direkte Anschluss an die B 203 ist auch ein wichtiger Faktor für den Standort des Vorhabens, da hierüber die A 7 Flensburg – Hamburg und die A 23 Heide – Hamburg schnell erreicht werden kann. Das Gemeindegebiet liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 4.7.2 LEP).

Die Gemeinde Wrohm wird im **Regionalplan für den Planungsraum IV**, Fortschreibung 2005 (RPI IV), wie im LEP als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum dargestellt (Kap. 4.3 RP IV). In Kapitel 7.1 des RPI IV wird dargestellt, dass die Wirtschaft im Planungsraum gestärkt und weiterentwickelt werden soll. Dies soll u.a. durch Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Kap. 5.3 RP IV). Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt und die bisherigen 5 Plangebietsräume in 3 Gebiete eingeteilt. Wrohm läge dann im Planungsraum III. In diesem Entwurf liegt Wrohm in einem „Kernbereich für Erholung“.

Der vorhabenbezogene B-Plan zur Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes und der Arbeitsplätze im ländlichen Raum entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

4. Vorhaben

Der Vorhabenträger (VHT) betreibt ein 2021 gegründetes Unternehmen für Elektrotechnik (NordWatt) am Standort Raiffeisenstraße 3a in der Gemeinde Wrohm. Die Handlungsfelder sind u.a. Installation und Wartung von Elektroanlagen - z.B. Straßenbeleuchtung, EDV-Anlagen, E-Mobilität, Steuer- und Regelungstechnik, Blitzschutz, Sirenen-, Lüftungsanlagen, Beleuchtungseinrichtung, Elektroinstallationen - für Gewerbe- und Privatkunden. Elektrotechnik ist ein elementarer Teil der Daseinsvorsorge, da sie erst die notwendige Energieversorgung ermöglicht, die für alle Lebensbereiche mittlerweile unverzichtbar ist. Aktuell hat der VHT ein Gebäude für 4 Büroräume in der Raiffeisenstraße angemietet. In 0,5 bzw. 2,5 km Entfernung befinden sich zusätzlich die erforderlichen Lagerhallen. Die dezentrale Lage der Räumlichkeiten behindert ökonomisch und logistisch optimale Betriebsabläufe. Mittlerweile befindet sich das Unternehmen auf stetem Expansionskurs. Von 30 Mitarbeitern wurde zwischenzeitlich bereits auf etwa 40 aufgestuft, Tendenz steigend. Dazu wurde es nötig, einen Bürobereich in einer der Lagerstätten einzurichten, da die Büroräume in der Raiffeisenstraße nicht mehr ausreichen. Als Lösung für dieses Dilemma sieht der Vorhabenträger nur einen Umzug innerhalb der Gemeinde. Denn der Standort Wrohm ist laut Auskunft des VHT optimal: er liegt zentral zwischen den wichtigen Autobahnen A 23 und A 7 mit direktem Anschluss an die B203. So kann das Unternehmen auf kürzestem Wege in ganz Schleswig-Holstein Kunden betreuen. Gerade diese Überregionalität ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg des Unternehmens.

Auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück hat der VHT das Grundstück Esch 11 ins Auge gefasst. Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche mit einer Größe von ca. 6.000 m² im Außenbereich, auf der vormals ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnteil stand. Dieser ist vor einigen Jahren abgebrannt. Vom Brand verschont blieben eine Halle (ca. 300

m² Grundfläche) und ein Güllesilo. Die Bestandshalle wird bereits vom VHT genutzt. Das Güllesilo kann als Zwischenlager für unbedenkliche Abfälle aus dem laufenden Betrieb oder bei Bedarf als Löschwasserreservoir dienen. Vorab sollen auf ca. 150 m² separater Fläche anfallende Abfälle vorsortiert werden. Auf der Betriebsfläche sollen neben einem 2-geschossigen Bürogebäude mit Flachdach (ca. 240 m² Grundfläche) zwei weitere Hallen entstehen (450m² und 240 m² Grundfläche). Für den Bau der kleineren Halle (240 m² Grundfläche) liegt eine Baugenehmigung vor, da sie Ersatz für eines der abgebrannten Wirtschaftsgebäude ist. Für diese Halle ist im Bauantragsverfahren eine Umnutzung zu beantragen, da es sich dann nicht mehr um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt. Alle Hallen dienen vor allem als Lagerstätten für Betriebsmaterial. Weiter werden Parkplätze für Kunden und Angestellte benötigt (ca. 35 bis 40 Stück), wobei ein Teil als Bedarfsparkplatz dienen soll, um Versiegelungen zu beschränken. Das Bürogebäude entsteht auf bereits vormals baulich genutzter Fläche. Um die Abläufe zu optimieren und die Betriebsfläche befahrbar zu machen, werden rund 1.000 m² versiegelte Fläche benötigt, wobei voraussichtlich ein Teil der bereits vorhandenen Versiegelung aus der früheren Nutzung weitergenutzt werden kann. Um das Vorhaben an diesem Standort verwirklichen zu können, sind zusätzlich ca. 2.800 m² Grünland in Bauland umzuwandeln. Vorgesehen ist zudem ein Wohnhaus als Ersatz für das abgebrannte Wohngebäude.

In einer Stellungnahme vom 13.03.2023 hat die Landesplanung als Antwort auf eine Anfrage zum Standort des Vorhabens die Aussage getroffen, dass „insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet“ werden sollten. Dem möchte der VHT nachkommen. Das Bürogebäude ist als Flachdach vorgesehen. Fassadenmaterialien sind Verblendmauerwerk/Klinker in der Erdgeschossfassade und Falzblech anthrazit darüber. Der Hallenbau ist in Falzblech anthrazit vorgesehen, wobei die größte Halle auf dem Dach mit einer PV-Anlage ausgestattet wird. Die Farbe Anthrazit spiegelt die Grundfarbe des Firmenlogos wieder und wird daher in den Gebäuden aufgegriffen.

Vorgesehen ist eine Abpflanzung mit einem Gehölzwall nach Süden und Osten zur freien Landschaft sowie die Anlage einer Grünfläche innerhalb des Plangebietes.

Betrieb findet idR in der Zeit zwischen 6:15 Uhr und 17:00 Uhr statt (ca. 7 Monteure Ankunft und Fahrt zu den Arbeitseinsätzen, Anlieferung Großhandel, Rückkehr Monteure und Beladung der Fahrzeuge für den nächsten Arbeitstag). Büroarbeitszeit ist 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Der Anteil an Kundenbesuchen stellt mit ca. 3 Kunden/Tag einen nur geringen Anteil des Verkehrsaufkommens dar. Insgesamt sind durch den Betrieb keine wesentlichen Schallauswirkungen zu erwarten, da auch keine Lärm verursachenden Produktionsstätten vorhanden sind.

Für die Wahl des Standortes ist eine Innenentwicklungspotenzialanalyse sowie eine Standortalternativenprüfung seitens des Kreises Dithmarschen, des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport sowie des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht gefordert worden, da der Standort nicht der landesplanerischen Vorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt, sondern auf einer Konversionsfläche im nahe gelegenen Außenbereich liegt. Die Entfernung zum Siedlungsrand beträgt für das Gewerbegrundstück ca. 50 m, für das Wohngrundstück ca. 15 m.

5. Vorgehensweise

Für die notwendige Verlagerung des Firmensitzes an einen anderen geeigneten Standort innerhalb der Gemeinde Wrohm sind zunächst grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen, um sparsam mit freien Landschaftsflächen umzugehen und Leerstände bzw. untergenutzte Gebäude und Grundstücke zu vermeiden. Dies entspricht auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der in Baurecht und Raumordnung gilt.

Innenentwicklungspotentiale sind insbesondere

- Baulücken: unbebaute Grundstücke im Siedlungsbereich
- Nachverdichtungspotentiale: Grundstücke, auf denen der Bebauungsgrad deutlich unter dem der Umgebung liegt
- Leerstände/Brachflächen: nicht oder kaum genutzte Flächen im Siedlungsbereich

Entsprechende Potentialflächen in Wrohm wurden mittels Karten- und Onlinerecherche, örtlichen Auskünften sowie einer Ortsbesichtigung aufgenommen und überprüft. Es erfolgte eine Bewertung anhand folgender Kriterien:

- Lage des Grundstücks (z.B. Siedlungsanschluss, Ortsabrundung, Außenbereich)
- bestehende Nutzung
- Immissionsbelastung
- baurechtliche Situation (B-Plan, Innenbereich, Außenbereich)
- Erschließung
- Grundstückseignung
- Nachnutzung (Ressourcenschonung)
- Verfügbarkeit bzw. Entwicklungsinteresse der Eigentümer

Die Vor- und Nachteile eines Grundstückes werden betrachtet und gegeneinander abgewogen. Dabei ist neben der städtebaulichen Eignung auch die Verfügbarkeit ein ausschlaggebendes Kriterium. Ist ein Grundstück beispielsweise städtebaulich prinzipiell geeignet, jedoch nicht verfügbar, so kommt es für das Vorhaben nicht in Betracht, da konkret das Abwandern des Betriebes aus der Gemeinde verhindert werden soll und ein geeignetes Grundstück damit auch kurzfristig zur Verfügung stehen muss. Übersicht zu Beschreibung und Bewertung der Potentialflächen ist dieser Analyse angehängt. Ebenso eine zeichnerische Darstellung der untersuchten Potentialflächen.

6. Ergebnisse

6.1 Innenentwicklungspotenziale

Im Ergebnis wurde keine geeignete Innenentwicklungsfläche festgestellt. Die Mindestgröße sollte 4.500 m² betragen, um die verschiedenen Gebäude unterzubringen, und möglichst noch Entwicklungspotenzial für die Zukunft enthalten, um zu einem späteren Zeitpunkt nicht erneut umziehen zu müssen.

Zwei Flächen sind von der Größe her gut geeignet. Bei der Nr. 10 zwischen Hauptstraße 60 und 66 handelt es sich um eine Freifläche, die teilweise als Lagerfläche eines benachbarten Lohnunternehmers genutzt wird. Dieser beabsichtigt auf der Fläche einen Hallenbau zu errichten. Auf Grund dieses Eigenbedarfs entfällt die Fläche als Innenpotenzial und wird auf Grund der bisherigen und der beabsichtigten Nutzung als Fläche mit mittlerer Eignung angesetzt.

Zwischen Hauptstraße 69 und 71 (Nr. 9) befindet sich ebenfalls eine Freifläche geeigneter Größe. Diese steht jedoch ebenfalls nicht zur Verfügung, da sie für therapeutisches Reiten genutzt wird und damit Grundlage und unverzichtbarer Bestandteil eines anderen Gewerbes ist. Die Fläche wird aus diesem Grund als nicht geeignet für das Vorhaben des VHT dargestellt.

Nrn 14 und 23 entfallen schon auf Grund der viel zu geringen Größe (2.500 m² bzw. 1.100 m²).

Strukturelle Leerstände, die in Frage kommen, gibt es in Wrohm nicht.

Zusammenfassend sind keine Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Wrohm für das geplante Vorhaben vorhanden.

6.2 Standortalternativen

Als Abwägungsgrundlage für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wurde in einem weiteren Schritt eine Kurzanalyse von Standortalternativen im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum sowie von einer Konversionsfläche vorgenommen. Dabei wurden Flächen betrachtet, die von Größe, Zuschnitt und Erreichbarkeit für das Vorhaben geeignet erscheinen. Auch deutlich größere Flächen wurden untersucht, da eine Teilnutzung zumindest theoretisch vorstellbar ist. Die Bewertung der Alternativflächen erfolgte anhand vergleichbarer Kriterien wie die oben bei der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale genannten. In der Gesamtschau wurde keine „sehr gut“ geeignete Fläche identifiziert. Dies wäre eine Fläche ohne andere Nutzung, mit vorhandener Erschließung, bereits bestehendem Baurecht, sofort verfügbar und in städtebaulich optimaler Lage.

Gute Eignung

Bei **Fläche Nr. 17** handelt es sich um eine Konversionsfläche im Außenbereich ohne Siedlungsanschluss. Der Siedlungsrand ist ca. 15 m entfernt. Die Lage im Außenbereich mag städtebaulich zwar ungünstig sein, stellt jedoch die einzige für das Vorhaben verfügbare Fläche im Gemeindegebiet dar. Die vormals vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind vor einigen Jahren bis auf eine Halle abgebrannt, der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Die Eingriffe in vormals unversiegelte Landschaft fallen durch die Wieder-/Nachnutzung baulich vorbelasteter Fläche im Vergleich zu den anderen untersuchten Flächen jedoch geringer aus, da 2 vorhandene bauliche Anlagen (Halle und Güllebehälter) sowie Flächenversiegelungen nachgenutzt werden können. Dies bedeutet geringere Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt sowie in die freie, bislang unbebaute Landschaft.

Die Fläche liegt an der Kreisstraße K 38, die zwar eine gewisse Zäsur darstellt, jedoch auf Grund der Breite von 4,50 bis 4,70 m und beidseitige Knicks einen eher ländlich-dörflichen Charakter hat, wodurch die optische Wirkung abgemildert wird. Die zusätzliche zu erwartende Verkehrsbelastung durch den gewerblichen Verkehr führt über die gut ausgebaute L 148 zur B 203. Ein entscheidender Vorteil ist zudem die sofortige Verfügbarkeit.

Eingeschränkt gute Eignung

Fläche Nr. 3 ist von der Größe her geeignet. Mit einer Bebauung könnte hier eine städtebauliche Lücke geschlossen werden. Das Grundstück liegt zwar nahe an der B 203, was ihr einen Standortvorteil verschafft, jedoch an einer mit 3,20 bis 3,50 m Breite eher schmalen und teilweise sanierungsbedürftigen Straße, die mindestens auf ca 30 m im Anbindungsbereich zur B 203 ertüchtigt und verbreitert werden müsste, um den zusätzlichen gewerblichen Verkehr aufzunehmen, zumal zeitweise auch mit größeren Fahrzeugen/LKW zu rechnen ist (z.B. Entsorgung, Zulieferverkehr). Gegenverkehr ist auf Grund der schmalen Straße und der beidseitigen Knickwälle im Anschlussstück zur B 203 schwer möglich. Die Fläche 3 wird aktuell teilweise als Garten, überwiegend als Weide genutzt und ist nicht verfügbar.

Flächen Nr. 7 ist Vorzugsflächen der Gemeinde für eine künftige wohnbauliche Entwicklung. Aktuell sind noch im B-Plan Nr. 8 freie Bauplätze vorhanden, für künftige bauliche Entwicklungen zieht die Gemeinde bereits jetzt verschiedene Flächen in Betracht, um Standortalternativen in Abhängigkeit von Bedarf und Verfügbarkeit zu haben. Zur Fläche Nr. 7 ist im Bebauungsplans Nr. 8 bereits eine verkehrliche Anbindung gelegt worden, um die wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen. Zum Fuhrpark des Elektrobetriebes gehören neben Firmenfahrzeugen auch Steiger, Minibagger, Radlader und Scherenbühne. Wenngleich nicht störende Handwerksbetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, bedeuten Betriebs- und Lieferverkehr sowie An- und Abfahrt von ca. 35 bis 40 Angestellten eine zusätzliche Verkehrsbelastung für das mit 8 Grundstücken eher kleine Wohngebiet mit seiner gewundenen Erschließung ohne separaten Gehweg. Alternativ könnte eine Anbindung über die Straße „Hohlweg“ im Norden der Fläche Nr. 7 erfolgen, die dann in die L 148 mündet. Damit könnte der Umweg durch das Wohngebiet umgangen werden. Diese Straße ist jedoch mit 3,20 bis 3,50 m Breite und beidseitigem Knick (Redder) recht schmal, zudem mit einem Belag aus Schotter/Fräsgut versehen und nicht für eine dauerhafte Belastung ausgelegt. Fläche Nr. 7 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Absicht der Gemeinde, hier die wohnbauliche Entwicklung fortzusetzen, steht einer Ausweisung als gewerbliche Fläche jedoch entgegen.

Die **Flächen 11 und 18** werden im Landschaftsplan der Gemeinde Wrohm aus dem Jahr 1999 als geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Für diese beiden Flächen wäre ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, da die Flächen mit 20.500 m² (Nr. 11) bzw. 36.500 (Nr. 18) für das Vorhaben allein zu groß wären. Theoretisch wäre zwar eine Teilbebauung für das Vorhaben denkbar, dennoch wird ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Flächen erforderlich, um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Ein derartiges Konzept ist jedoch aktuell von der Gemeinde nicht vorgesehen, da zunächst die bauliche Entwicklung des B-Plans Nr. 8 abgewartet werden soll. Fläche Nr. 18 wird neben der Fläche Nr. 7 von der Gemeinde für künftige Wohnbauentwicklung favorisiert, da beide Fläche relativ nah an der gut ausgebauten Hapterschließungsstraße L 148 liegen und somit die Belastung für die schmalen Straßen der Ortslage minimiert werden kann. Fläche Nr. 11 liegt relativ weit im Osten abseits der Hauptverkehrsstraße L 148, sodass eine Durchfahrt durch die Siedlung unvermeidlich wäre. Auch hier sind in den Nebenstraßen die Straßenquerschnitte mit 3,20 bis 3,50 m in der Regel eher schmal. Neben der Fläche 7 empfiehlt es sich, mittel- bis langfristige Wohnbebauung vorrangig auf der Fläche 18 zu entwickeln. Aktuell stehen diese Flächen jedoch nicht zur Verfügung. Flächen Nrn 3, 7, 11 und 18 sind aus den vorgenannten Gründen

städtebaulich zwar durchaus geeignet, jedoch kurzfristig nicht verfügbar, anderen Planungsabsichten vorbehalten oder mit zusätzlichen Maßnahmen verbunden (z.B. Straßensanierung).

Mittlere Eignung

Fläche Nr. 1 liegt teilweise in der Bauverbotszone der B 203. Dies bedeutet eine gewisse Einschränkung der Nutzung, wenngleich diese durch die Flächengröße kompensiert werden kann. Die Nähe zur B 203 ist ebenfalls ein Vorzug dieser Fläche. Die Zufahrtsstraße wäre jedoch auf ca. 30 m bis zur B 203 zu ertüchtigen und zu verbreitern, da sie besonders in diesem letzten Bereich in einem sanierungsbedürftigen Zustand ist und einer Dauernutzung für den zusätzlichen Verkehr, der auch Transport schweren Gerätes, Zuliefer- und Entsorgungsverkehr mit LKW beinhaltet, sowie An- und Abfahrten von ca. 40 Mitarbeitern standhalten muss. Hinzu kommt, dass die mögliche Zufahrt im schmalsten und sanierungsbedürftigsten Bereich liegt. Gerade dort ist die mögliche Zufahrt durch beidseitige Knicks/Wälle und die 3,20 bis 3,50 m breite Straße Richtung B 203 stark eingeschränkt. Der Ausbau der Straße und damit verbunden Eingriffe in die Knicks wären die Folge. Eine Verlegung der Zufahrt hätte ähnliche Eingriffe zur Folge. Fläche 1 hat Siedlungsanschluss und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Fläche Nr. 22 wäre der Gegenpart zur südlichen Bebauung entlang der Straße „Hohlweg“ und „Hauptstraße“, sodass eine beidseitige Bebauung entstehen würde. Westlich und östlich jedoch findet die Fläche derzeit keinen direkten baulichen Anschluss, da sich beidseits landwirtschaftliche Flächen anschließen. Aktuell stehen diese Flächen zudem nicht zur Verfügung, da sie landwirtschaftlich genutzt werden (Acker, Grünland, Hofzufahrt, Weidehaltung). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Flächen vernässt, sodass evtl. mit erhöhtem Aufwand bei der Entwässerung gerechnet werden muss. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche 22 als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Geringe bis keine Eignung

Die restlichen untersuchten Flächen eignen sich nicht. Die meisten schieben den Ortsrand weiter in die Landschaft hinein und wirken sich dadurch deutlicher als andere Standorte auf das Landschaftsbild aus. **Fläche 2** wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb (Geflügel-/Eierfarm) genutzt und kommt daher nicht in Betracht. **Fläche Nr. 4** liegt wie Fläche 1 ebenfalls teilweise in der Bauverbotszone der B 203, wobei sich dies auf Grund des schmalen Zuschnitts der Fläche deutlich gravierender auswirkt, sodass die verbleibende Größe nicht mehr für den ausreichend und der Elektrobetrieb mit den erforderlichen Gebäuden und Bewegungsflächen zu sehr eingeschränkt wäre. Zudem wäre auch Fläche Nr. 4 ohne direkte Siedlungsanbindung in abseitiger Lage, würde jedoch zumindest an den Sportplatz anschließen. Allein der ungünstige Flächenzuschnitt mit der einengenden Bauverbotszone ist hier bereits ein Ausschlusskriterium. Bei **Fläche Nr. 5** handelt es sich um den Sportplatz der Gemeinde. Eine bauliche Nutzung ist hier ausgeschlossen. **Fläche 6** wurde als Vorrangfläche für Wärmespeicher identifiziert, da die Gemeinde aktuell die Möglichkeiten des Anschlusses an Nahwärme prüft. Sie ist daher gemeindlichen Zwecken vorbehalten. **Flächen 12, 13, 16, 19, 20** würden wie auch Flächen 6 deutliche Eingriffe in bisher unbebaute Landschaft bedeuten und den Siedlungsrand weiter in die Landschaft verschieben. Flächen Nrn. 12 und 13 würden eine fingerartige Erweiterung eines vorhandenen Siedlungsarmes darstellen, was sie aus städtebaulicher Sicht ebenfalls ungeeignet macht. Fläche Nr. 13 kommt zudem auf Grund des schmalen Zuschnitts und

des intensiven Baumbestandes nicht in Betracht. Fläche Nr. 16 liegt in isolierter Lage und wäre allenfalls mit einer vorherigen Entwicklung der Fläche 15 eine Option. Eine Ortsabrundung ist mit allen vorgenannten Flächen nicht verbunden. **Fläche Nr. 8** würde eine Ortsrandarrondierung bedeuten. Die Erschließung kann jedoch nur über Privatgrundstücke erfolgen, weshalb die Erschließung nicht gesichert ist. Langfristig besteht seitens der Gemeinde der Wunsch, in Verbindung mit dem vorgelagerten Hofgebäude eine Wohnanlage (z.B. für seniorengerechtes Wohnen) zu errichten. Auf Grund der derzeitigen Nutzung und Besitzverhältnisse sowie eines vorhandenen Biotops ist die Realisierung jedoch fraglich. Für den Zweck der Umsiedlung des Elektrobetriebes kommt die Fläche nicht in Frage.

Fläche Nr. 15 dient zumindest teil- und zeitweise als Betriebs- und Lagerfläche eines Speditionsbetriebes sowie als Zufahrt zu einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und ist daher mit intensiver Nutzung belegt. Die übrige Fläche ist landwirtschaftliches Grünland. Auch Immissionen vom landwirtschaftlichen Betrieb sind hier nicht auszuschließen. Die Flächen 15 und 16 sind im Landschaftsplan der Gemeinde als geeignete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt, sind jedoch auf Grund der möglichen Immission und der tatsächlichen Nutzung derzeit nicht geeignet. Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen. Für das geplante Vorhaben kommt die Fläche aktuell nicht in Betracht, da sie nicht verfügbar ist und landwirtschaftlich weiter genutzt wird.

Fläche 21 würde abgesetzt von der Ortslage Anschluss an eine vorhandene Gewerbebetriebsfläche haben. Jedoch hat diese Fläche einen ungünstigen, fast dreieckigen Zuschnitt. Der mittig querende Entwässerungsgraben stellt ein zusätzliches Hindernis dar. Die Fläche eignet sich auf Grund der tieferen topografischen Lage und der damit verbundenen Staunässe, Feuchtigkeit und Entwässerungsproblematik und damit verbundenen erhöhten Aufwendungen für Erschließung und Gründung nicht vorrangig für Bebauung.

7. Fazit

Bei der Flächenbetrachtung und -bewertung erscheinen auf den ersten Blick einige wenige Flächen für den Zweck geeignet zu sein, bei näherer Betrachtung jedoch sind zusätzliche Aufwendungen wie Straßensanierung oder städtebauliche Gesamtkonzepte erforderlich, die jedoch derzeit nicht dem Planungswillen der Gemeinde entsprechen. Diese erfordern zudem einen zeitlichen Aufwand, der dem akuten Handlungsbedarf – Umsiedlung des expandierenden Elektrobetriebes – entgegensteht. Es ist Priorität der Gemeinde, den expandierenden Betrieb mit seinen rund 40 Mitarbeitern – Tendenz steigend – am Ort zu halten und möglichst zeitnah die Realisierung des Projektes zu ermöglichen. Gerade in ländlichen Regionen und Gemeinden sind Arbeitsplätze rar. Sie sind wiederum Basis dafür, dass sich Arbeitskräfte mit ihren Familien in ländlichen Gemeinden ansiedeln und damit die gemeindliche Infrastruktur (z.B. Freibad, Sportanlagen), Kultur, Vereinsleben, aber auch die Wirtschaftskraft vor Ort stärken und stützen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, nach Prüfung aller betrachteten Flächen, eine Umsiedlung auf die Fläche Nr. 17 zu befürworten und zu unterstützen, auch wenn diese aus städtebaulicher Sicht weniger geeignet erscheint als andere Flächen. Sie ist in der Gesamtschau die einzig realistische Fläche, da sie – was sie von allen anderen Flächen unterscheidet – sofort verfügbar ist und durch die bauliche Vorprägung die geringsten Eingriffe erfordert. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte, die zur Entscheidung für die Fläche 17 geführt haben, noch einmal beschrieben:

Bei **Fläche Nr. 17** handelt es sich um eine Konversionsfläche im Außenbereich. Die vormaligen vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude sind vor einigen Jahren bis auf eine Halle abgebrannt, der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Vorhandene Flächenversiegelungen sowie bauliche Anlagen der damaligen Hofanlage können teilweise wiedergenutzt werden. Es sind zusätzlich ca. 2.800 m² Ackerland in Baufläche umzuwandeln, um eine für das Vorhaben adäquat nutzbare und entwicklungsfähige Flächengröße zu erhalten. Mit dann ca. 8.700 m² wird ausreichend Raum für Bewegungsflächen, Bürogebäude, erforderliche Hallen und künftige Entwicklungen sowie Grünflächen vorgehalten, sodass ein erneuter Umzug (und in der Folge erneuter Flächenverbrauch und Neubau) vermieden wird. Zusätzlich entsteht Fläche für ein separates Wohnhaus als Nachfolgebau für das abgebrannte Wohngebäude. Die Eingriffe in vormalig unversiegelte Landschaft fallen durch die Wieder-/Nachnutzung baulich vorbelasteter Fläche im Vergleich zu den anderen untersuchten Flächen geringer aus. Dadurch werden Bodenressourcen und Lebensräume geschont. 2 vorhandene bauliche Anlagen (Halle und Güllebehälter) können einer neuen Nutzung zugeführt werden, was weitere Ressourcen schont, da der Neubau entfällt. Zudem sind gut ausgebaute Erschließungsstraßen vorhanden, sodass keine Straßensanierung – wie etwa bei den Flächen 1, 3 und 7 – durchgeführt werden muss. Der neue Standort wird zusätzlichen Verkehr generieren, der über die L 148 durch den Ort zur B 203 fließen wird. Da es sich lediglich um einen einzelnen Betrieb mit ca. 40 Mitarbeitern und ohne Kundenverkehr handelt, wird davon ausgegangen, dass die L 148 mit ihrem Ausbauzustand und ihren Kapazitäten diesen Mehrverkehr deutlich besser aufnehmen kann als die mit 3,20 bis 3,50 m eher schmalen, teilweise schlecht ausgebauten Gemeindestraßen, die durch die Siedlungen führen.

Der Gemeinde ist sich der städtebaulich ungünstigen Lage im Außenbereich bewusst. Auf Grund der Dringlichkeit des Vorhabens und mangels zur Verfügung stehender Alternativflächen befürwortet und unterstützt sie jedoch das Vorhaben an dem gewählten Standort. Um einen Anschluss an die Ortslage zu erzielen, wird die Gemeinde die Fläche Nr. 18 vorrangig bei der weiteren wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigen.

Die Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da der von der Gemeinde aufgestellte B-Plan Nr. 9 ein Sonstiges Sondergebiet festsetzt, dass ausschließlich dem Erhalt des Elektrobetriebes und der planerischen Sicherung des Wohngebäudes als Nachfolgebau des niedergebrannten Anwesens dient. Andere Gewerbe- und Nutzungsarten sind damit ausgeschlossen.

Die zeichnerische Darstellung der untersuchten Standortalternativflächen sowie die Tabellenübersicht sind beigelegt.