

GEMEINDE SELK AUSWEISUNG EINES GEWERBEGEBIETES

1 Allgemeines

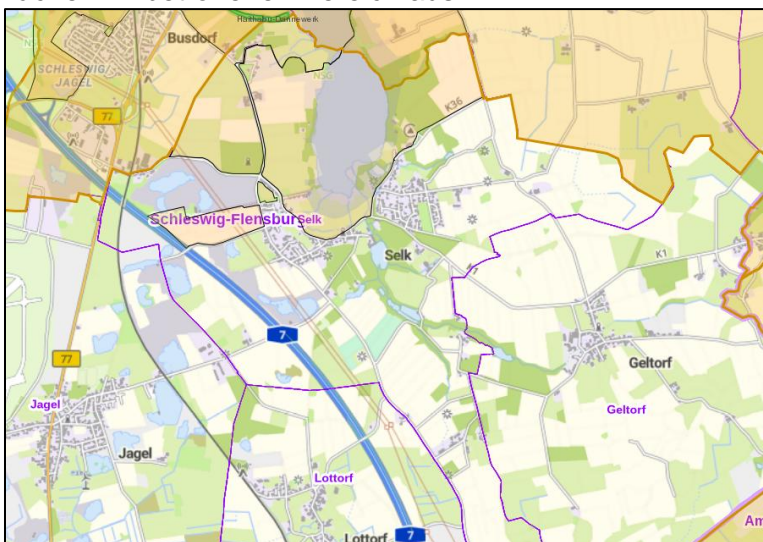
Die Gemeinde Selk, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte eine geeignete Fläche für ein Gewerbegebiet innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung stellen.

Ein Standort im Innenbereich der Ortslage ist nicht möglich, da ein Gewerbegebiet aufgrund von Immissionen einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung benötigt.

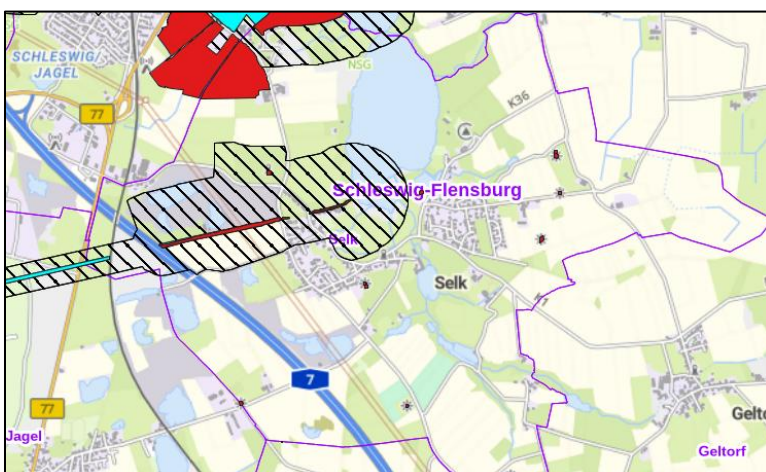
Der Gemeinde liegen Anfragen nach Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet vor.

Um den zukünftigen Bedarf an Flächen decken zu können, möchte die Gemeinde nun eine Fläche entwickeln.

Die Wahl der Flächen, die als mögliche Standortalternativen in Betracht kommen, ist durch die naturschutzfachlichen und archäologischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet begrenzt. Das nördliche Gemeindegebiet befindet sich teilweise in einem Landschaftsschutzgebiet und in einem FFH-Gebiet und im Westen des Gemeindegebietes befindet sich die Pufferzone um das Welterbe Haithabu Dannewerk. Diese Faktoren schließen die Entwicklung von Gewerbeflächen im betroffenen Bereich aus.



gelb= Landschaftsschutzgebiet



schwarze Schraffur= Pufferzone

2 Bewertung der einzelnen Potenzialflächen im Außenbereich

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen, die den folgenden Kriterien entsprechen, aufgezeigt und erläutert.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für ein Gewerbegebiet erfasst. Diese sollten im Gemeindegebiet liegen und über eine gute Erschließung verfügen.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern potenzielle Flächen ermittelt. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht. Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für ein Gewerbegebiet.

Hierbei wurden für jede Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartende Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.


Die Bewertungsskala reicht hierbei von negativ -, 0, bis positiv + in den Bereichen Darstellung F-Plan, städtebauliche Integration und Landschaftsbild, Nutzung, Erschließung, Immissionen, Denkmalschutz und Topographie. Nachfolgend sind Beispielbewertungen der untersuchten Punkte dargestellt:

<ul style="list-style-type: none">• Darstellung im Flächennutzungsplan:<ul style="list-style-type: none">- Biotop/ Maßnahmenfläche+ gewerbliche Baufläche	<ul style="list-style-type: none">• derzeitige Nutzung:<ul style="list-style-type: none">- Biotop+ Ackerfläche / Brache
<ul style="list-style-type: none">• städtebauliche Integration:<ul style="list-style-type: none">- keine Anbindung an die Bebauung+ Lage in bebauter Umgebung	<ul style="list-style-type: none">• Erschließung:<ul style="list-style-type: none">- keine Erschließungsmöglichkeit+ Erschließung vollständig vorhanden, befahrbar durch LKW
<ul style="list-style-type: none">• Landschaftsbild:<ul style="list-style-type: none">- exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile+ gering / nicht einsehbare Lage	<ul style="list-style-type: none">• Immissionen:<ul style="list-style-type: none">- unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung (Einschränkungen) sowie erheblicher Verkehrslärm+ keine Beeinträchtigungen erkennbar


<ul style="list-style-type: none">• Topographie:<ul style="list-style-type: none">- sehr steile Hanglagen+ sehr ebenes Gelände	<ul style="list-style-type: none">• Denkmalschutz:<ul style="list-style-type: none">- Kulturdenkmal oder archäologisches Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche+ keine Beeinträchtigungen erkennbar
---	---

Eine Beschreibung und Bewertung der einzelnen untersuchten Flächen finden sich auf den folgenden Seiten:

Fläche E 1		Südlich der K1
Lage:	<p>Grünlandflächen südlich der K1, am Rand der Ortslage</p> <p>Größe, ca.: 0,8 ha</p>	
		
Allgemeine Beschreibung:		
<p>Bei der Fläche E 1 handelt es sich um eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die Erschließung ist von der Kreisstraße K1 grundsätzlich möglich. Westlich befindet sich angrenzend Wohnbebauung, östlich befindet sich eine Waldfläche.</p>		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Teilweise Mischgebiet, überwiegend Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung:	Grünland	o
Erschließung:	Erschließung über die Kreisstraße 1 möglich, LKW-Verkehr jedoch durch die Ortslage	o
Immissionen:	Durch die benachbarte Wohnbebauung sind Einschränkungen des Gewerbelärmes zu erwarten	-
Städtebauliche Integration:	angrenzend an die Bebauung	o
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen	+
Topographie:	relativ eben	+
Landschaftsbild	wenige Knicks, gut einsehbar	-
Sonstiges:	Waldabstand ist zu beachten	-
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E 1 ist aufgrund der Einbindung durch bestehende Strukturen und die bestehende Bebauung grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung geeignet. Jedoch ist die Fläche eher für eine Wohnbebauung geeignet als für Gewerbe.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: +/- 0

Fläche E 2		Östlich der B 77, südlich der K132
Lage:		<p>Fläche südlich des Gemeindegebietes von Busdorf</p> <p>Größe, ca.: 0,74ha</p> <p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 2 handelt es sich um eine als Fläche, die teilweise bereits bebaut ist. Im Westen befindet sich ein Gebäude mit einem gewerblichen Unternehmen, östlich angrenzend befindet sich eine Grünfläche. Die Erschließung ist von der Kreisstraße K132 vorhanden. Umgeben ist das Plangebiet von dem Busdorfer Gewerbegebiet im Westen und weiteren Gewerbebetrieben im Norden. Östlich verläuft die Bahnstrecke Flensburg - Neumünster.</p>
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Gewerbliche Baufläche	+
Derzeitige Nutzung:	Gewerbe und Grünland	+
Erschließung:	Erschließung von der Kreisstraße K132 vorhanden	+
Immissionen:	Lärmimmissionen durch Straßen, umliegendes Gewerbe und Bahnstrecke	-
Städtebauliche Integration:	Gut eingebunden durch angrenzendes Gewerbe	+
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen	+
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild:	Vorprägung durch Gewerbe und Bahnlinie vorhanden	o
Sonstiges:	Gute Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr	
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E 2 ist aufgrund der guten Einbindung durch bestehende Strukturen und die angrenzende gewerbliche Bebauung grundsätzlich für die bauliche Entwicklung gut geeignet.</p> <p>Die Fläche steht für eine Entwicklung zur Verfügung.</p>		
		Summe: + 5

Fläche E 3		Fläche nördlich Moorredder
Lage:		<p>Flächen nördlich der Straße Moorredder, östlich des neuen Wohngebietes „Baugebiet östlicher Moorredder“</p> <p>Größe, ca.: 1 ha</p>
		
		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 3 handelt es sich um eine überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Erschließung ist von der Straße Moorredder gegeben, jedoch nicht für LKW ausgelegt. Westlich angrenzend werden derzeit Wohngebäude errichtet.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung:	überwiegend Acker	+
Erschließung:	Erschließung über den Moorredder möglich, jedoch nicht für LKW ausgelegt	-
Immissionen:	Durch die benachbarte Wohnbebauung sind Einschränkungen des Gewerbelärmes zu erwarten	-
Städtebauliche Integration:	benachbarte Wohnbebauung, Erweiterung in den Außenbereich	o
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessensgebiet	o
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild:	durch Knicks eingebunden	o
Sonstiges:		
Bemerkungen:		
<p>Die Fläche E 3 ist aufgrund der erschwerten Erschließung für LKW und durch zu erwartende Einschränkungen für das Gewerbegebiet aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung für die gewerbliche Entwicklung wenig geeignet. Die Flächenverfügbarkeit ist nicht bekannt.</p>		
		Summe: +/- 0

Fläche E 4		Nördlich der Brekendorfer Landstraße
Lage:		<p>Fläche nördlich der Brekendorfer Landstraße, südlich des Buchenweges</p> <p>Größe, ca.: 1 ha</p>
		
		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 4 handelt es sich um eine überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Erschließung ist von der Brekendorfer Landstraße (K 54) möglich.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung:	überwiegend Acker	+
Erschließung:	Erschließung über die Brekendorfer Landstraße möglich, Bäume sind bei der Erschließung zu beachten	o
Immissionen:	Durch die benachbarte Wohnbebauung sind Einschränkungen des Gewerbelärmes zu erwarten	-
Städtebauliche Integration:	angrenzend an Bebauung, Erweiterung in den Außenbereich	o
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessensgebiet	o
Topographie:	eben	+
Landschaftsbild:	eingefasst durch Knicks und Baumreihe	o
Sonstiges:	Der B-Plan 6 setzt im westlichen Bereich einen Brunnen fest; dieser ist auf den Luftbildern nicht ersicht-lich.	
Bemerkungen: Die Fläche E 4 ist aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen für das Gewerbegebiet durch die angrenzende Wohnnutzung für die bauliche Entwicklung nur bedingt geeignet. Die Flächenverfügbarkeit ist nicht bekannt.		
		Summe: + 1

2.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	Nutzung	Erschließung	Immissionen	Städtebauliche Integration	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E1	o	o	o	-	o	+	+	-		+/- 0
E2	+	+	+	-	+	+	+	o		+ 5
E3	o	+	-	-	o	o	+	o		+/- 0
E4	o	+	o	-	o	o	+	o		+/- 1

*Punktebewertung: + = +1 | o = 0 | - = -1 |

Fasst man die Potenzialflächen zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

Bewertung der Potenzialflächen	Anzahl der Potenzialflächen	Farbskala
gute Eignung	1	> 3
mittlere Eignung	3	0-3
gering geeignet bzw. nicht geeignet	0	< 0
Gesamt	4	

2.2 Zusammenfassung der untersuchten Flächen im Außenbereich

Die Gemeinde Selk hat vier mögliche Standorte für die Entwicklung eines Gewerbegebietes untersucht.

Die Bewertung der untersuchten Flächen kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche E2 in Selk insbesondere aufgrund der Vorprägung und umliegenden Nutzungen prädestiniert für die gewerbliche Nutzung ist. Die Flächen Nrn. 1, 3 und 4 weisen vor allem Einschränkungen im Bereich der möglichen Erschließung durch LKW sowie aufgrund Nähe zu Wohngebieten auf.

3 Ergebnisse Standortalternativenprüfung

Zukünftige Standorte eines Gewerbegebietes sollten durch die Gemeinde entsprechend der vorliegenden Ergebnisse sowie der erweiterten Anforderungen gegeneinander abgewogen werden.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 3.7 der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und

Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass flächensparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde weiterhin den in Ziffer 3.9 der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

Das Vorhaben der Gemeinde Selk entspricht daher den Zielen des Landesentwicklungsplanes 2021.

Aufgestellt:
Busdorf, den 02.04.2025
Planungsbüro Springer/so
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf

* Quelle der verwendeten Luftbilder: <https://danord.gdi-sh.de/>



Gewerbeflächen in der Gemeinde
Selk
Standortalternativen
M 1 : 10.000
APRIL 2025

