

Gemeinde Westerholz

(Kreis Schleswig-Flensburg)

Bebauungsplan Nr. 9 „Appelhoff“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Appelhoff und östlich der Haffstraße (K 97)“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 25.11.2019
Projekt-Nr.: 19004

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Westerholz
über das Amt Langballig
Süderende 1, 24977 Langballig

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
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl der Wohnungen	5
3.4	Grünordnung	6
3.5	Artenschutz	7
3.6	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	8
3.7	Immissionen	9
3.8	Störfallbetriebe	10
3.9	Denkmalschutz	10
4.	Verkehrerschließung	10
5.	Technische Infrastruktur	11
5.1	Versorgung	11
5.2	Entsorgung	12
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentums-verhältnisse	13
7.	Kosten	13
8.	Flächenbilanzierung	13
9.	Anlagen	14
9.1	26. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Verkehrslärmermittlung K 97	

Gemeinde Westerholz

Bebauungsplan Nr. 9 „Appelhoff“

für das Gebiet

„südlich der Bebauung Appelhoff und östlich der Haffstraße (K 97)“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Westerholz liegt im nördlichen Teil des Kreises Schleswig-Flensburg (Angeln) und grenzt unmittelbar an die Flensburger Förde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Westerholz befindetet sich in südlicher Ortsrandlage, östlich der Haffstraße (K 97). Es handelt sich bei der Planung um die Fortführung des letzten Baugebiets der Gemeinde (Bebauungsplan Nr. 8 „Südlich Lundsmeer“) in südliche Richtung.

Entsprechend begrenzt im Norden die Wohnbebauung der Straße Appelhoff das Plangebiet. Im Osten und Süden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an den Geltungsbereich; im Westen die Haffstraße (K 97).

Das Plangebiet ist ca. 1,6 Hektar groß und umfasst ein Teilstück des Flurstücks 372 der Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Westerholz.

Planungsanlass ist die kontinuierliche bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland in der Gemeinde. Nachdem die Baulandreserven des letzten Baugebietes (unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches) vollständig veräußert wurden, strebt die Gemeinde eine Neuausweisung von Baugrundstücken an, um der anhaltenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorherigen Baugebiets (Bebauungsplan Nr. 8) wurden die Innenentwicklungspotenziale untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde vorhanden sind.

Ziel der Planung ist somit die aktuell noch landwirtschaftliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO verbindlich zu überplanen. Voraussichtlich sollen ca. 16 Baugrundstücke im Plangebiet entstehen. Durch den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 ist bereits eine Erschließungsmöglichkeit der südlichen Fläche (Plangebiet) berücksichtigt. Diese soll im Zuge der Planung genutzt werden, so dass eine Erschließung von der Kreisstraße vermieden werden kann.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Westerholz (734 Einwohner – Stand 31.12.2017) liegt im Kreis Schleswig-Flensburg. Laut Landesentwicklungsplan 2010 befindet sich die Gemeinde im nordöstlichen Teil des Stadt-Umlandbereiches mit dem Oberzentrum Flensburg.

Das Gemeindegebiet ist im LEP 2010 als Teil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen, welcher den gesamten östlichen Bereich der Flensburger Förde umfasst. Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden legt der LEP 2010 u. a. folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. [...]. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 (1) LEP 2010).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen ist unter Beachtung der sozialen und technischen Infrastruktur zu planen (Ziffer 2.5.2 (1) LEP 2010).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 (3) LEP 2010).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 2.5.2 (4) LEP 2010).

Aktuell befindet sich der LEP in einem Fortschreibungsverfahren (Entwurfsstand). Die landesplanerischen Vorgaben über den kommunalen Entwicklungsrahmen wurden in diesem Rahmen angepasst.

Die Gemeinde Westerholz hatte am Stichtag 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 460 Wohneinheiten (WE). Im Rahmen des Zensus 2011 wurde in der Gemeinde Westerholz ein Anteil von ca. 10,5 % Ferien- und Freizeit-WE festgestellt, so dass nach Maßgabe der Landesplanung vorab 48 WE in Abzug zu bringen sind.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den o. g. Zeitraum beträgt damit 41 WE. Davon abzuziehen sind die in 2018 baufertiggestellten 5 WE sowie die in 2019 und den Folgejahren bereits absehbaren Baufertigstellungen. Insbesondere im Geltungsbereich des seit 17.09.2016 rechtskräftigen und derzeit in Umsetzung befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 8 waren Anfang 2019 noch 5 Baugrundstücke offen. Voraussichtlich werden hier im Zeitraum 2019 / 2020 noch 7 Wohneinheiten entstehen. Im Ergebnis verbleibt ein Rest-Rahmen von maximal 29 WE.

Der Regionalplan für den Planungsraum V von 2002 (RP 2002) enthält ähnliche Darstellungen wie der LEP 2010. Gemäß RP 2002 liegt die Gemeinde Westerholz innerhalb eines großräumigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Schwerpunktbereich für den Tourismus.

Die Gemeinde ist als Erholungsort benannt. Darüber hinaus beginnt nördlich von Westerholz ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Flensburger Förde). Westlich und südlich grenzt ein Vorranggebiet für den Naturschutz an die Gemeinde.

Die vorliegende Planung wurde auf der Sitzung der Koordinierungsgruppe Stadt / Umland Flensburg am 26.06.2019 vorgestellt und dort zur Kenntnis genommen.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum **Landschaftsrahmenplan** (LRP) enthält für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen. Westlich der Gemeinde ist das Naturschutzgebiet Tal der Langballigau dargestellt.

Karte 2 zum LRP stellt für das gesamte Gemeindegebiet ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dar. Nördlich und östlich sind Rad- und Fernwanderwege ausgewiesen. Zudem liegt das Gemeindegebiet im Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde. Ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde verfahrensbegleitend gestellt.

Das Plangebiet wurde gemäß Kreisverordnung zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Flensburger Förde“ – 48. Änderungsverordnung – vom 14.11.2019 (Az.: 661.6.02.13.00) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ entlassen.

Der Landschaftsrahmenplan befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Maßgebliche Differenzen lassen sich für das Plangebiet nicht feststellen.

Das Plangebiet ist im **Landschaftsplan** (1996) überwiegend als Acker / Ackerfutterfläche dargestellt. Die Mühle ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Im Südwesten und Westen sind Grenzknicke dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Westerholz verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit der Gemeinde Langballig. Das Plangebiet selbst ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt Wohnbaufläche an das Plangebiet, die im Rahmen der 22. Änderung

als solche ausgewiesen wurde und das Gebiet des B.-Plans Nr. 8 vorbereitend überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 9 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Für Verfahren nach § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB. Es muss mit der Planung Wohnnutzung realisiert werden und die Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst. Die Berichtigung benötigt kein eigenständiges Verfahren und liegt dem Bebauungsplan Nr. 9 als Anlage bei. Nach Abschluss des Planverfahrens für den B.-Plan Nr. 9 weist der Flächennutzungsplan für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) aus.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO fest.

Im Rahmen der Aufstellung des vorherigen Baugebiets (Bebauungsplan Nr. 8) wurden die Innenentwicklungspotenziale untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde vorhanden sind. Die 2016 eruierten Freiflächen stehen nach wie vor nicht zur Verfügung.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 9 grenzt südlich an das Plangebiet des B.-Plans Nr. 8 der Gemeinde, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem bestehenden Wohngebiet.

Auf der Grundlage der Festsetzungen soll ein dörfliches Wohngebiet mit einer aufgelockerten eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise entstehen. Die Grundstücksgröße liegt der Nachfrage in Westerholz entsprechend überwiegend zwischen ca. 700 und 1.200 m², im Mittel bei ca. 750 m².

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet wird dem Planungsziel der Gemeinde entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Ansiedlung von Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO) ist nicht vorgesehen und aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen auch nicht zu erwarten. Die Gemeinde hält insoweit eine weitergehende Regelung nicht für erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

Garagen und Carports sollen einen Abstand von überwiegend 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten, damit der Vorgarten frei von dominanten Gebäuden bleibt und ein Übergangsbereich zwischen öffentlicher Straße und privater Wohnung funktional wahrnehmbar bleibt. Im Bereich der östlichen Wendeanlage und im Be-

reich der Stichwege beträgt der freizuhaltende Bereich 2,0 m bis 3,0 m. Neben der Freihaltung eines Vorgartenbereichs soll die zusätzliche Aufstellfläche als weitere Stellplatzmöglichkeit dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung entstehen. Daher wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Zusätzlich wird zur Einbindung in das Landschaftsbild die Firsthöhe der Gebäude auf 9,0 m begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände. In Zweifelsfällen können die Höhenlinien in der Planzeichnung herangezogen werden. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Grundfläche des Gebäudes. Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 m erhöht werden, wenn er ansonsten unterhalb der angrenzenden Straße liegen würde.

Aufgrund erschließungstechnischer Anforderungen und einer im Bereich der Baugrundstücke 13 bis 16 liegenden Geländesenke wird für diese Grundstücke abweichend ein Höhenbezugspunkt von 32,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, damit zukünftige Gebäude Straßenniveau erreichen können.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der sich dementsprechend verändernden Nachfragestruktur ermöglicht eine GRZ von 0,25 auch bei Größen der Baugrundstücke (WA-Flächen) von durchschnittlich 750 – 800 m² noch die Errichtung von ebenerdigen und barrierefreien Einfamilienhäusern (Bungalows o. ä.) mit vergleichsweise größerer Grundfläche. Auch die Realisierung von Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten ist auf einem durchschnittlichen Grundstück möglich.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höchstzahl der Wohnungen

Dem Planungsziel entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Je Einzelhaus dürfen maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird einerseits der Bau von Mehrfamilienhäusern, die sich städtebaulich nicht in das Plangebiet eingliedern, verhindert und andererseits sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur zugrunde gelegte Anwohnerzahl nicht überschritten wird.

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass das Baugebiet eine dörfliche Prägung bewahrt und sich die Bebauung an den Rahmen des Bebauungsplans Nr. 8 anpasst. Insofern wurde explizit auch auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Abstände der Baugrenzen zur Erschließungsstraße betragen überwiegend 5,0 m. Einzig an der östlich gelegenen Wendeanlage und den zwei Stichwegen im westlichen Plangebiet weicht der Abstand auf 2,0 m bis 3,0 m ab.

Östlich auf dem Grundstück Nr. 16 befindet sich ein Knick, der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt ist. Der Abstand der Baugrenze beträgt in diesem Bereich 5,0 m zum Knickfuß. Entlang der anzulegenden Hecke im Süden sowie Südosten beträgt der Abstand der Baugrenze ebenfalls 5,0 m.

Entlang der Haffstraße verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 9,0 m bzw. 14 bis 15 m zur Geltungsbereichsgrenze. Der Versatz der Baugrenze ist durch die unterschiedlichen Höchstgeschwindigkeiten auf der angrenzenden Haffstraße zu erklären (siehe Ziffer 3.7 Immissionen).

3.4 Grünordnung

Das Plangebiet liegt am Übergang der südöstlichen Ortsrandbebauung zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Knicklandschaft. Im Geltungsbereich der Planung ist entlang der östlichen Grenze ein Grenzknick in einer Breite von 3,0 m vorhanden. Entlang der Haffstraße befindet sich ebenfalls ein Knick, der teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise außerhalb des Plangebietes liegt.

Ein Knickeingriff oder eine Knickbeseitigung wird mit der Planung nicht vorbereitet. Es wird ein Knickschutzstreifen von 3,0 m festgesetzt. Die bestehenden Knicks müssen während der Baumaßnahmen ausreichend geschützt werden, um Beschädigungen zu vermeiden.

Um auch den übrigen Geltungsbereich in das Landschaftsbild einzubinden, werden entlang der südlichen sowie südöstlichen Geltungsbereichsgrenzen Heckenneupflanzungen festgesetzt, die überwiegend eine Breite von 2,0 m aufweisen.

Um die neu anzulegenden Hecken ausreichend zu schützen wird festgesetzt, dass in einem Abstand von 1 m zur Hecke bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig sind.

Die neu anzulegenden Hecken und Ersatzpflanzungen innerhalb des Knicks sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Bepflanzung soll mit regionaltypischen Gehölzen in Anlehnung an Anhang C ‚Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks‘ der Durchführungsbestimmungen zu Knickschutz erfolgen (Erlass des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20. Januar 2017).

3.5 Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Aussagen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch besonders oder streng geschützte Arten getroffen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potentialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammenfassend können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und den potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

„Im Vorhabengebiet ist von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien, Insekten und Gefäßpflanzen, aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes von diesen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Zu den potentiell vorkommenden Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet zählen alle heimischen Fledermausarten.

Während der Standortbegehung sind keine Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 gefunden worden. Die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz werden nicht berührt.

Aufgrund der Verbreitung in Schleswig-Holstein und der für Haselmäuse ungeeigneten Habitatausstattung im nahen Umfeld ist von einem Vorkommen dieser Bilchart nicht auszugehen.

Das Vorkommen von Vogelarten der Offenlandschaften, von Bodenbrütern und Gebäudebrütern kann aufgrund ungeeigneter Habitatausstattung bzw. dem Fehlen von Habitaten ausgeschlossen werden.

An den Geltungsbereichsgrenzen im Osten und Westen befinden sich Gehölze, die als Habitate für Gehölzfreibrüter dienen können. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Strukturen im Rahmen der Vorhabenumsetzung entfernt werden. Sollte sich dennoch eine Gehölzentfernung nicht vermeiden lassen, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen. Sind Gehölze während der Zeit zwecks Erschließung zu roden, ist durch einen Fachgutachter der Nachweis zu führen, dass die Belange der Gehölzbrüter nicht tangiert werden.

Eine Zunahme von Störungen durch Licht- und Lärmemissionen sowie Bewegungen innerhalb des Plangebietes führt nicht zu einer erheblichen Störung oder einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Im räumlichen Zusammenhang wird die ökologische Funktion hinsichtlich der potentiell betroffenen Arten weiterhin erfüllt.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich“ (vgl. Seite 11 des Fachbeitrags Artenschutz).

3.6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe der Gebäude und Anlagen auf 9,0 m begrenzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,25 in dem für örtliche Wohngebiete üblichen Bereich.
- Die vorhandenen Knicks sollen vollständig erhalten bleiben. Lücken im Bewuchs sind zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- Die Festsetzung von Knickschutzstreifen erfolgt in einer Breite von 3,0 m zum Knickfuß. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von Abgrabungen oder Aufschüttungen freizuhalten.
- Zur besseren Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild ist an den Grenzen des Planungsgebietes Richtung Süden und Südosten eine Hecke in einer Breite von überwiegend 2,0 m anzulegen.

Aufgrund der möglichen Neuversiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 3.200 m². Die Größe der neu herzustellenden Erschließungsinfrastruktur beträgt rund 1.500 m², woraus sich eine maximale Versiegelung im Plangebiet von 4.700 m² ergibt.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist jedoch ein gesonderter Flächenausgleich für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

3.7 Immissionen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kreisstraße 97 und den in diesem Zusammenhang zu erwartenden Schallimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Aussagen zur Verkehrslärmbelastung zu treffen.

Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage einer angefertigten Verkehrslärmermittlung, die der Begründung als Anlage beiliegt. Auf die Ermittlung wird verwiesen.

Für den Geltungsbereich des B.-Plans sind folgende Orientierungs- bzw. Grenzwerte relevant:

- Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete:
55 dB(A) tagsüber, 45 dB(A) nachts,
- Grenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete:
59 dB(A) tagsüber, 49 dB(A) nachts.

Die Verkehrslärmermittlung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf Basis einer Verkehrszählung vom 10. November 2015 ergibt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 850 Fahrzeugen.

Unter Berücksichtigung einer Prognose bis zum Jahr 2039 mit der Annahme einer Verkehrssteigerung von 1 % pro Jahr kann von einem Gesamtverkehr von täglich ca. 1.050 Fahrzeugen ausgegangen werden.

Der Lkw-Anteil beträgt der Erhebung zufolge rund 4 %. Es wird für den Prognosezeitraum von einem gleichbleibenden Lkw-Anteil ausgegangen. Die Geschwindigkeit auf dem angrenzenden Straßenabschnitt der Haffstraße beträgt auf Höhe der Baugrundstücke 1 und 2 50 km/h, auf Höhe des Baugrundstückes Nr. 4 60 km/h. Baugrundstück 3 im Übergangsbereich wird vorsorglich analog zu Grundstück 4 berücksichtigt. Die Berechnungen erfolgen für eine Aufpunkthöhe von 5,0 m und Berücksichtigung eventueller Dachgeschossfenster.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung werden auf Höhe der Grenze der Anbauverbotszone überwiegend eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ werden für die Baugrundstücke 1 und 2 auf Höhe der Grenze der Anbauverbotszone tagsüber ebenfalls eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte nach 20 m Abstand von der Fahrbahnmittle erreicht.

Für die Baugrundstücke 3 und 4 werden die Orientierungswerte tags nach 19 m und nachts nach 24 m Abstand von der Fahrbahnmittle eingehalten“ (vgl. Verkehrslärmermittlung, Seite 6 f.).

Die Baugrenze in der Planzeichnung verläuft entsprechend den Ausführungen der Verkehrslärmermittlung. Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich, da der nächtliche Orientierungswert von 45 dB innerhalb der Baugrenzen eingehalten wird.

Neben den Lärmimmissionen durch Verkehr auf der Kreisstraße kann es durch die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch zu Immissionen aus der Landwirtschaft kommen. Diese sind zeitlich und saisonal begrenzt und betreffen insbesondere Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, Staub und Gerüche. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen sind hinzunehmen.

3.8 Störfallbetriebe

Gemäß Auskunft des LLUR (Mail Thiel / Schultz vom 08.05.2019) sind in der Ortslage Westerholz und der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen.

Auswirkungen auf Archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

Nachteilige Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Windmühle ‚Steinadler‘ nordöstlich des Plangebietes sind ebenfalls nicht zu erkennen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über das nördlich angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 8 von Norden her erschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des B.-Plans Nr. 8 wurde die Erschließung bereits berücksichtigt, sodass ein Heckendurchbruch zwischen den beiden Baugebieten nicht erforderlich ist. Auf eine weitere Erschließung von der Kreisstraße wird verzichtet.

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten aller Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone zur Kreisstraße wurde nachrichtlich übernommen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 97 nicht angelegt werden. Vorhandene landwirtschaftliche Zufahrten sind dauerhaft zu schließen und im Profil des angrenzenden Geländes herzustellen.

Die innere Erschließung erfolgt wie im nördlich angrenzenden Wohngebiet mittels einer 6,0 m breiten Straßenverkehrsfläche. In etwa der Mitte des Plangebietes zweigt die Erschließungsstraße Richtung Osten ab und endet im östlichen Bereich mit einer Wendeanlage, die gemäß RAS 06 für das Befahren 3-achsiger Müllfahrzeuge geeignet ist. Im Süden des Plangebietes befindet sich westlich am Regenrückhaltebecken eine weitere Wendeanlage.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche soll eine 5,5 m breite Mischverkehrsfläche mit Entwässerungsrinne und beidseitigem Randstreifen angelegt werden.

Die Grundstücke 1 und 2 sowie 3 und 4 werden jeweils über einen 4,25 m breiten Stichweg erschlossen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Innerhalb der Anbauverbotszone im westlichen Plangebietsbereich verläuft parallel zur Haffstraße eine 20 kV-Mittelspannungsleitung. Im Rahmen der Erschließung wird die Leitung nach Abstimmung mit der SH Netz AG und dem LBV SH in den Bankettenstreifen der Haffstraße (K 97) (öffentlicher Bereich) verlegt.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Nordangeln sichergestellt. Zwischen Wasserverband Nordangeln und Erschließungsträger ist ein separater Erschließungsvertrag zu schließen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Nordangeln und der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVWG, Bonn, Februar 2008) zu beachten. Auf Höhe von Baugrundstück Nr. 7 soll ein Löschwasserhydrant errichtet werden.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Die Gemeinde ist Mitglied im Breitbandzweckverband Angeln. Im Rahmen der Erschließung wird eine passive Infrastruktur für FttB/H-Anschlüsse vorgerüstet.

5.2 Entsorgung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird unterirdisch abgeführt und zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Für die notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers ist eine Fläche für Entsorgungsanlagen zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Die Einleitmenge aus dem geplanten Rückhaltebecken ist nach Maßgabe der Unteren Wasserbehörde auf 5 l/s zu drosseln. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept aufzustellen.

Das Rückhaltebecken selbst trägt zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Vom geplanten Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser über die südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen in den Vorfluter A4a im Bereich der Fördestraße geführt und abgeleitet.

Vom Regenrückhaltebecken im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Flurstück 365) verläuft eine Regenwasserleitung durch das Plangebiet. Der Leitungsverlauf ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Sofern sich die Leitung nicht im öffentlichen Straßenbereich befindet, sind der Gemeinde Leitungsrechte einzuräumen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Der Ablauf des geplanten Regenrückhaltebeckens wird an die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen. Nach derzeitiger Entwässerungsplanung wird auch in der Summe der Bebauungspläne Nr. 8 und 9 ein Einleit-Volumenstrom von 5 l/s nicht überschritten.

Beeinträchtigungen des Verbandsgewässers, auch während der Bauzeit, sind zu vermeiden. Bei Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter ist sicherzustellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Leitung in der Straße Appelhoff angebunden und der örtlichen Kläranlage zugeführt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird dafür eine Pumpstation errichtet. Die gemeinsam von Westerholz und Langballig betriebene Kläranlage weist hinreichende Kapazitäten auf. Ein Neubau einer zukunftsfähigen Kläranlage ist bereits in Planung.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Schleswig-Flensburg durch Satzung geregelt. Sie erfolgt derzeit durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Da die Entsorgungsfahrzeuge die 4,25 m breiten Stichwege nicht befahren können, müssen die Grundstücke Nr. 1 bis 4 die Abfallbehälter an den Abholtagen an die Erschließungsstraße bringen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Ein privater Erschließungsträger hat die Flächen des Plangebietes vollständig erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Entlang der bestehenden Regenwasserleitung sind Leitungsrechte in einer Breite von 3,0 m für die Gemeinde festgesetzt. Diese sind grundbuchlich zu sichern.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über die landwirtschaftlichen Flächen bis zum Verbandsvorfluter wird zwischen Erschließungsträger und Flächeneigentümer vertraglich geregelt.

7. Kosten

Der Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Bebauungsplangebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen und das Regenrückhaltebecken unentgeltlich der Gemeinde Westerholz übereignet.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,6 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	12.700 m ²	81,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.750 m ²	11,3 %
Versorgungsfläche -RRB-	770 m ²	5,0 %
Erhaltungsgebot (-Knick-)	280 m ²	1,8 %
Gesamt:	15.500 m ²	100,0 %

Westerholz, 18.12.2019


Bürgermeister



9. Anlagen

9.1 26. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Westerholz - 26. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Langballig und Westerholz durch Berichtigung für das Gebiet „südlich der Bebauung Appelhoff und östlich der Haffstraße (K 97)“; Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 08.05.2019.

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Westerholz – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 9 „Appelhoff“, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 18.06.2019.

9.3 Verkehrslärmermittlung K 97

Verkehrslärmermittlung K 97 – Auswirkungen des Verkehrslärms der Kreisstraße 97, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 18.06.2019.