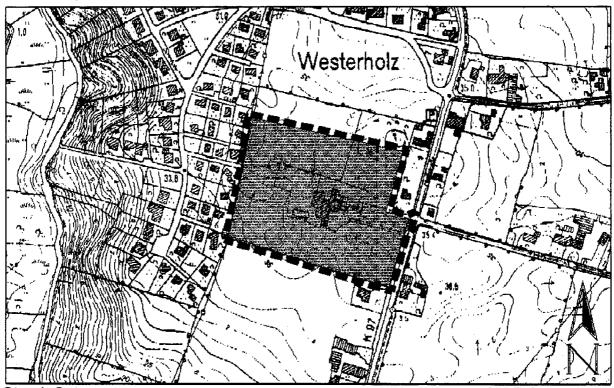
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5

für den Bereich der "Windmühle Steinadler"

Gemeinde Westerholz Kreis Schleswig-Flensburg



Stand: Satzung 25. Februar 2000

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Westerholz Amt Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg

durch

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt

Beratende Ingenieure VBI Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf Tel.: 04835 9777-0, Fax: 04835 9777-22 e-mail: Sass und Kuhrt@T-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH UND LAGE IN DER GEMEINDE	1
2.	PLANUNGSANLAß UND PLANUNGSZIELE	1
3.2	PLANERISCHE VORGABEN Landes- und Regionalplanung Flächennutzungsplan Landschaftsplan	1 1 1 2
4.1 4.2 4.2 4.3 4.3 4.3 4.4 4.5 4.5 4.5	ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN Städtebauliche Konzeption Art der Nutzung 1 SondergebietGastronomie und Hotel- 2 SondergebietHotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 1 SondergebietGastronomie und Hotel- 2 SondergebietHotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- Gestaltung der baulichen Anlagen Private Grünflächen 1 Reitanlage 2 Sonstige private Grünfläche Private Verkehrsflächen Natur und Landschaft	2 2 2 2 2 3 3 3 4 4 4 5 5 5
5.	IMMISSIONSSCHUTZ	5
6.	DENKMALSCHUTZ	6
7.	SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION	7
8.2 8.3	BELANGE VON NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFT Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft Eingriffssituation Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	7 7 8 9 11
9. 9.1 9.2 9.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR Oberflächenentwässerung Schmutzwasserentsorgung Wasserversorgung Energieversorgung	13 13 13 13
10.	FLÄCHENBILANZ	14
11	KOSTEN	4.4

1. Geltungsbereich und Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Westerholz westlich der Haffstraße (K 97) und umfaßt das zur Westerholzer Mühle gehörende Grundstück (Flurstück 58/5 der Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Westerholz).

Nordöstlich an der Haffstraße ist bis zur Zufahrt zur Mühle eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Nördlich grenzt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3 an, der ein reines Wohngebiet vorsieht. Westlich liegt das Wochenendhausgebiet "Sonnholm" (Bebauungsplan Nr. 2). Südlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Südöstlich befindet sich ebenfalls noch eine landwirtschaftliche Fläche, die zur Zeit durch den Bebauungsplan Nr. 4 "Petersilienstraße" als Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird. Das Mühlengelände selbst wurde bis vor 2 Jahren überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Windmühle selbst befand sich ein Gastronomie- und Hotelbetrieb.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

Die denkmalgeschütze Windmühle soll in ihrem Bestand gesichert werden. Dazu wird eine Verbreiterung des touristischen Angebots angestrebt, die neben dem Gastronomie und Hotelbetrieb der Mühle auch einen angegliederten Hotelbereich für Bungalows und Ferienapartments sowie eine kleine Reitanlage vorsieht. Der Umgebungsbereich der Mühle wurde bislang landwirtschaftlich genutzt, so daß die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Windmühle Steinadler" erforderlich wird.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Westerholz ist gemäß Landesraumordnungsplan für Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Tourismus und / oder Erholung sollen sich in diesen Räumen verstärkt weiterentwickeln. Dabei soll besonders auf die Umweltund Sozialverträglichkeit der Entwicklung geachtet und ein landestypischer Tourismus angestrebt werden (vgl. Punkt 5.1.1.2 LROPI). Westerholz ist zudem Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Gemeinde gehört zum Amt Langballig und liegt im Nahbereich Flensburg. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V ist in Westerholz die Hauptfunktion Wohnen, erste Nebenfunktion die Landwirtschaft und zweite Nebenfunktion der Fremdenverkehr. Westerholz ist danach Entwicklungsschwerpunkt des Fremdenverkehrs und anerkannter Erholungsort (vgl. Ziffer 10.4 des Regionalplans für den Planungsraum V vom 26.03.1975).

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Flensburger Förde". Die Entlassung ist beantragt und mit Schreiben vom 02.12.1999 in Aussicht gestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Westerholz und Langballig wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 geändert (10. Änderung). Die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans sieht für den Bereich der Windmühle Steinadler ein Sondergebiet Gastronomie und Hotel, ein Sondergebiet –Hotelbereich, Bung alows und Ferienapartments- sowie eine private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen -Reitanlageund –Spielplatz- vor. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan neben dem Mühlenbereich als Ackerfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Planerstellung war eine Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung des Mühlengeländes noch nicht absehbar. Im Landschaftsplan werden keine Aussagen gegen eine Bebauung dieses Bereiches getroffen. Die westlich, nördlich und nordöstlich gelegenen Flächen sind bebaut. Die östlich gelegenen Flächen sind im Landschaftsplan als "Bauflächen" vorgesehen und werden bereits teilweise mit der 10. Flächennutzungsplanänderung überplant. Die Abweichung vom Landschaftsplan ist vor diesem Hintergrund vertretbar. Details des Landschaftsplans werden unter Punkt 8 der Begründung vertiefend behandelt.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan ist die Bestandserhaltung der Mühle durch eine funktionale Stärkung des Hotel und Gastronomiebetriebes beabsichtigt. Denkmalpflegerisch ist die Blickbeziehung von Südosten (Haffstraße, K97) auf die Mühle mit Ihrem Umgebungsbereich (50 m Radius) freizuhalten. Die angrenzende Bebauung soll kleinteilig und von geringer Höhe sein.

Die Bauflächen befinden sich im Norden und Osten des Plangebietes im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Nach Süden wird durch eine private Grünfläche der Übergang zur Landschaft gestaltet. Als Übergang und Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung und als Saumbereich für die umliegend vorhandenen Knicks wird im Osten, Norden und Nordwesten eine Wiese angelegt.

4.2 Art der Nutzung

4.2.1 Sondergebiet -- Gastronomie und Hotel-

Das Sondergebiet -Gastronomie und Hotel- dient überwiegend Zwecken der Erholung. Es beinhaltet die Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft und eines Hotels als Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Die Schank- und Speisewirtschaft und der Hotelbetrieb zielen auf einen überörtlichen Einzugsbereich ab.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Sie sollen dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

4.2.2 Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-

Das Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Es ist gekennzeichnet durch einzelne Bungalows oder Ferienapartments ohne eigene Küchen oder Kochgelegenheiten.

Durch die Bungalows und Ferienapartments ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Als Hotelbereich erfolgt die Versorgung der Bungalows und Ferienapartments durch den

Gastronomiebetrieb. Sie werden wie einzelne Hotelzimmer vermietet und stehen damit im funktionalen und eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit der Mühle.

Die einzelne Einheit, das heißt der einzelne Bungalow oder das einzelne Apartment darf eine maximale Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten. Die Beschränkung der zulässigen Grundfläche dient der zusätzlichen Abgrenzung zu Erst- und Dauerwohnsitzen und entspricht der landesplanerischen Vorgabe für Sondergebiete, die der Erholung dienen (vgl. Ziff. 7.4 LROPI für Wochenend- und Ferienhäuser).

4.3 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.3.1 Sondergebiet –Gastronomie und Hotel-

Das Maß der Nutzung im Sondergebiet –Gastronomie und Hotel- legt im wesentlichen den Bestand bzw. den Bestand nach Realisierung der Umbaumaßnahmen gemäß Entwurf vom 26.08.99 fest. Die denkmalgeschütze Mühle bleibt in Ihren Abmessungen unverändert. Der Umgebungsbereich der Mühle hat ein Vollgeschoß. Im westlichen Bereich befindet sich ein bestehendes Gebäude mit zwei Vollgeschossen, das über den Bestandsschutz hinaus auch planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Grundfllächenzahl von 0,3 bietet gegenüber dem Bestand geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten. Im Hinblick auf die weitgehend vorhandenen Anlagen nach § 19 (1) BauNVO wird von einer geringeren GRZ abgesehen.

Die Baugrenzen werden eng an den Bestand bzw. an den Bauentwurf angelehnt. Da die Baugrenzen geringer als 50 m sind, ist eine nähere Bestimmung der Bauweise nicht erforderlich. Der Bereich vor, das heißt östlich der Mühle, sowie ein 50 m Radius nördlich der Mühle ist von Bebauung freizuhalten, um die Sichtbeziehung von der K 97 nicht zu beeinträchtigen. Im westlichen Bereich des Sondergebietes -Hotel und Gastronomie- sind bauliche Nebenanlagen zulässig.

4.2.2 Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-

Das Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments sieht eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude von 1500 m² vor. Damit können mindestens 25 Bungalows oder Apartments einer Grundfläche von 60 m² realisiert werden. Die Vorgabe der maximalen Grundfläche für die Hauptgebäude ist zur Sicherung einer geringen Baudichte der Fläche notwendig.

Der zur Zeit vorliegende Bauentwurf sieht eine Reihung von jeweils 4 Ferienappartments á 32 m² vor. Abweichend von der offenen Bauweise wird deshalb zur Längenbegrenzung eine maximale Gebäudelänge von 20 m festgesetzt, um die Kleinteiligkeit der Anlage zu wahren. Geplant sind insgesamt 48 Ferienapartments bei Realisierung in unterschiedlichen Bauabschnitten.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild und Unterordnung unter die denkmalgeschütze Mühle wird ein Vollgeschoß bei einer maximalen Firsthöhe von 4,5 m festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Geländes innerhalb der Grundfläche des Gebäudes. Im Plan sind die Höhenlinien dargestellt, aus denen ggf. die Höhe interpoliert werden kann.

Da die Grundfläche von 1500 m² die Grundfläche der Hauptgebäude bestimmt, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 festgelegt, daß insgesamt eine Fläche von 4000 m² überbaut werden darf. Dies beinhaltet neben den Hauptgebäuden auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (1) BauNVO).

Garagen sind im Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- nicht zulässig.

Die Baugrenzen sollen einen möglichst großen Rahmen für eine aufgelockerte Bebauung offenhalten. Sie halten jeweils 10 m Abstand zur Plangebietsgrenze und zur privaten Grünfläche –Reitanlage-, verlaufen dann in 50 m Abstand zur Mühle und halten zur privaten Straßenverkehrsfläche mit dem zentralen Stellplatz einen Abstand von 27 m ein.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird eine Dachneigung von 10 bis maximal 30° festgesetzt. Damit sind die unterschiedlichen Dachneigungen der Gebäude des Sondergebietes -Gastronomie und Hotel- berücksichtigt. Die Gebäude des Sondergebiets -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments sollen möglichst einheitlich gestaltet werden. Bei Verwendung von Dachziegeln und der Begrenzung der Firsthöhe auf 4,5 m ergibt sich eine Dachneigung von 25°.

Die Dacheindeckung soll im Kontext der Mühle nur in den Farben rot, anthrazit oder braun erfolgen. Grasdächer sind zulässig.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und Minimierung des Eingriffs in den Boden und den Wasserhaushalt sollen die private Straßenverkehrsfläche sowie die Zufahrten und Stellplätze nur in wasserdurchlässigem Material erfolgen. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden ausgeschlossen.

4.5 Private Grünflächen

4.5.1 Reitanlage

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche –Reitanlage- festgesetzt. Hier ist ein Pferdestall mit einer Grundfläche von maximal 200 m² zulässig. Er dient der Unterstellung von ca. 10 Pferden. Als Nebenanlage ist insbesondere ein Reitplatz vorgesehen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 ist für die Fläche einschließlich der Anlagen Gemäß § 19 (1) BauNVO eine überbaubare Fläche von 2000 m² zulässig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 5700 m².

Für die private Grünfläche –Reitanlage- wird maximal ein Vollgeschoß bei offener Bauweise festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 5 m über der Oberkante der Geländeoberfläche begrenzt, um auch hier die Einbindung ins Landschaftsbild und die Unterordnung unter die Mühle sicherzustellen. Die Lage des Reitgebäudes ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4.5.2 Sonstige private Grünfläche

Die sonstige private Grünfläche dient vorrangig der Freihaltung der Sichtbeziehung zwischen Mühle und K 97. Wege und Zufahrten (ggf. zur privaten Grünfläche Reitanlage) sowie Spielmöglichkeiten für Kinder sollen als untergeordnete Nebenanlagen an geeigneter Stelle möglich sein. Wege zum Spazierengehen oder eine Weide für die Pferde sind weitere mögliche Nutzungen.

4.6 Private Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der K 97 (Haffstraße) und wird von dort über eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Der bestehende Zufahrtsbereich gehört in seiner großzügigen Gestaltung zum Ensemble der Mühle und soll weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden. Der Bereich zwischen den beiden Zufahrtswegen ist als Rasenfläche zu belassen.

Die notwendigen Stellplätze des Sondergebietes –Gastronomie und Hotel- sollen innerhalb des nördlich der Zufahrtswege befindlichen privaten Straßenverkehrsfläche nachgewiesen werden. Die Rasenfläche zwischen den beiden Zufahrtswegen soll als Bedarfsparkplatz bei größeren Veranstaltungen dienen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild sollen innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche insgesamt mindestens 15 kleinkronige heimische Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden.

4.7 Natur und Landschaft

An der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich Knicks, im nordwestlichen Bereich eine Hecke, die gemäß § 15 b LNatSchG zu erhalten sind. Zum südlichen Knick ist ein Abstand von 3 m von Bebauung freizuhalten. Auch im Norden und teilweise im Nordosten grenzen auf den Nachbargrundstücken Knicks oder Wälle an.

Entlang der westlichen, nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) von 5,5 bis 7,5 m Breite überwiegend als Wiese angelegt, die einen Saumbereich zu den vorhandenen Knicks bilden soll. Ein untergeordneter Teil der Fläche, das heißt weniger als 50 % können durch heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher bepflanzt werden.

Die Fläche soll zum Inneren des Plangebietes hin eine aufgelockerte Begrenzung haben. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darf deshalb um bis zu 2,5 m von der Planzeichnung abweichen. Die Gesamtausgleichsfläche von mindestens 2700 m² muß nachgewiesen werden können.

Durch die Begrenzung der Abweichung auf 2,5 m wird sichergestellt, daß mindestens 3 m Abstand zu den Knicks gewahrt bleiben und die "SPE-Flächen" nicht in die Baugrenzen hineinragen. In der Bauausführung sollten die einzelnen Bungalow- und Ferienapartmentbereiche jedoch ergänzend zu den festgesetzten Ausgleichsflächen durch korrespondierende Pflanzbereiche eingerahmt werden, so daß ein Bezug zwischen Bebauung und Bepflanzung hergestellt wird. Von einer Umsetzung auf Bebauungsplanebene wird abgesehen, da dies weitreichende Vorgaben für die Bebaubarkeit der Fläche zur Folge hätte.

Zwischen dem Sondergebiet –Gastronomie und Hotel- und der privaten Grünfläche -Reitanlage- befindet sich ein Knickwall, der als räumliche Abgrenzung dieser Funktionsbereiche erhalten bleibt. Südlich der Mühle befindet sich eine erhaltenswerte Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von 0,6 bis 0,7 m und einer geschätzten Höhe von 14 m.

5. Schallschutz

Der Gastronomiebetrieb des Sondergebietes –Gastronomie und Hotel- zielt auf einen überörtlichen Einzugsbereich. Der Bauentwurf sieht die Räumlichkeiten des Restaurant- und Saalbetrieb im südöstlichen Bereich vor. Sie werden durch Wirtschafts- und Personalräume zum –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- abgeschirmt, so daß hier Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Potentielle Beeinträchtigungen liegen vorrangig im Bereich des erhöhten Verkehrsaufkomens, daß auch innerhalb der Abend- und Nachtstunden auftreten kann. Die Stellplätze für das Sondergebiet -Gastronomie und Hotel- werden zentral nordöstlich der Mühle angelegt. Der Bauentwurf geht für das genannte Sondergebiet von einem Stellplatzbedarf von 35 Plätzen aus.

Die "Parkplatzlärmstudie" des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz (3. Auflage 1994) gibt Planungsempfehlungen für Parkplätze aus schalltechnischer Sicht. Die zwischen dem Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz erforderlichen Mindestabstände bei freier Schallausbreitung (Tabelle 4 der Parkplatzlärmstudie) werden zu den Nachbargrundstücken (gemischte Baufläche und reines Wohngebiet) eingehalten. Bei Einhaltung dieser Abstände werden gemäß "Parkplatzlärmstudie" die Nacht-Immissionsrichtwerte bzw. --Grenzwerte für die jeweilige Gebietsart um nicht mehr als 20 dB(A) (Spitzenpegelkriterium) überschritten.

Zwischen den Stellplätzen und der Baugrenze des Sondergebietes –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments wird über einen Abstand von mindestens 27 m sichergestellt, daß die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Der auf der privaten Grünfläche --Reitanlage- vorgesehene Reitplatz soll einen angemessenen Abstand zum angrenzenden Wochenendhausgebiet einhalten.

6. Denkmalschutz

Die Windmühle Steinadler ist ein eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 5 (1) Denkmalschutzgesetz vom 21. November 1996. Es handelt sich bei der 1876 erbauten Mühle um einen Gallerieholländer aus Stein mit Windrose. Die Wiederaufnahme der Nutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb bedingt eine Funktionsstärkung des Hotel- und Gastronomiebetriebes durch angegliederte Bungalows und Ferienapartments und eine kleine Reitanlage.

Den denkmalpflegerischen Zielen folgend sind neben der Weiternutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb und der Funktionsstärkung durch die ergänzenden Nutzungen folgende gestalterische Aspekte berücksichtigt:

- Von der K 97 aus, vor allem aus Richtung Süden kommend, soll der Blick auf die Mühle freigehalten werden,
- in Verlängerung der Blickrichtung soll ein Bereich von 50 m Abstand zur Mühle von Bebauung freigehalten werden, um den jetzigen freistehende Charakter der Mühle zu wahren,
- die überbaubare Fläche und die Höhen der im Zusammenhang mit der Mühle bereits errichteten Gebäude sollen nicht wesentlich erweitert werden,
- die im Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- und in der privaten Grünfläche -Reitanlage- neu zu errichtenden Gebäude sind von geringer Höhe,
- im Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- ist eine kleinteilige, aufgelockerte und durchgrünte Bebauung aufgrund der geringen Bebauungsdichte möglich.

Auf die weitergehenden genehmigungspflichtigen Maßnahmen durch die untere Denkmalschutzbehörde für das eingetragene Kuturdenkmal und dessen Umgebungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Zur Sicherung und Zweckbestimmung der Baugebiete unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)) sowie von Wohnungs- und Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrechten (§ 31 WEG) der Genehmigung.

Der funktionale Bezug der Bungalows und Ferienapartments zum Gastronomiebetrieb soll auch eigentumsrechtlich gewahrt und sichergestellt werden. Für das Sondergebiet -Gastronomie und Hotel-, in dem Wohnnutzungen in dem oben aufgezeigten Rahmen ausnahmsweise zulässig sind, ist ebenfalls auf die funktionale Einheit des Hotel- und Gastronomiebetriebes abzustellen.

Die über die bestehende Wohnung des Betriebsinhabers hinausgehende Bildung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wird der städtebaulichen, wirtschaftlichen, touristischen und denkmalpflegerischen Zielsetzung und damit der Zweckbestimmung des Bebauungsplans in der Regel entgegenstehen.

Die Gemeinde hat oder wird darüber hinaus mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und 4 ausreichenden Wohnraum an geeigneten Standorten in der Gemeinde zur Verfügung stellen. Eine Umnutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 kann die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigen.

8. Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und Abs. 1 a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dieser Anforderung kommt die Gemeinde nach, indem sie im Rahmen des Bebauungsplans die notwendigen und erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen erarbeitet und festlegt. Eine botanische Erhebung wird nicht vorgenommen.

Einen eigenständigen Grünordnungsplan nach § 6 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) hat die Gemeinde nicht aufgestellt, da

- das Sondergebiet –Gastronomie und Hotel- sowie Teile der privaten Straßenverkehrsfläche bereits bebaut bzw. versiegelt sind.
- wesentliche Teile des Plangebiets nicht bebaut oder versiegelt werden (SPE-Fläche und sonstige private Grünfläche),
- damit die verbleibende Eingriffsfläche kleiner als 2,0 ha ist,
- und die Fläche überwiegend von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft ist und die bestehenden Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

8.1 Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist neben den bestehenden Mühlengebäuden und den vorhandenen Zufahrten zum überwiegenden Teil bis vor drei Jahren landwirtschaftlich genutzt worden. Der bestehende Landschaftsplan weist im wesentlichen Ackerfläche aus. Teilflächen im Zufahrtsbereich östlich der Mühle und im Gartenbereich westlich der Mühle sind als Rasenflächen dargestellt. Der Umgebungsbereich der Mühle ist zur Zeit mit Ausnahme der genannten Rasenflächen überwiegend Weide.

Für die umliegenden Knicks weist der Landschaftsplan im Süden und Westen intakte Knicks aus. Der Knick im Süden zeichnet sich durch eine geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern

von ca. 6 m Höhe aus. Angrenzend an die Haffstraße ist er auf einer Länge von 30 m auf den Stock gesetzt. Der Knick im Südwesten ist mit Sträuchern zwischen 4 und 6 Metern Höhe bewachsen und weist vereinzelte Lücken auf. Im Bereich des Grundstücks Sonnholm 79 ist der Knick durch eine Senke (Tränkekuhle?) unterbrochen.

Nördlich der Durchwegung zur Straße Sonnholm grenzt eine Hecke mit einer geschlossenen Bepflanzung und ca. 6 m hohen Sträuchern an. Zur angrenzenden Bebauung der Siedlung Sonnholm befindet sich eine Böschungskante mit einem Gefälle von ca. 1,5 Metern.

Nördlich angrenzend befindet sich zur Zeit ein Knickwall ohne Bewuchs, der im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 3 angelegt worden ist. Im Nordosten sind zur Eingrenzung zweier Privatgrundstücke ebenfalls Knickwälle auf den Nachbargrundstücken angelegt worden. In der nordöstlichen Ecke des Grundstücks befindet sich eine künstlich angelegte Senke, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Herbst 1999 mit Wasser gefüllt war.

Südwestlich der Mühle befindet sich auf dem Mühlengelände ein längerer Knickwall ohne Bepflanzung der erhalten und zukünftig bepflanzt werden soll. Östlich des Mühlengebäudes befinden sich zwei kleiner Wälle, die der Platzgestaltung der Mühle dienen. Vor den Mühlengebäuden südlich der Mühle befindet sich eine 0,6 bis 0,7 m Breite und ca. 14 m hohe Rotbuche, die das Landschafts- und Ortsbild zusammen mit der Mühle prägt. Der Baum ist zu erhalten.

Im Zufahrtsbereich zur Mühle sowie zur nördlichen Begrenzung des Hofbereichs sind Baumreihen mit kleinkronigen Bäumen angepflanzt worden. Ein Teil der Bäume kann in den vorgesehen Parkplatzbereich integriert werden. Im Zufahrtsbereich befinden sich Bäume mit einem Stammdurchmesser von 5 cm, nördlich der Mühle haben die Bäume einen Stammdurchmesser von 15 bis 20 cm. Die südlich der Zufahrt liegende Baumreihe weist starke Lücken auf. Entlang der Haffstraße verläuft ein Graben. Die Haffstraße wird beidseitig durch Straßenbäume gesäumt.

In einer Bewertung der Biotopbereiche im Plangebiet gemäß der Anlage zum gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Natur und Umwelt und des Innenministeriums zur Eingriffsregelung vom 03. Juli 1998 ist der Großteil des unbebauten Plangebietes als Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Knickwälle sind gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz geschützt.

8.2 Eingriffssituation

Boden

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Dabei stellen gerade diese Faktoren eine wichtige Schutzfunktion gegenüber dem Grundwasser dar. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort und Lebensraum für Bodenorganismen fort.

Die anzunehmende Flächengröße der gesamten Versiegelung im Plangebiet ergibt sich aus der Addition der neu versiegelten Flächen. Bereits bebaute Bereiche, das ist das Sondergebiet –Gastronomie und Hotel" sowie Teilbereiche der privaten Straßenverkehrsfläche werden nicht berücksichtigt, da auf Ihnen kein Eingriff im Sinne der Eingriffsdefinition nach § 7 LNatSchG vorliegt.

Die Grundflächenzahl der Hauptgebäude wird als vollversiegelte Fläche angesetzt. Hinzu kommt ein Zuschlag für Nebengebäude, Anbauten (Terassen) und stärkere Versiegelungen

im Umgebungsbereich der Hauptgebäude, so daß für das Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- von einer Vollversiegelung von 2000 m² und bei der privaten Grünfläche –Reitanlage- von einer Vollversiegelung von 400 m² ausgegangen wird.

Die verbleibenden Flächen für Zufahrten und Stellplätze und für die private Straßenverkehrsfläche sind gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 als teilversiegelt einzustufen. Gleiches gilt auch für den geplanten Reitplatz. Die sonstige private Grünfläche gilt aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten als in sich ausgeglichen.

Entsprechend der unter Punkt 8.4 abgebildeten Tabelle sind bereits 2390 m² ganz oder teilweise versiegelt. Durch die Planung werden weitere 2400 m² voll- und insgesamt 4920 m² teilversiegelt.

Grundwasser

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluß des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen versickert der größte Teil des Niederschlagswassers im Boden. Ein Teil trägt zur Grundwasserneubildung bei, ein Teil wird durch Transpiration und Evaporation wieder in die Atmosphäre abgegeben.

Durch Bodenversiegelung wird jedoch der Oberflächenabfluß erhöht, die Grundwasseranreicherung reduziert und der natürliche Wasserkreislauf unterbrochen. Durch die Kleinteiligkeit der Bebauung und die großzügigen Grünbereiche sowie die nur teilversiegelten Wege kann jedoch Niederschlagswasser weiterhin weitgehend vor Ort versickern.

Klima

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temparatur durch geringere Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen). Durch die Errichtung von Gebäuden werden die Luftausstauchbahnen verändert und die Windgeschwindigkeit herabgesetzt. Durch die offene Bebauung und die niedrigen Gebäude entstehen jedoch keine breiten Barrieren. Die negativen Auswirkungen werden durch die bestehenden Gehölze kompensiert, so daß insgesamt keine gravierenden Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten sind.

Biotopstruktur

Durch den geplanten Eingriff werden ca. 1,97 ha Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen. Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, insbesondere die Knicks an den Plangebietsgrenzen werden nicht beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild kann durch die Errichtung von Gebäuden und der Erschließungsanlagen beeinträchtigt werden. Durch die Angliederung der Bauflächen an die Ortslage und die Freihaltung der Mühlenumgebung wird eine Beeinträchtigung weitgehend vermieden.

8.3 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die grünordnerischen Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffsfolgen und zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung der geplanten Baumaßnahme zu verstehen und gliedern sich in Minimierungsmaßnahmen, Erhaltungsgebote und Ausgleichsmaßnahmen.

Minimierungsmaßnahmen

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich. Folgende Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplans tragen zur Minimierung der oben aufgeführten Eingriffe bei:

- Die Neubebauung grenzt an die vorhandene Bebauung des Ortes an.
- Die Neubebauung ist kleinteilig und von geringer H\u00f6he, die Dachneigung ist gering.
- Eine große private Grünfläche gestaltet den Übergang zur Landschaft.
- Die vorhandenen Knicks bleiben erhalten.
- Die Knicks erhalten einen Saumbereich, um Beeinträchtigungen weiterhin zu vermeiden.
- Die Versiegelung durch Hauptgebäude ist stringent vorgegeben.
- Straßenverkehrsfläche, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- Die zur internen Erschließung erforderlichen Wege haben einen geringen Querschnitt, da die insgesamt zu versiegelnde Fläche auf das Notwendige begrenzt wurde.
- Die Versiegelung im Mühlenbereich wird auf den bereits bebauten Bereich festgelegt.
- Der großzügig angelegte Zufahrtsbereich soll weiterhin durch die bestehende Rasenfläche gegliedert werden.

Erhaltungsgebote

Die vorhandenen Knickabschnitte am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes sind nach § 15 b LNatSchG geschützt und werden erhalten. Zum Schutz der Knicks ist die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich der Einrichtung von Lagerplätzen und Kfz-Stellplätzen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 (Knickschutz) und 6 (Ausgleichsmaßnahmen) nur im Abstand von mindestens 3 m zulässig.

Die das Landschaftsbild prägende Rotbuche südlich der Mühle bleibt erhalten. Der Wall südwestlich der Mühle bleibt erhalten und wird zukünftig aufgewertet.

Während der Bauzeit ist innerhalb des Schutzabstandes der Knicks zur Vermeidung von Bodenverdichtungen das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial unzulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

In der privaten Straßenverkehrsfläche sind zur Aufwertung des Landschaftsbildes insgesamt mindestens 15 kleinkronige heimische Laub- oder Obstbäume der unten aufgeführten Artenliste zu pflanzen. In der Planzeichnung werden hierfür Standorte vorgeschlagen. Traditionell ist die Auffahrt zur Mühle durch Apfelbäume gesäumt, so daß diese vorrangig gepflanzt werden sollten. Die Baumallee gehört zum historischen Erscheinungsbild der Mühle.

Malus domestica

Kultur-Apfel

Prunus avium

Süßkirsche, Vogel-Kirsche

Prunus domestica

Pflaume

Acer campestre
Sorbus aucuparia

Feldahorn

Sorbus aucuparia

Nordische Eberesche

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Zur Einbindung des Parkplatzes ist eine Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Es sind heimische Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu pflanzen. Die Artenliste soll auch bei ergänzenden Knickpflanzungen verwendet werden.

Bäume

Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplataus Bergahorn
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus glabra Bergulme

Sträucher

Carpinius betulus Hainbuche
Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Rubus fruticosus Brombeere Rubus idaeus Himbeere Salix sp. Weidenarten

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia Eberesche

Entlang der westlichen, nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überwiegend als Wiese angelegt. Eine untergeordnete Fläche kann auch mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt werden. Die Pflanzungen sollen das Landschaftsbild der Knicks nicht beeinträchtigen. Vorrangig sind bodendeckende Pflanzen der folgenden Artenliste zu pflanzen:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuß

Crataegus laevigata agg. Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn

Euonymus euroaea Gemeiner Spindelstrauch (Pfaffenhütchen)

Prunus avium Süß-kirsche, Vogel-Kirsche

Ribus rubrum Rote Johannisbeere

Ribus uva-crispa Stachelbeere Rosa canina agg. Hunds-Rose

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Rosa corymbifera Heckenrose Rosa rubiginosa Wein-Rose Rosa tomentosa Filz-Rose

Die Flächen sind durch Zäune vor Betreten und Nutzen zu sichern. Die Wiesenbereiche sind maximal einmal jährlich im August/September zu mähen.

Im Zuge der Realisierung der geplanten Bebauung sind auch die grünordnerischen Maßnahmen zu verwirklichen. Die Zeiträume werden bezogen auf die Bautätigkeit im jeweiligen Baugebiet und sind jeweils in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Fertigstellung der Erschließung und Bebauung anzulegen. Die südlich der Durchwegung zur Straße Sonnholm gelegene SPE-Fläche ist spätestens in der nächstmöglichen Pflanzzeit nach Baubeginn der Reitanlage herzustellen. 3 m Abstand sind bis dahin von Bebauung und Versiegelung auch während der Bauzeiten freizuhalten.

8.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nachfolgend werden die Eingriffsfolgen des Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts aufgezeigt und jeweils der zum Ausgleich erforderliche Kompensationswert ermittelt. Die Bilanzierung orientiert sich an der Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998. In einem zweiten Schritt wird jeweils das Ausgleichserfordernis den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und der Bedarf an Kompensationensmaßnahmen ermittelt.

Boden

Überbauung und Versiegelung führen zu einem Verlust der Bodenfunktion. Bodeneingriffe erfolgen auf Flächen von "allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt". Soweit Entsiegelungsmaßnahmen als Ausgleich nicht realisiert werden können, sieht der Erlaß für neu überbaute und vollversiegelte Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ein Ausgleichserfordernis im Verhältnis von 1 zu 0,5, für teilversiegelte Flächen ein Verhältnis von 1 zu 0,3 vor, nach dem entsprechend Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturbetontes Biotop zu entwickeln sind. Die Berechnung der Eingriffe und Ausgleichswerte ist in folgender Tabelle zusammengestellt.

	Gesamtflä- che in m²	Versiegelung vorher	Versiegelung nachher	Faktor	Ausgleich Boden
Sondergebiet –Gastronomie und Hotel-		bereits be- baut	1710	0	0
Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows, Ferienapartments	12560	0	voll: 2000 teil: 2000	0,5 0,3	1000 600
Private Straßenverkehrsfläche	3000	teil 630 teil 0	teil 630 teil 1320	0 0,3	0 400
Private Grünfläche –Reitanlage	5710	0	voll: 400 teil: 1600	0,5 0,3	200 480
sonstige private Grünfläche	6950	0		0	0
Knicks nach § 15 b LnatSchG	1010	0		0	0
SPE-Fläche	2700	0		0	0
Gesamt:	35840				2680

Es besteht ein Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden von 2680 m². Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde danach bemessen und beträgt gemäß Planzeichnung 2700 m². Der Eingriff in den Boden ist dadurch ausgeglichen. Bei Abweichungen von der Planzeichnung, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 möglich sind, ist eine Fläche von mindestens 2700 m² zu sichern und entsprechend der oben aufgeführten zeitlichen Realisierung nachzuweisen.

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes resultieren in erster Linie aus der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden verminderten Grundwasserneubildung. Nach dem erwähnten Runderlaß gelten Eingriffe durch bauliche Entwicklungen als ausgeglichen, wenn "... gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird", bzw. falls eine solche Versickerung nicht vollständig möglich ist, notwendige Regenwasserrückhaltebecken naturnah gestaltet werden.

Es ist davon auszugehen, das keine stärkere Verunreinigung als bei Wohngebieten entsteht. Allgemeine Wohngebiete sind als "gering verschmutzt einzustufen. Der überwiegende Teil des Niederschlagswassers soll vor Ort versickert werden. Der nicht versickerbare Teil wird einer vorhandenen Regenwasserzisterne zugeleitet werden, so daß das verbleibende Niederschlagswasser zeitlich verzögert an das Entwässerungssystem eingeleitet wird, soweit es nicht zur Bewässerung genutzt wird.

Biotope

Ein Eingriff in geschützte Biotope oder sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft findet nicht statt.

Landschaftsbild

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die Kleinteiligkeit und geringe Höhe der baulichen Anlagen, den Freihaltebereich um die Mühle, die vorhandenen Knicks an den Plangebietsgrenzen und die Baumpflanzungen in der privaten Straßenverkehrsfläche als ausgeglichen anzusehen.

Als zusätzliche Maßnahme wird vorgeschlagen, den Knick im Westen durch zusätzliche Pflanzungen zu verdichten. Für den Knickwall südwestlich des Sondergebietes Hotel und Gastronomie ist seitens des Eigentümers eine Bepflanzung geplant. Die Pflanzungen sollen mit Bäumen und Sträuchern der obigen Artenliste erfolgen.

Zusammenfassung:

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das geplante Vorhaben ergibt, daß ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet selbst erreicht wird.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Oberflächenentwässerung

Das auf der privaten Straßenverkehrsfläche, den Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf oder an den Flächen selbst zur Versickerung gebracht werden. Der verbleibende Teil soll der an der Straße Sonnholm gelegenen Regenwasserleitung zugeführt werden.

Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll mit Zwischenspeicherung in einer vorhandenen Zisterne der in der Straße Sonnholm gelegenen Regenwasserleitung zugeführt werden, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Grauwasserkreisläufe gesammelt werden kann.

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung soll über die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Westerholz erfolgen. Das Abwasser wird über die Leitung in der Haffstraße der Kläranlage Langballig zugeführt. Die Kläranlage Langballig verfügt über ausreichende Kapazitäten.

9.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln gesichert.

9.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SCHLESWAG. Die im Westen des Plangebietes noch vorhandene 20 KV-Freileitung soll mittelfristig in den Erdboden verlegt werden. Die im Osten

beginnende Niederspannungsfreileitung wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 4 "Petersilienstraße" in den Erdboden verlegt.

Bis zur Verlegung der Freileitungen ist auf diese besondere Rücksicht zu nehmen. Der Umgang mit Baugerüsten, Leitern, Fördereinrichtungen, Hebezeug und Baumaschinen muß unter ganz besonderer Vorsicht erfolgen. Im Bereich der Freileitungen muß mit allen vorgenannten Einrichtungen ein Mindestabstand von 3,0 m von dem Leiterseil eingehalten werden.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,58 ha. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gesamt	35.840 m ²	100,0 %
SPE-Fläche	2.700 m ²	7,6 %
Knicks nach § 15 b LNatSchG	1010 m²	2,8 %
sonstige private Grünfläche	6.950 m ²	19,4 %
Private Grünfläche –Reitanlage-	5.710 m ²	15,9 %
Private Straßenverkehrsfläche	3.000 m ²	8,4 %
Sondergebiet –Hotelbereich, B. + F	12.560 m ²	35,0 %
Sondergebiet –Gastronomie und Hotel-	3.910 m ²	10,9 %

11. Kosten

Die Gemeinde trägt die Kosten des Planverfahrens. Der Betrag ist im Haushalt gesichert. Die Gemeinde erwägt, den Saalbetrieb der Gaststätte in Eigenregie zu übernehmen. Geeignete Finanzierungsmodelle werden zur Zeit geprüft. Die übrigen Kosten trägt der Eigentümer der Anlage.

Westerholz, 2 5 2000