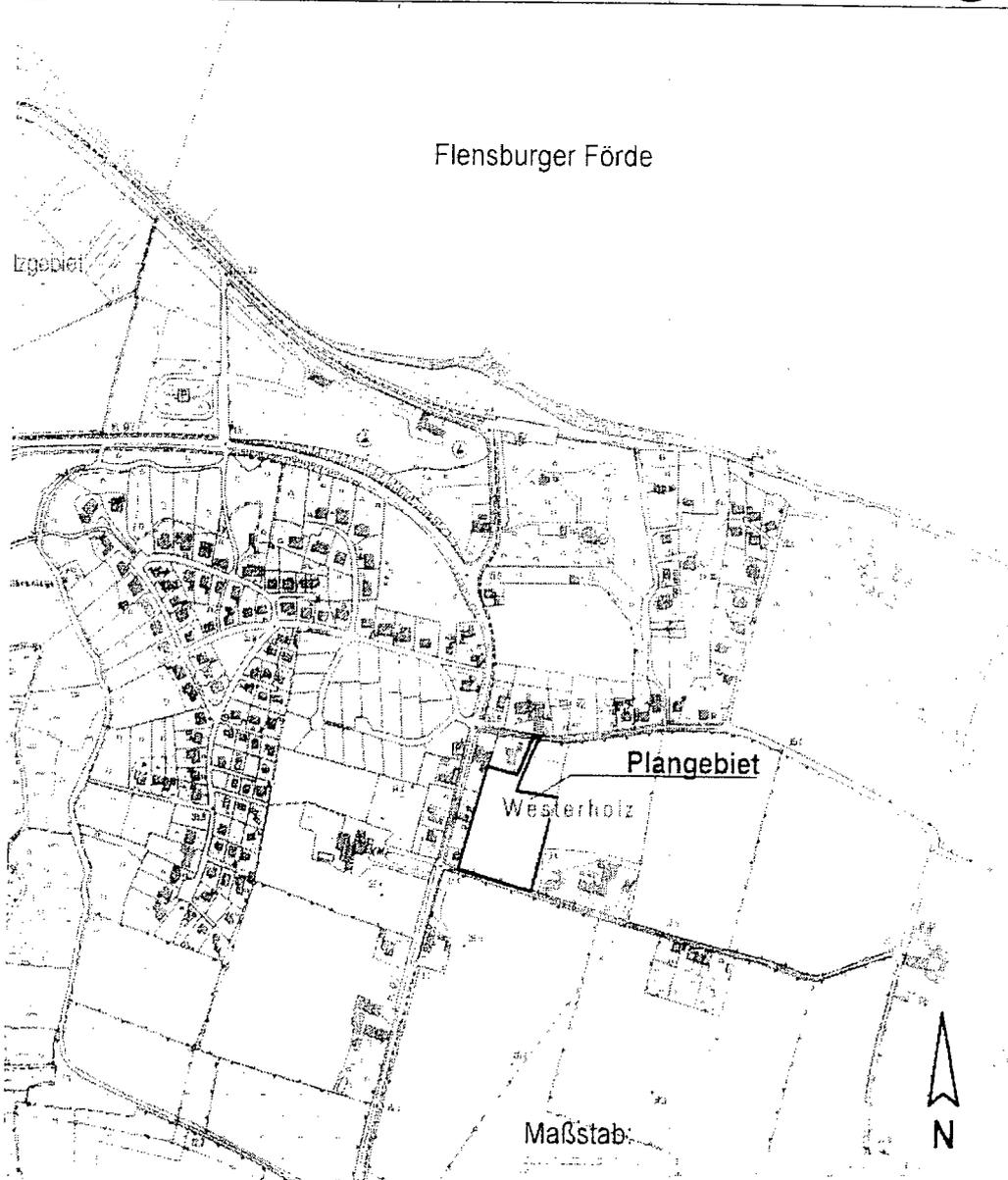


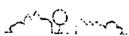


# Gemeinde Westerholz

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Achter Krog“



Übersichtsplan, Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (DGK 5, verkleinert)



Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. W. Glaum, 27798 Hude (Oldb.) und



26127 Oldenburg

### Satzung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Achterm Krog“ (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) der Gemeinde Langballig, Kreis Schleswig-Flensburg

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Sch.-H. S. 243) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Achterm Krog“, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, erlassen:

#### § 1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Geltungsbereich

(1) Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) wird festgesetzt, dass nach § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Berherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(2) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO bleiben weiterhin unzulässig.

#### § 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.



Westerholz, den .....

15.6.2004



.....  
Bürgermeister

### Begründung (nach § 9 (8) BauGB)

#### *Bisheriger Rechtszustand*

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes Westerholz in der Gemeinde Westerholz im Amt Langballig. Es handelt sich um das Flurstück 206/3 der Flur 1 (Gemarkung und Gemeinde Westerholz) mit einer Fläche von 11.717 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.12.2003 als Satzung beschlossen. Mit dem Tage der Bekanntmachung der Satzung, die am ~~19.12.03~~ erfolgte, ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Für das Baugebiet wurde der überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) sowie im Winkel von Haffstraße und Petersilienstraße ein kleines Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zur Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 6 hatte die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für den Teil des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO) insgesamt ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird mit der vorliegenden Satzung modifiziert.

#### *Änderungsumfang*

Ziel des Bebauungsplanes sollte es sein, eine gebietsbezogene Nutzungsstruktur zu entwickeln und festzusetzen und nicht grundsätzlich *alle* ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließen. So muss es statthaft sein, innerhalb der Saison vereinzelt Fremdenzimmer zur Übernachtung anzubieten zu dürfen, wie dies vielerorts (innerhalb der Amtsbezirkes und darüber hinaus) und auch in der Gemeinde Westerholz üblich ist. Mit der Zulassung dieser Regelung sollen diesem Gebiet die gleichen



Entwicklungschancen zugesprochen werden, wie für vergleichbare Baugebiete in der Gemeinde auch.

Da innerhalb des WA-Gebietes nicht störende Handwerksbetriebe bereits allgemein zulässig sind, sollten auch entsprechende nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulassung wird im Einzelfall nach Ermessen zu beurteilen sein. Aber als typisches Beispiel ist der Friseur als *allgemein zulässiger Handwerksbetrieb* (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO) in einem WA-Gebiet zu nennen, der jedoch dann, im Fall der Selbsterstellung und Verkauf von Haarpflegemitteln dann für diesen Betriebsteil zum nicht störenden Gewerbebetrieb wird, obwohl er sich in der Außenwirkung kaum von seinem Handwerkskollegen, der ohne den gewerblichen Betriebsteil wirtschaftet, unterscheidet. Daher ist auch diese ausnahmsweise zulässige Nutzung im Bebauungsplan Nr. 6 zuzulassen, zumal von diesen Nutzungen keinerlei nachteiligen Wirkungen auf das Wohnquartier zu befürchten sind.

Auch für Verwaltungen sollte es möglich sein, innerhalb des wohngenutzten Baugebietes eine Zulassung zu bekommen, wenn nicht außergewöhnliche Umstände dagegensprechen, wie z. B. zu hoher Publikumsverkehr oder andere nachteilige Auswirkungen, die möglicherweise den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen. Auch hier wird im Einzelfall zu entscheiden sein, ob die Nutzung sich in den Bebauungsplan einpassen lässt.

Von Quartiersstörungen ist für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauGB (Tankstellen) auszugehen. Gartenbaubetriebe, die sich im Allgemeinen flächenintensiv darstellen, bewirken neben dem erzeugten Kundenverkehr auch erheblichen landwirtschaftlichen Verkehr, der in diesem kleinen Wohngebiet mit verkehrsberuhigter Wohnbereichsstraße völlig deplaciert wäre. Auch die Größe des Baugebietes wäre wenig geeignet, die Flächenansprüche eines solchen Betriebes zu decken. Ähnliches gilt für Tankstellen. Hier wird ein erheblicher Quellverkehr erzeugt, der den Zielen der Verkehrsberuhigung widerspricht und damit die Festsetzungen des



Bebauungsplanes konterkarierte. Sie bleiben daher weiterhin für den wohngenutzten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Da mit der Änderung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO, hier nur die Nrn. 1 – 3) nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wird für das Änderungsverfahren ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es sind danach innerhalb einer angemessenen Frist (14 Tage) die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürger zu beteiligen.

Westerholz, den. 15. 04.

  
(Bürgermeister)



### Verfahrensvermerke (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB):

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Westerholz vom 2.3.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Mitteilungsblatt für das Amt Langballig am 12.3.04
2. Die Gemeindevertretung Westerholz hat am 2.3.04... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern / Stellen zur Stellungnahme zugesandt. Es wird ihnen Gelegenheit, innerhalb der Frist (Zeit vom 14.2004 bis 1.5.2004 eine



Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung abzugeben

Langballig, den 15.6.2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung Westerholz hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.6.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wurde am 11.6.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.6.2004 genehmigt.

Langballig,

den



*[Signature]*  
Bürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Langballig,

den 15.6.2004



*[Signature]*  
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.6.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.6.2004 in Kraft getreten.

Langballig, den 21.6.2004



*[Signature]*  
Bürgermeister