

Gemeinde Wees

(Kreis Schleswig-Flensburg)

Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“

- Satzung des Bebauungsplanes
- Begründung
- 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

II. Ausfertigung

Ingenieurgemeinschaft

Sass & Kollegen



Verkehrswesen • Abwassertechnik • Stadtplanung • Landschaftsplanung



Gemeinde Wees

Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“ für das Gebiet „beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg“

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bearbeitungsstand: 20.12.2011, § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 11028

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wees über das
Amt Langballig,
Süderende 1, 24977 Langballig

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Sass
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Henrik Dröge
(0 48 35) 97 77 – 15, h.droege@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
3.1	Planerisches Grundkonzept	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der geplanten Wohneinheiten	5
3.4	Grünflächen	6
3.5	Wasserflächen	6
3.6	Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme	6
4.	Verkehrliche Erschließung	7
5.	Immissionsschutz	7
6.	Denkmalschutz	8
7.	Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	8
8.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	9
9.	Sonstiges	9
10.	Flächenbilanzierung	10
11.	Kosten	10
12.	Anhang	10
12.1	16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung	11

Gemeinde Wees

Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“ für das Gebiet „beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wees umfasst insgesamt rund 4,25 ha Flächen und erstreckt sich beidseitig der *Landesstraße 268 (L 268)* im Ortsteil Ulstrupfeld. Der Bereich schließt unmittelbar südlich an die bestehende Bebauung der Stadt Glücksburg an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7/15, 14/6, 14/7 27/3, 108 sowie Teile von 27/6 der Fluren 3 und 6 in der Gemeinde und Gemarkung Wees.

Westlich schließen landwirtschaftliche Flächen, südlich und östlich Grünlandflächen sowie unmittelbar nördlich Siedlungsflächen der Stadt Glücksburg an das Plangebiet an. Die *L 268* trennt den kleineren Ostabschnitt der Flächen vom restlichen Plangebiet ab.

Das Areal westlich der *L 268* befindet sich in Privatbesitz, wobei auf den Flächen ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (im Folgenden: Gala-Betrieb) mit angeschlossenen Verkaufs- und Ausstellungsgebäuden („Tannenhof“) betrieben wird. Im Norden, außerhalb des Plangebietes, grenzt Wohnbebauung an. Östlich der Landesstraße befinden sich einzelne Wohngebäude, zur freien Landschaft hin schließen Grünlandflächen an.

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen im Bereich des Gala-Betriebes. Neben dem genehmigten Gebäudebestand soll die Voraussetzung geschaffen werden, Erweiterungsmöglichkeiten – im begrenzten und ortsüblichen Rahmen – für den Betrieb herbeizuführen. Geplant sind der Bau einer Lagerhalle, eines Ausstellungshauses mit Wohnnutzung und einer Reithalle. Östlich der *L 268* soll ein Doppelhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen. Für diesen Bereich sowie Teile der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite (Wohnhaus des Gala-Betriebsinhabers) soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Zur Ordnung des Geländes, welches bereits über verschiedene Bestandsgebäude mit entsprechenden Nutzungen und Außenanlagen verfügt, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 16 „Tannenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) auf. Es handelt sich um eine Ergänzung des Gebäudebestandes mit einer zulässigen Grundfläche von zukünftig unter 20.000 m² gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann verzichtet werden, da durch den Bebauungsplan weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden noch Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten erkennbar sind.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) liegt die Gemeinde Wees im Stadt- und Umlandbereich um das Oberzentrum Flensburg sowie im 10km-Umkreis um Flensburg (vgl. Ziffern 1.5 und 2.2.5 des LEP). Das Plangebiet liegt zudem im Übergangsbereich zu einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 3.7.1) sowie in einem Vorbehaltstraum für Natur und Landschaft (vgl. Ziffer 5.2.2 des LEP).

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig in der Neufassung 2002 – liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zu einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vg. Ziffer 4.1 (1)), im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen (vgl. Ziffer 4.3 (1)) sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (vgl. Ziffer 5.5 (2)). Die Gemeinde befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1)). Wees wird im Regionalplan eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen (vgl. Ziffer 6.2 RP V).

Die Gemeinde soll sich im Rahmen dieser planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion in Abstimmung mit Glücksburg und Flensburg weiterentwickeln, da sie dem räumlich begrenzten Stadtrandkern Glücksburgs zur *Bundesstraße 199* hin vorgelagert ist (vgl. Text-Ziffer 6.4.1). Im Stadt- und Umlandbereich ist eine intensive planerische Abstimmung der Gemeinden und der Stadt Flensburg vorzusehen.

Der Erholungsort Wees verfügt über eine Grund- und Hauptschule sowie eine Sonderschule.

Die vorliegende Planung wurde von der Gemeinde Wees zudem in den regionalen Abstimmungsprozess im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg eingebracht und der zuständigen Koordinierungsgruppe am 19.09.2011 zur Kenntnis vorgelegt.

2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V vom September 2002 ist der Bereich des Plangebietes als Wasserschongebiet ausgewiesen (vgl. Karte 1, Kapitel 2.3.7). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (hier: Nr. 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“) liegt ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3).

Das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (vgl. Karte 2, Kapitel 2.1.4.3) befindet sich nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gemeindeareal ist zudem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.4) und wird zum Teil von strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2) durchzogen. Das Geotop Nr. 5.3 „Tal der Schwennau“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes.

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen dar. Die Straßenrandbebauung beidseitig der Landesstraße wird als Siedlungsfläche dargestellt. Auf den westlichen Plangebietsflächen sind neben Dauergrünland in Teilen eine

Sondernutzung / Weihnachtsbaumkultur, eine Biotopfläche sowie eine Bauhofnutzung verzeichnet. Randliche Knickstrukturen fassen das Plangebiet zum Teil ein.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wees weist die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft aus. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Es werden, entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan, Sonderbauflächen im Westen sowie Wohnbauflächen im Osten dargestellt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Planerisches Grundkonzept

Innerhalb des gewählten räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der sich in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert hat. Für die bisher entstandene Gebäudesubstanz samt Nutzungsspektrum liegen Baugenehmigungen vor. Zur Realisierung der weiteren projektierten Planungen ist nun jedoch das Erfordernis einer Bebauungsaufstellung gegeben, um die Nutzungen städtebaulich zu ordnen und erweitertes Planrecht zu schaffen. Flächen bestehender Wohnbebauung an der L 268 sollen zudem in die Planung einbezogen werden.

Der zentrale Bereich der Plangebietsfläche, westlich der L 268, wird weitestgehend durch Lager- und Werkstattgebäude, Fahrzeughallen u.a. für den Winterdienst sowie Verkaufs- und Präsentationsflächen („Tannenhof“) des Garten- und Landschaftsbaubetriebes beansprucht. Im Konkreten ist hier der Bau einer Lagerhalle an der südlichen Plangebietsgrenze, unmittelbar westlich der vorhandenen Lagerstätten, vorgesehen. Im weiteren Anschluss soll eine Reithalle samt betriebsnotwendiger Infrastruktur entstehen.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Wohnhaus als Ausstellungs- und Demonstrationsobjekt für das Produktspektrum des Gala-Betriebes geplant. Gestalterisch soll sich die Planung in das Ortsbild einfügen, demzufolge auch in der Größendimension und Gebäudehöhe an die nördlich und östlich vorhandenen Wohngebäude anpassen.

Östlich der Landesstraße 268 befindet sich vereinzelt Wohnnutzung. Auf einem der bebauten Grundstücke (Flurstück 27/3) soll ein Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten entstehen. Das Betreiberwohnhaus des Gala-Betriebsinhabers westlich der L 268 wird in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen.

Der Bebauungsplan soll insgesamt den Rahmen der baulichen Entwicklung auf allen Flächen sichern und Erweiterungen des Bestandes ermöglichen, die sich im ortsüblichen Rahmen bewegen. Den bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechend werden Sondergebiete 1-4 für die dem Gala-Betrieb zugeordneten Nutzungsschwerpunkte und die geplante Reithalle sowie allgemeine Wohngebiete für die übrigen Flächen ausgewiesen. Weiterge-

hende Regulierungen und Vorgaben sind explizit nicht beabsichtigt. Die vorhandenen Knickstrukturen auf den unterschiedlichen Grundstücken sollen ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Westlich der L 268 werden entsprechend der Zielstellung der Gemeinde sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. In Orientierung an die Bestandsnutzung sowie zu deren Absicherung wird eine zulässige Grundfläche im „Sondergebiet 1“ von 900 m² vorgesehen. Es wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 daher auch bestimmt, dass weiterhin Ausstellungs- sowie Verkaufsflächen, Dienstleistungsangebote und Wohnnutzung zulässig sein sollen.

Im „Sondergebiet 2“ sind vorwiegend die betriebsnotwendigen Einrichtungen des Gala-Betriebes, wie Lagerhallen- und Flächen sowie Werkstatt- und Fahrzeughallen, ein Bürohaus, aber auch Flächen für den temporären Verkauf von Weihnachtsbäumen angesiedelt. Gemäß der im Teil B getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 1.2 sind daher alle betriebsnotwendigen Anlagen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes (insbesondere auch Werkstatt- und Bürogebäude), Lagerhallen bzw. Lager- und Abstellflächen für Baumaterialien, Gartenbauartikel sowie den Fuhrpark des Betriebes und Verkaufsflächen für Weihnachtsbäume zulässig.

Es ist eine zulässige Grundfläche von 3.000 m² festgesetzt, die neben dem Bestand auch die Entwicklungsoption der geplanten Lagerhalle im Westen einbezieht. In anbetracht der zu Planungsbeginn bereits bestehenden Erschließungswege und damit verbundenen Flächenversiegelungen als auch der durch die weitere Planung benötigten Erschließungsflächen, darf die zulässige Grundfläche im Sondergebiet 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um insgesamt 3.000 m² überschritten werden. Die Gesamtversiegelung beträgt damit maximal 6.000 m².

Im „Sondergebiet 3“ ist ein Ausstellungshaus, welches auch der dauerhaften Wohnnutzung dienen soll, zulässig. Der Gala-Betriebsinhaber verfolgt insbesondere das Ziel, sein angebotenes Produktspektrum im Inneneinrichtungs-, sowie im Außen- und Gartengestaltungsbereich über das Ausstellungsgebäude der interessierten Öffentlichkeit zu demonstrieren. Nebenbei soll es z.B. betriebangehörigen Personen zur Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die zulässige Grundfläche wird mit 200 m² eng an den Erfordernissen der Planung orientiert, belässt jedoch auch einen Spielraum für spätere architektonische Ausgestaltungen und Änderungen. Die Planung soll sich im ortsüblichen Rahmen bewegen und in der Dimension an der Wohnbebauung der nördlich und östlich angrenzenden Gebiete ausrichten.

Der Inhaber des Gala-Betriebes plant zukünftig den Bau einer Reithalle samt betriebsnotwendiger Infrastruktur im Südwesten des Plangebietes. Dort soll in Zukunft eine rein private Schulungs- und Trainingseinrichtung des Tannenhofes für Angehörige des olympischen Reitkaders entstehen. Um die Voraussetzungen für eine spätere Entwicklung zu schaffen, soll ein „Sondergebiet 4“ mit der Bezeichnung -Reithalle- ausgewiesen werden. Zulässig sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 im Text (Teil B) demzufolge Stall, Pferdeboxen,

Reithalle, Reitplatz, Gebäude für Futtermittel und Gerätschaften sowie für Ausbildung, Schulung und Aufenthalt sein. Darüber hinaus ist ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der Bau des Wohnhauses nur zulässig ist, wenn auch die zugehörige Reithalle baulich realisiert wird. Auf die inhaltliche Verknüpfung der beiden Anlagen wird verwiesen.

Da eine exakte Dimensionierung und Positionierung der Einzelgebäude nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht vorliegt, soll zur Erhaltung der Flexibilität bei der zukünftigen Planung eine GRZ von 0,5 und keine Grundfläche festgesetzt werden.

Im Teilgebiet östlich der L 268 plant der Gala-Betriebsinhaber den Neubau eines Doppelhauses mit vier Wohneinheiten. Dementsprechend wird hier, ebenso wie für die gegenüberliegenden Flächen, auf denen sich das Inhaberwohnhaus befindet, ein „allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Geschossigkeit von II festgesetzt. Zur Bestandsfestschreibung im Teilgebiet 2 ist die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche von 400 m² sinnvoller als die Angabe einer Grundflächenzahl, da größere Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben sein sollen. Im Teilgebiet 1 hingegen soll mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 größere Flexibilität bei der Planung gewährleistet werden, zumal auch kein Gebäudebestand in die überbaubare Fläche einbezogen werden soll. Die Flächen der Teilgebiete 1 und 2 sind in Besitz des Gala-Betriebsinhabers, sodass diese aufgrund des direkten Bezuges zum Tannenhof nach Auffassung der Gemeinde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 aufgenommen werden sollen. Eine Einbeziehung weiterer Siedlungsflächen im nördlichen Anschlussbereich wird aufgrund des fehlenden planerischen Bezuges zur Planung von der Gemeinde nicht gewünscht und somit nicht vorgenommen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Absicherung von Bestand und Planungsziel begrenzt. Es werden für die Teilgebiete unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt, die auf das natürliche Gelände bezogen werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der geplanten Wohneinheiten

Mit Ausnahme des Sondergebietes 4 (Teilgebiet 6) wird in allen Teilgebieten offene Bauweise festgesetzt. Für den Bau einer Reithalle wird es erforderlich, das Längenmaß von 50 m zu überschreiten. Insofern wird für das Teilgebiet 6 insgesamt abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung von 50 m zulässig.

Innerhalb des Teilgebietes 1 (allgemeines Wohngebiet) sind lediglich Doppelhäuser zulässig.

Zur Begrenzung der Wohnungsdichte wird im Teilgebiet 1 ergänzend die Zahl der Wohnungen im betreffenden Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt. Beim Bau eines Doppelhauses sind demzufolge auch je Haushälfte zwei Wohnungen zulässig. Das festgesetzte Baufenster hält jeweils 3 m Abstand zur nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

In den Sondergebieten 1 und 2 orientieren sich die Baugrenzen eng am Gebäudebestand. Insbesondere im Osten, an der L 268, wird nicht das Ziel verfolgt, größere Erweiterungsmög-

lichkeiten einzuräumen, sondern den Bestand festzuschreiben, was bereits in der Festsetzung einer exakten Grundfläche und nicht von einer GRZ zum Ausdruck kommt.

Entsprechend dem geplanten Vorhaben, im Sondergebiet 2 eine neue Lagerhalle in Zuordnung zum Gala-Betrieb zu errichten, soll im westlichen Bereich die Baugrenze um das erforderliche Maß über die Lage der Bestandsgebäude hinaus verlängert werden.

Im Sondergebiet 3 hingegen erfolgt eine flexible Fassung der Baugrenze, um eine variable Positionierung der geplanten Bauwerke zu gewährleisten. Zum Schutz der vorhandenen Knickstrukturen werden jedoch größere Abstände zur westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze eingehalten.

Im Sondergebiet 4 wird ebenfalls eine weitläufigere Baugrenze gefasst, damit Reithalle und Nebengebäude entsprechend den später zu definierenden architektonischen Erfordernissen flexibel positioniert werden können.

3.4 Grünflächen

Westlich des Teilgebietes 2 (allgemeines Wohngebiet), innerhalb dessen das Wohnhaus des Gala-Betriebsinhabers liegt, befindet sich ein Garten. Da die Gartenanlage dem Inhaberwohnhaus zugeordnet ist, wird diese entsprechend als private Grünfläche festgesetzt.

3.5 Wasserflächen

Innerhalb der privaten Grünfläche befindet sich ein Teich. Dieser wird einschließlich der Böschungskanten als Wasserfläche -Teich- festgesetzt.

3.6 Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme

Die vorhandenen und nach § 21 (1) Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützten Knicks sollen auf dem Privatgrundstück in ihrem Bestand gesichert werden und werden als zu erhaltende Knicks nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung von Entfaltungsmöglichkeiten der Knicks ist ein Bereich von mindestens 3 m Abstand zum Knickfuß von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Auch hier wird explizit darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Zur Sicherung einer Mindestqualität wird auf den Baugrundstücken die Pflanzdichte der Gehölze im Falle eines lückenhaften Bewuchses festgesetzt.

Die Anbauverbotszone an der L 268 wird nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein ebenso nachrichtlich übernommen, wie eine bestehende unterirdische Vorflutleitung des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die angrenzende *Landesstraße 268* sowie einen Gemeindeweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, der in die *L 268* mündet, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die *L 268* führt Richtung Norden nach Glücksburg sowie in Richtung Süden nach Ulstrup und im weiteren Verlauf zur *Bundesstraße 199*.

Die Gebäude des Tannenhofes (insbesondere Teilgebiet 1), als auch die Wohngebiete können nach wie vor über den innerörtlichen Teil der *L 268* erschlossen werden.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Gemeindeweg dient zur Erschließung des Gala-Betriebes, der Reitschule und weiterer landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Plangebietes. Er mündet südlich der Ortsdurchfahrt in die Landesstraße. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt hier 50 km/h.

Die Mitarbeiter- sowie Besucherparkplätze werden in entsprechender Signatur als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche- dargestellt.

Zur Erschließung des nördlichen Baufeldes (Sondergebiet 3) wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des betroffenen Anliegers festgesetzt.

Im Rahmen der Planung sollen partiell Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet eröffnet werden. Größtenteils wird sich jedoch auf eine Bestandssicherung des Gala-Betriebes mit entsprechender Festschreibung der Gebäudesubstanz beschränkt. Die vorhandenen Nutzungen bleiben bestehen. Es wird daher in Zukunft, auch in Betrachtung der Planungen, nicht von einer spürbaren Erhöhung des Besucherverkehrs und somit einer erhöhten Frequentierung von Gemeindeweg und Landesstraße ausgegangen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein wird nachrichtlich übernommen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrten sollen Zufahrten auf die Kreisstraße nicht bestehen. Zu diesem Zweck wird parallel zur *Landesstraße 268* ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der Anlagenbetrieb der Reithalle als solcher findet tagsüber statt und ist primär durch gelegentliche Lade- und Transportvorgänge geprägt. Nachtbetrieb findet nicht statt. Als Störquellen in der Nacht können Stallungen mit den entsprechenden Pferdegeräuschen auftreten. Eine gewisse Vorbelastung der Areale besteht bereits durch die Nutzungen des Gala-Betriebes im räumlichen Umfeld. Wesentlich störende Betriebsgeräusche durch die Reithalle sind auf Grundlage der bisherigen Planungen nicht erkennbar, zumal es sich um eine private

und nicht gewerbliche Nutzung handeln soll. Aufgrund des großen Abstandes zur sonstigen Wohnbebauung im Norden ist nicht von einer Störung dieser Wohnnutzung auszugehen, sodass die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen nicht begründet wird.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem geplanten Betriebsleiterwohnhaus ist nicht zu erwarten.

Innerhalb der Lagerfläche für Grünabfälle, Schredder- und Baumaterialien im Westen des Plangebietes findet keine Weiterverarbeitung von Gütern, wie zum Beispiel insbesondere Steinen statt. Die Fläche dient lediglich als Lagerplatz für unbelasteten Grünabfall und andere Produkte des Gala-Betriebes. Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen sind zu vermeiden. Von einer Belastung der Wohnnutzung im erweiterten Umfeld wird jedoch nicht ausgegangen.

6. Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, sodass von Beeinträchtigungen durch die Planung nicht ausgegangen werden kann.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 16 findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Demzufolge sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Zudem gelten aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwartende Eingriffe gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch von einer weitergehenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen dar. Die Straßenrandbebauung beidseitig der Landesstraße wird als Siedlungsfläche dargestellt. Auf den westlichen Plangebietsflächen sind neben Dauergrünland teilweise eine Sondernutzung / Weihnachtsbaumkultur, eine Biotopfläche sowie eine Bauhofnutzung verzeichnet. Bei der als Biotop dargestellten Fläche handelt es sich um genutzte Nachklärteiche. Das Plangebiet ist aufgrund der bislang durchgeführten Nutzung durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.

Als Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind die nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks einzustufen. Diese werden vollständig erhalten. Es wird ein entsprechender Abstandstreifen auf dem privaten Grundstück sicher gestellt.

Nördlich schließen bereits bebaute Wohngebiete an. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Gemeindeweg. An der Grenze dieses Erschließungsweges, außer-

halb des Plangebietes, verläuft ein geschlossener Knickverbund mit Überhältern, sodass das Plangebiet gut in die Landschaft eingebunden ist.

Östlich der L 268 soll auf lediglich einem Baugrundstück von 690 m² die Voraussetzung geschaffen werden, einen Wohnneubau zu errichten. Unmittelbar nördlich grenzt bereits Wohnbebauung an. Südlich des Grundstückes folgt nach ca. 15 m ein Knick. Lediglich nach Westen schließt offene Landschaft (Dauergründland) an. Da auf dem Baugrundstück bereits ein Wohngebäude steht, welches im Zuge der Umsetzung der Planung entfallen und ersetzt werden soll, ist eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes, bereits heute, zu konstatieren. Da es sich bei der vorgesehenen Entwicklung jedoch nur um eine kleinräumige Parzellenplanung und nicht um ein größeres Baugebiet handelt, wird auf die gesonderte Festsetzung einer nach Osten abgrenzenden Eingrünungsmaßnahme verzichtet.

8. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Sonstiges

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden. Eine Einleitung in die Vorflut ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Am nordwestlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches weist der Landschaftsplan ein Biotop aus. Es handelt sich hierbei jedoch um zwei vorhandene und genutzte Nachklärteiche. Für diese wird in der Planzeichnung eine Fläche für Entsorgungsanlagen -Nachklärteiche- dargestellt. An diese Entsorgungsanlagen werden, neben den Bestandsnutzungen, auch die neu geplanten Gebäude im westlichen Plangebietsbereich angeschlossen. Die entsprechende Detailplanung hierfür wird im Zusammenhang mit den notwendigen Baugenehmigungsunterlagen erstellt, um die Nachweise zur gesicherten Schmutzwasserentsorgung zu führen. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Teilgebiet 3 (Flurstück 27/3) östlich der L 268 wird auch nach Realisierung des neuen Wohngebäudes über eine bereits genehmigte Klärgrube erfolgen. Die sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht.

10. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,25 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet	31.370 m ²	73,9 %
Allgemeines Wohngebiet	3.440 m ²	8,1 %
private Verkehrsflächen, Parken	1.350 m ²	3,2 %
Straßenverkehrsfläche	180 m ²	0,4 %
Nachklärteiche	1.460 m ²	3,4 %
Private Grünflächen	3.350 m ²	7,9 %
Wasserflächen	880 m ²	2,1 %
Erhaltungsgebote -Knicks-	410 m ²	1,0 %
Gesamt:	42.440 m²	100,0 %

11. Kosten

Ein privater Investor trägt die Planungskosten, sodass der Gemeinde Wees selbst keine Kosten entstehen.

12. Anhang

12.116. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

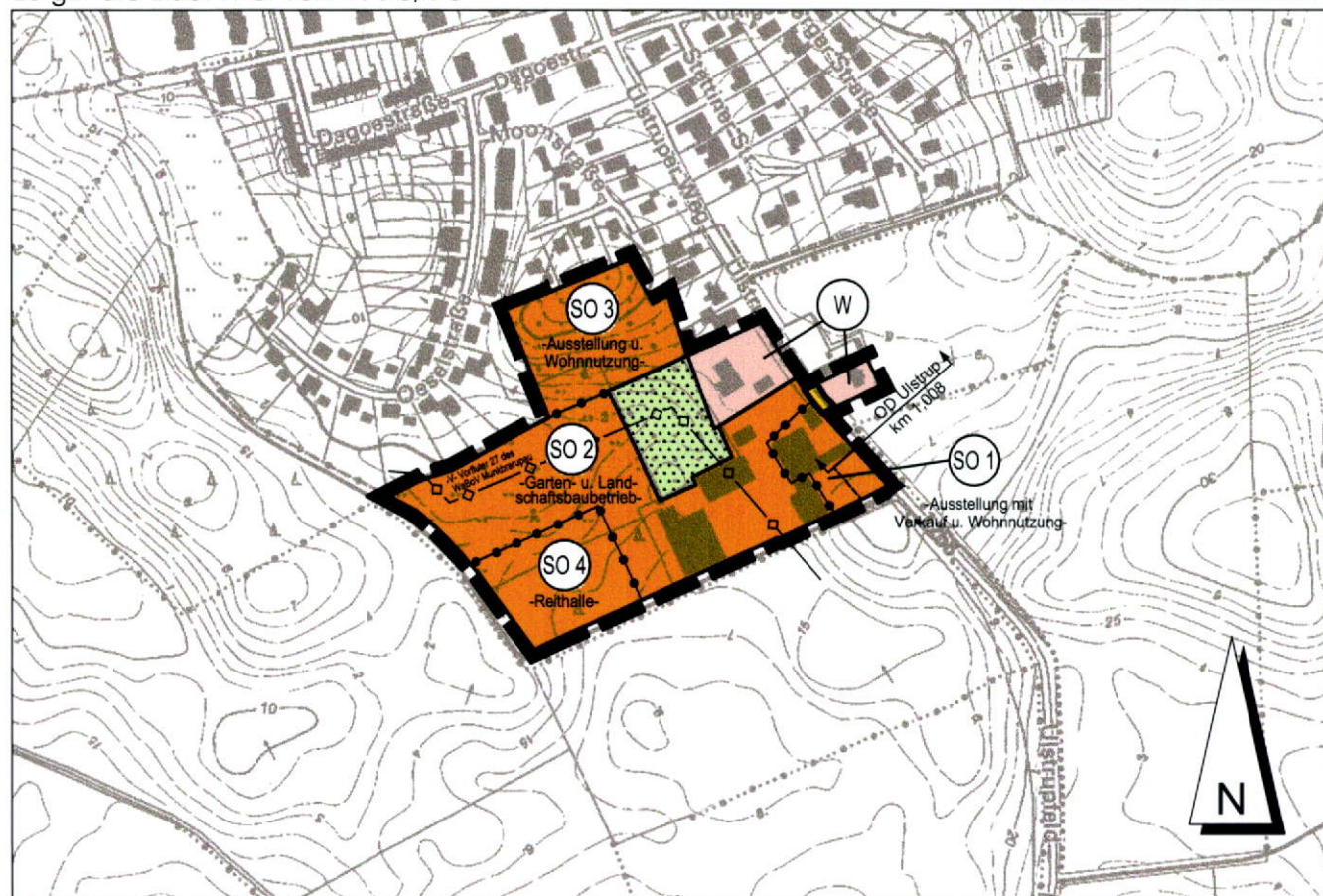
Gemeinde Wees

16. Änderung des Flächennutzungsplanes (durch Berichtigung) für das Gebiet "beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg"

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/93

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Kreis Schleswig-Flensburg - Gemeinde Wees - Gemarkung Wees - Flur 3 und 5

Verfahrensvermerke

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Tannenhof" im beschleunigten Verfahren wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst. Die Gemeindevertretung hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (durch Berichtigung) für das Gebiet "beidseitig der Landesstraße 268 im Ortsteil Ulstrupfeld der Gemeinde Wees, südlich der bestehenden Bebauung der Nachbargemeinde Glücksburg" mit Beschluss vom 20.12.2011 gebilligt.

Wees, den 20.01.2012

Bürgermeister



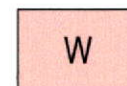
Zeichenerklärung

Darstellung

Planzeichen

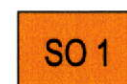
Erläuterungen

Rechtsgrundlage



Wohnbauflächen

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO



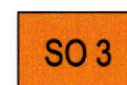
Sondergebiet
-Ausstellung mit Verkauf und Wohnnutzung-

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (2) Nr. 10 BauNVO



Sondergebiet
-Garten und Landschaftsbaubetrieb-

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (2) Nr. 10 BauNVO



Sondergebiet
-Ausstellung und Wohnnutzung-

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (2) Nr. 10 BauNVO



Sondergebiet
-Reithalle-

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (2) Nr. 10 BauNVO



Grenze der 16. Flächennutzungsplan-
änderung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

§ 5 (2) Nr. 3 BauGB



Landesstraße, hier L 268



Straßenbegrenzunglinie

Grünflächen



private Grünfläche

§ 5 (2) Nr. 5 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

§ 5 (4) BauGB



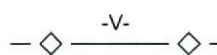
Grenze der Ortsdurchfahrt

§ 4 (2) StrWG



Grenze der Anbauverbotszone

§ 29 StrWG



Entsorgungsleitung unterirdisch

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
Mail:
info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Ingenieurgemeinschaft

Sass & Kollegen



Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung