

Gemeinde Westerholz

(Kreis Schleswig-Flensburg)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Windmühle Steinadler“

für das nördliche Teilgebiet der „Windmühle Steinadler“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, 23.10.2018
Projekt-Nr.: 18040

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Westerholzmühle GmbH & Co. KG
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.	Erläuterung der Planänderungen	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Zulässigkeit von Küchen und Kochstellen	2
2.1.2	Zulässige Grundfläche der Gebäude	2
3.	Sonstiges	3

Gemeinde Westerholz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Windmühle Steinadler“

für das nördliche Teilgebiet der „Windmühle Steinadler“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Windmühle Steinadler“ der Gemeinde Westerholz befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage, westlich der Haffstraße.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 überplant den Bereich nördlich sowie westlich der Mühle Steinadler. Im Norden grenzt die Bebauung der Straße An de Möhl an das Plangebiet, im Osten die Bebauung an der Haffstraße. Im Süden ist das Plangebiet durch das Mühlengebäude sowie eine Grünfläche begrenzt, im Westen durch die Bebauung an der Straße Sonnholm.

Konkret handelt es sich um einen rund 1,5 ha großen Teil des Flurstücks 386, Flur 1, Gemeinde und Gemarkung Westerholz.

Das Plangebiet als auch die südlich daran anschließende Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 verbindlich überplant. Das Plangebiet selbst ist als Sondergebiet -Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich 12 Ferienapartments in Bungalowbauweise, die ursprünglich in gemeinsamer Nutzung mit dem Gastronomiebetrieb der Mühle betrieben wurden.

Durch einen Eigentümerwechsel und den damit verbundenen veränderten Ansprüchen an die Zulässigkeit von Vorhaben, ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich erforderlich.

Ziele der Planung sind, innerhalb der Ferienapartments Küchen zu ermöglichen, die bis dato über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen sind, sowie die Grundfläche der Apartments von 60 m² auf 70 m² zu erhöhen, um dem Flächeneigentümer die Realisierung der geplanten Ferienapartments zu ermöglichen. Entsprechend wird ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 1.2 des Ausgangsbauungsplans geändert; die übrigen Festsetzungen des B.-Plans Nr. 5 bleiben von der 1. Änderung des B.-Plans unberührt.

2. Erläuterung der Planänderungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes -Ferienapartments- die im Ausgangsbauungsplan definierte Art der Nutzung konkretisiert werden. Insbesondere ist der Unterschied zu bisher zulässigen Ferienapartments, dass die Unterkünfte über eine eigenständige Küche oder Kochmöglichkeit verfügen sollen.

2.1.1 Zulässigkeit von Küchen und Kochstellen

Im Ausgangsbauungsplan wurden unter der textlichen Festsetzung 1.2 Küchen sowie Kochstellen in den bereits zulässigen Ferienapartments ausgeschlossen. Hintergrund der damals getroffenen Festsetzung war, dass seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde gefordert wurde, die denkmalgeschützte Mühle zu stärken, indem die umliegenden Apartments nicht über eigenständige Kochmöglichkeiten verfügen sollten, sondern das gastronomische Angebot in der Mühle nutzen sollten.

In der Vergangenheit hat sich das Konzept als unwirtschaftlich dargestellt, wodurch die Apartments überwiegend nicht genutzt wurden.

Aufgrund eines Eigentümerwechsels hat sich nun die vorgesehene Nutzung der Apartments geändert. Diese wurde bereits frühzeitig mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Ziel ist, auf der Fläche Ferienapartments zu realisieren, die auch über eine eigene Kochmöglichkeit verfügen sollen, um dem aktuellen touristischen Trend nach vollausgestatteten Unterkünften angemessen zu begegnen.

Entsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 1.2 des Ausgangsbauungsplans dahingehend abgeändert, dass Küchen sowie Kochstellen in den Unterkünften nicht mehr ausgeschlossen sind und entsprechend zulässig sind.

2.1.2 Zulässige Grundfläche der Gebäude

Die zweite Änderung, die durch die 1. Änderung des B.-Plans Nr. 5 erreicht werden soll, impliziert die zulässige Grundfläche der Ferienwohnungen. Diese soll aufgrund der aktuellen Nachfrage von 60 m² auf 70 m² erhöht werden. Damit wird das Ziel verfolgt, mittel- bis langfristig wettbewerbsfähige Ferienapartments zu realisieren, die den gestiegenen Ansprüchen von Gästen gerecht werden.

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) wird keine Obergrenze für die Grundfläche von Ferienapartments oder Ferienwohnungen definiert. Die ursprünglich festgesetzten 60 m² Grundfläche orientierten sich an der damals zulässigen Grundfläche von

Wochenendhäusern von ebenfalls 60 m². Im derzeitigen LEP sind die Grundfläche von Wochenendhäusern mit bis zu 70 m² definiert. Vor diesem Hintergrund soll auch für die Ferienapartments eine Grundfläche von 70 m² ermöglicht werden. Ein weiterer Grund für eine Begrenzung der Grundfläche ist, dass im Plangebiet der touristische Charakter erhalten bleiben soll und ein Dauerwohnen nicht ermöglicht wird.

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 „Windmühle Steinadler“ gelten unverändert fort.

Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Flächeneigentümer ist eine Kostenübernahme der Planung durch den Flächeneigentümer geregelt. Der Gemeinde Westerholz entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Kurzfristig ist eine vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorgesehen, die den Ausgangsbauungsplan, einschließlich der 1. Änderung, überplant. Ursache ist, dass die Errichtung von Ferienapartments auch auf dem südlichen Teilbereich der Fläche vorgesehen ist, die der B.-Plan Nr. 5 derzeit als ‚private Grünfläche‘ überplant. Für diese Nutzung soll weiterhin das Erschließungskonzept geändert werden.

Da die Gemeinde dem Flächeneigentümer bereits jetzt die Möglichkeit einräumen möchte, den nördlichen, baulich geprägten Bereich für sein Projekt zu nutzen, wird die 1. Änderung des B.-Plans im beschleunigten Verfahren „vorgezogen“. Die vorhabenbezogene 2. Änderung soll anschließend im Regelverfahren umgesetzt werden.

Westerholz, den _____.____.2018

(Bürgermeister)