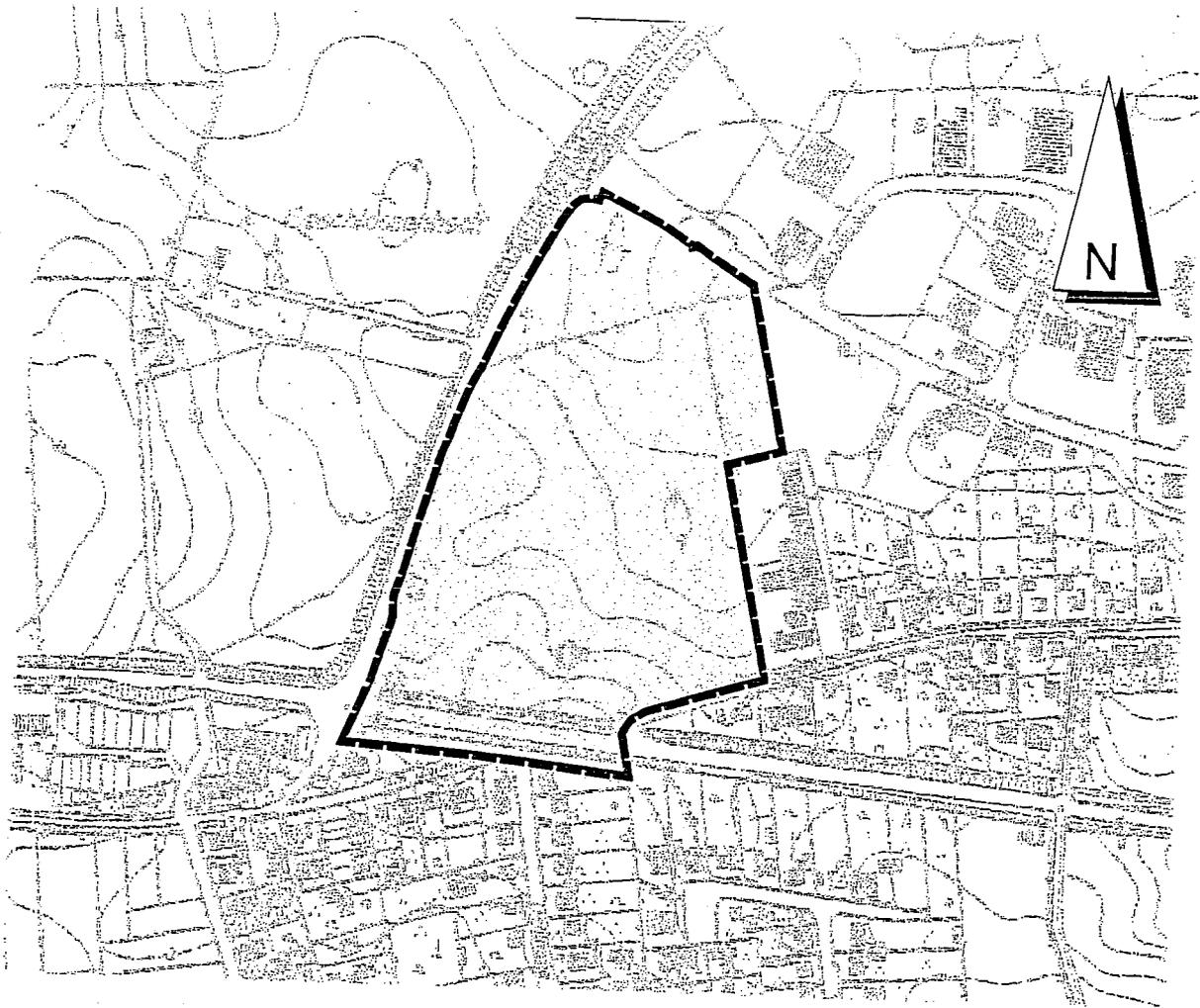


# GEMEINDE WEES B-PLAN NR. 15 „BIRKLAND“

---



- 
- Aufstellungsbeschluß der Gemeinde vom
  - Stand nach § 33 BauGB ist erreicht
  - Bauleitplan ist genehmigt am
  - Bauleitplan ist in Kraft getreten / ist wirksam geworden
  - Veränderungssperre ist in Kraft getreten
  - Vereinfachte Veränderung ist in Kraft getreten
- 07.11.2009



## **Gemeinde Wees**

**Bebauungsplan Nr. 15 „Birkland“ für das Gebiet „östlich der Glücksburger Chaussee (K 92), südlich der Straße Birkland bis zur Nordstraße (B 199)**

**Bearbeitungsstand:** 15.07.2009, § 10 BauGB  
Bvh.-Nr.: 08075

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Gemeinde Wees über das  
Amt Langballig, Süderende 1  
24877 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: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:  
Planungsbüro Springer, Landschaftsarchitektur und Ortsplanung, Busdorf

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan	5
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1	Grundzüge des Planentwurfes	5
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen	6
3.2.2	Ausschluss Wohnnutzungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten	8
3.2.3	Gliederung des Gewerbegebietes	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.5	Grünordnung	10
3.5.1	Knickerhalt	10
3.5.2	Baumpflanzungen und sonstige Neuanpflanzungen	11
3.6	Immissionsschutz	11
3.6.1	Gewerbelärm	11
3.6.2	Verkehrslärm	14
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Technische Infrastruktur/Denkmalbelange</b>	<b>18</b>
5.1	Versorgung	18
5.2	Entsorgung	19
5.3	Baugrund	19
5.4	Belange des Denkmalschutzes	17
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
9.1	Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichtes	21
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 15	22
9.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	22
9.1.3	Schutzverordnungen	23
<b>9.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>23</b>
9.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	23
9.2.2	Biotoptypenkartierung	23
9.2.3	Pflanzen und Tiere	24
9.2.4	Geologie und Boden	33

9.2.5	Wasser	33
9.2.6	Klima/Luft	34
9.2.7	Landschaft	35
9.2.8	Biologische Vielfalt	35
9.2.9	Mensch und Gesundheit	35
9.2.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
9.2.11	Emissionsvermeidung und Entsorgung	37
9.2.12	Energetische Ressourcen	37
9.2.13	Darstellungen in sonstigen Plänen	37
9.2.14	Wechselwirkungen	37
9.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	38
9.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	39
9.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
9.4	Auswirkungen auf die Umweltbelange	39
9.5	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	41
9.5.1	Mensch	41
9.5.2	Tiere und Pflanzen	42
9.5.3	Boden	44
9.5.4	Wasser	45
9.5.5	Klima / Luft	46
9.5.6	Landschaftsbild	47
9.5.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	48
9.6	Vermeidung, Verringerung, Ausgleich von Eingriffen	48
9.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	48
9.6.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	49
9.7	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	54
9.7.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	54
9.7.2	Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	54
9.7.3	Zusammenfassung	54
<b>10</b>	<b>Literatur- und Quellenangaben</b>	<b>56</b>
10.1	Literaturverzeichnis	56
10.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	57
<b>11.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>57</b>
11.1	Biotoptypenkarte	58
11.2	Zusammenfassende Erklärung	59

# Gemeinde Wees

## **Bebauungsplan Nr. 15 „Birkland“ für das Gebiet „östlich der Glücksburger Chaussee (K 92), südlich der Straße Birkland bis zur Nordstraße (B 199)“**

### **Begründung**

#### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet, für welches gemäß § 8 (3) BauGB parallel die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt werden, befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wees nördlich der Bundesstraße 199.

Im Osten grenzt an das neue Plangebiet eine gemischte Baufläche an, die von der Dorfstraße im Süden bis zur Straße Birkland im Norden reicht. Im Norden grenzt das Plangebiet an das nördlich der Straße Birkland gelegene Gewerbegebiet an.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird eine im Flächennutzungsplan bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und im nördlichen und östlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellte Fläche insgesamt als Gewerbegebiet überplant.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 92, die Glücksburger Chaussee, begrenzt und im Süden durch die Bundesstraße 199, die Nordstraße sowie im weiteren Verlauf durch die Dorfstraße.

Das Plangebiet befindet sich auf einer überwiegend landwirtschaftlich, d.h. ackerbaulich genutzten Fläche, die im Norden bei einer Höhe von ca. 45,0 m üNN liegt und in Richtung Süden leicht bis ca. 52,0 m üNN ansteigt. Die zukünftige neue Baufläche ist an den Rändern von Gehölzstrukturen, dabei teilweise von Knicks, umgeben. Im Süden befindet sich eine kleine Wasserfläche.

Die Gemeinde Wees grenzt an den Stadtrand des Oberzentrums Flensburg und hat aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage seit Anfang der 1990er Jahre nicht nur eine Entwicklung als Wohnstandort vollzogen, sondern sich im zunehmenden Umfang auch als Gewerbestandort etabliert.

Aufgrund der intensiven Nachfrage nach gut erschlossenen Gewerbegebieten im Siedlungsraum des Oberzentrums Flensburg haben im Jahre 2008 die Stadt Flensburg, die Stadt Glückburg und die Gemeinde Wees einen Vertrag für einen gemeinsam zu entwickelnden Gewerbepark abgeschlossen.

Diese für Schleswig-Holstein modellhafte interkommunale Zusammenarbeit hat festgelegt, dass der erste Abschnitt des gemeinsamen Gewerbeparks der Vertragskommunen auf der im Eigentum der Gemeinde Wees befindlichen Fläche im Bereich des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 15 realisiert werden soll.

Nach der Fertigstellung der Flensburger Osttangente sind auch die Gewerbegebiete im Osten der Stadt Flensburg gut an die regionalen Absatzmärkte und an die Bundesautobahn A 7 angeschlossen.

Innerhalb des östlichen Teils des Flensburger Stadtgebietes sind zurzeit keine weiteren Gewerbegebiete in Planung. Gleichzeitig stehen freie Gewerbegrundstücke kaum noch zur Verfügung. Die Stadt Glücksburg hat innerhalb des Stadtgebietes insgesamt wenig geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung und ebenfalls keine verfügbaren Flächen.

Im Sinne einer gemeindeübergreifenden kooperativen Planung bot sich daher die Möglichkeit, diesen Flächenmangel der zentralen Orte in der direkt angrenzenden Gemeinde Wees durch die Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebietes auszugleichen.

Aufgrund einer dort im Eigentum der Gemeinde Wees befindlichen 5,07 ha großen Fläche mit guter Anbindungsmöglichkeit an das übergeordnete Straßennetz kann hier ein Gewerbegebiet auch kurzfristig realisiert werden.

Am 06.08.2007 hatte die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Birkland" für einen an der Straße Birkland liegenden Teilbereich zum Zwecke einer Veränderungssperre gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde auf der GV-Sitzung am 18.12.2008 ergänzt, indem der Planbereich auf die östlich und südlich angrenzenden Flächen erweitert wurde. Gleichzeitig wurde am 18.12.2008 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Planungsziel ist die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen aus dem Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbereich. Die Grundstücksgrößen sollen im Mittel zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> liegen. Als Mindestgrundstücksgröße sollen Flächen ab 1.500 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsbetriebe werden weitgehend ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet das Gewerbegebiet 1 mit dem bestehenden Futterhaus (Heimtierfachmarkt) in der bislang gemischten Baufläche in dem zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen war.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkland“ erforderlich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Wees liegt gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI vom 04. Juni 1998) innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Flensburg. Nördlich des Ortes grenzt ein Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V (RP V) ist im Anschluss an den östlichen Stadtrand der Stadt Flensburg ein Vorranggebiet für den Naturschutz vorgesehen. Im Weiteren erstreckt sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft nordwestlich der K 92 bis nach Glücksburg hinein. Das Plangebiet ist über die B 199 an Flensburg und über die K 92 an Glücksburg und damit an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar angebunden.

Die Gemeinde Wees ist Mitgliedsgemeinde des Amtes Langballig mit Amtssitz in Langballig. Das Amt umfasst 7 Gemeinden mit insgesamt 8.138 Einwohnern (Stand 31.12.2007). Mit 2.322 Einwohnern ist Wees die einwohnermäßig größte Gemeinde, die wiederum aus den Ortsteilen Oxbüll, Rothenhaus, Ulstrup, Rosgaard und Wees besteht.

Die Stadtgrenze des Oberzentrums Flensburg grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet, die Stadtgrenze von Glücksburg (Stadtrandkern II. Ordnung) befindet sich entlang der K 92 ca. 2,2 km nordöstlich des Plangebietes.

Die zugrunde liegende Planung bildet den 1. Bauabschnitt des gemeinsamen Gewerbegebietes der Stadt Flensburg, der Stadt Glücksburg (Ostsee) und der Gemeinde Wees. Am 02. Oktober 2008 wurde der Vertrag über das gemeinsame Gewerbegebiet unterzeichnet.

Die Gewerbegebietsentwicklung wird zu gleichen Teilen von den Vertragsparteien getragen. Der Gemeinde Wees wurde die Verfahrenssteuerung und Projektentwicklung des Vorhabens übertragen. Weitere Bauabschnitte sind mittelfristig westlich der Glücksburger Chaussee vorgesehen.

Die Fördestadt Flensburg ist das bedeutendste Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum im gesamten ‚Landesteil Schleswig‘ (Verflechtungsbereich mit 170.000 Menschen) (vgl. RP V Ziffer 6.4.1).

Der Stadtrandkern II. Ordnung Glücksburg (Ostsee) ist Zentrum des Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung und soll dementsprechend neben seiner attraktiven Wohnfunktion insbesondere als Tourismusschwerpunkt, Gesundheitszentrum und Naherholungsort erhalten und nachhaltig weiterentwickelt entwickelt werden (ebendort).

Die Gemeinde Wees soll sich im Rahmen einer planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion in Abstimmung mit Glücksburg und Flensburg weiterentwickeln, da sie dem räumlich beengten Stadtrandkern Glücksburgs zur Bundesstraße 199 hin vorgelagert ist. Im Stadt- und Umlandbereich ist eine intensive planerische Abstimmung der Gemeinden und der Stadt Flensburg vorzusehen (ebendort).

Die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen ist ein wesentlicher Standortfaktor für das produzierende Gewerbe, aber auch für den Dienstleistungssektor. Dem sollen die Kommunen unter Beachtung der Gesichtspunkte für eine nachhaltige Gewerbeansiedlung und einen umweltgerechten Gewerbebau durch eine entsprechende Flächenvorsorge an geeigneten Standorten Rechnung tragen (vgl. RP V Ziffer 7.1.2 (4)). Die Gewerbeflächen sollen vorrangig in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung ausgewiesen werden (vgl. ebendort (5)).

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (LEP) liegt im Entwurf (Stand Januar 2008) vor und befindet sich im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren. Der LEP führt unter anderem aus:

„Gemeinden in den Stadt-Umlandbereichen in ländlichen Räumen, die keine Zentralen Orte sind, können über den örtlichen Bedarf hinaus Flächenvorsorge treffen, [...] wenn zwischen Kernstadt und einer einzelnen geeigneten Umlandgemeinde eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit in der gewerblichen Entwicklung geschlossen wird. Die Belange des gesamten Stadt-Umlandbereichs sind dabei zu berücksichtigen.

Die Vereinbarungen zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden sind im Einvernehmen mit den Trägern der Regionalplanung zu treffen, und es ist ein Interessenausgleich zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde(n) vorzusehen“ (vgl. LEP Ziffer 6.6 (3)).

Die vorliegende Planung wurde bereits von der Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg / Schleswig mbH (WiREG), stellvertretend für die drei beteiligten Kommunen, in den regionalen Abstimmungsprozess im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg eingebracht. Anlässlich ihrer Sitzung am 22.01.2009 in Handewitt hat die Koordinierungsgruppe dem geplanten gemeinsamen Gewerbegebiet einstimmig zugestimmt, so dass die Planung als nachbarschaftlich und regional abgestimmt anzusehen ist.

## 2.2 Landschaftsplan

Analog der Planungsebene der Regionalplanung liegt für den Planungsraum V ein Landschaftsrahmenplan vor (2002), der für das Planungsgebiet folgende Darstellungen enthält:

- Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung,
- westlich der K 92 strukturreiche Kulturlandschaft und
- westlich der K 92 das Landschaftsschutzgebiet "Flensburger Förde".

Der geltende Landschaftsplan der Gemeinde Wees weist für das Plangebiet und darüber hinaus Mischbauflächen und Gewerbebauflächen im Bestand sowie Eignungsflächen für eine ergänzende Bebauung aus.

Die im und am Rande des Plangebietes vorhandenen Knicks und das Kleingewässer im südlichen Plangebiet sind gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz geschützt.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtswirksame Flächennutzungsplan weist im Norden und Nordosten des B-Plangebietes gemischte Bauflächen aus. Südlich angrenzend an die gemischte Baufläche ist an der Glücksburger Chaussee eine ökologische Maßnahmenfläche - Sukzession - dargestellt. Die sonstige Fläche ist landwirtschaftliche Fläche.

Zur Realisierung der Planungsabsichten ist daher parallel zur B-Planaufstellung die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der 15. Änderung wird nunmehr für den gesamten Bereich des B-Plans Nr. 15 ein Gewerbegebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Birkland“ wird im Parallelverfahren aufgestellt und ist nach Rechtswirksamkeit der 15. FNP-Änderung aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

### 3.1 Grundzüge des Planentwurfes

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt insgesamt 6,96 ha. Auf der Westseite wird die Grenze des Geltungsbereiches an der östlichen Flurstücksgrenze der Kreisstraße 92 festgesetzt und im Norden an der Südseite der Gemeindestraße Birkland.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die vom Birkland und von der Dorfstraße erschlossenen Flurstücke 27/12, 100 und 101 mit einem dort vorhandenen Fertigungsbetrieb für Holzverarbeitung (Türen- und Fensterherstellung). Im Süden wird die gesamte Verkehrsfläche der B 199 in das Plangebiet einbezogen, um südlich der B 199 zusätzlich eine Fläche für eine neu zu errichtende Lärmschutzwand festsetzen zu können.

Von den übergeordneten Straßen der B 199 und der K 92 wird eine verkehrliche Anbindung ausgeschlossen. Das gesamte Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr ausschließlich über die Straße Birkland und insbesondere durch die Planstraße A, die 100 m östlich der Einmündung Glücksburger Chaussee abzweigt, erschlossen.

Die Erschließung erfolgt dann über die als Stichstraße ausgebildete Planstraße A, die in einem leichten Bogen ca. 250 m in Richtung Süden verläuft, um dann in Richtung Westen abzubiegen bis zu einem ca. 110 m weiter westlich gelegenen Wendepunkt. Aus dem südlichen Knickpunkt der Planstraße A verläuft dann ein Geh- und Radweg zur Dorfstraße. Dieser Geh- und Radweg kann im Bedarfsfall auch als Notzufahrt für das Gewerbegebiet genutzt werden.

Etwa 130 m südlich der Straße Birkland zweigt von der Planstraße A die nur ca. 70 m lange Planstraße B in Richtung Westen ab. Durch die neuen Planstraßen werden die Gewerbegebiete 2 bis 5 mit insgesamt 49.460 m<sup>2</sup> Fläche erschlossen. Im Norden wird die im bisherigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte

Fläche im Eckbereich Glücksburger Chaussee (K 92), Birkland nunmehr in die verbindliche Überplanung einbezogen und als 6.230 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet 1 festgesetzt.

Die im östlichen und südlichen Teil gelegenen Gewerbegebiete Nr. 3 und 4 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In diesen Teilgebieten sind Reduzierungen der sonst üblichen Emissionskontingente mit Rücksicht auf das östlich angrenzende Mischgebiet und das südlich der B 199 angrenzende Wohngebiet erforderlich.

In Teilen des zukünftigen Gewerbegebietes sollen Betriebsleiterwohnungen zulässig sein. Diese sind in den Gewerbegebieten 3 bis 5 zulässig, die direkt an die vorhandene Besiedlung von Wees angrenzen. Diese im Osten und Süden angrenzenden vorhandenen Baugebiete sind entweder Mischgebiete oder Wohngebiete, so dass die in dem B-Plangebiet 15 festgesetzten direkt angrenzenden Gewerbegebiete 3 bis 5 gewissermaßen eine Übergangszone darstellen, da dort - wenn auch nur betriebsbezogen - vereinzelt Wohnnutzung zulässig ist.

In den Gewerbegebieten 1 und 2, die auch dafür vorgesehen sind, im begrenzten Umfang dort auch nachaktive Betriebe anzusiedeln, sollen Betriebswohnungen dagegen vollständig ausgeschlossen werden.

Für alle Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt mit der Zulässigkeit von II Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise. Die abweichende Bauweise soll den Bau von Einzelgebäuden in einer Länge von über 50 m ermöglichen. Weiterhin wird als maximale First- bzw. Gebäudehöhe das Maß von 12,0 m über Oberkante Boden festgesetzt.

Aufgrund der gewählten Erschließungsstrukturen können in dem neu erschlossenen Gewerbegebiet etwa 14 neue Gewerbegrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 3.000 m<sup>2</sup> bis 4.400 m<sup>2</sup> Größe entstehen.

## **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet werden ausschließlich gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt 5 Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbegebiete umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 5,57 ha.

Für sämtliche Gewerbegebiete gelten Beschränkungen bei der Nutzungsmöglichkeit durch Einzelhandelseinrichtungen und bei Schank- und Speisewirtschaft, sowie bei Vergnügungsstätten (Teil B, städtebauliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3). Zusätzliche Nutzungseinschränkungen werden in den Gewerbegebieten 1 und 2 festgesetzt, in denen auch der betriebsbezogene Bau von Wohnungen nicht zulässig ist.

### **3.2.1 Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen**

Im Rahmen der Vereinbarungen der 3 Kommunen Flensburg, Glücksborg und Wees, zu dem gemeinsamen Gewerbegebiet wurde vereinbart, dass dieses Gewerbegebiet

insbesondere dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben soll, so dass auch Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen wird.

Die im Teil B getroffenen Einzelhandelsfestsetzungen wurden im Verlauf des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zwischen den Vertragspartnern abgestimmt und mit den Festsetzungen in den weiteren Kooperationsgebieten der Stadt Flensburg harmonisiert.

Im Teil B in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird dieser Einzelhandelsausschluss festgesetzt. Eine beschränkte Ausnahme von diesem Einzelhandelsausschluss wird nur zugelassen, wenn dieser in Form eines "Fabrikverkaufes" stattfindet, d.h. es wird dort nur ein Verkauf von Waren zugelassen, die im jeweiligen Betrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert worden sind und im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Der räumliche Zusammenhang bedeutet, dass dort im Falle der Ansiedlung eines Zweigbetriebes im Fabrikverkauf nur Waren verkauft werden dürfen, die am Standort Wees hergestellt, verarbeitet oder repariert wurden. Die Verkaufsfläche dieses Fabrik-, bzw. Betriebsverkaufes wird auf 10 v.H. der gesamten Geschossfläche des Betriebes beschränkt, wobei die maximale Fläche von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf.

Diese Ausnahme gilt nicht für Waren und Güter des täglichen Bedarfs, so dass auch über den Umweg des "Betriebsverkaufes" kein kleiner Laden mit Gütern des täglichen Bedarfs entstehen kann.

In dem Gewerbegebiet Nr. 1 befindet sich ein Heimtierfachmarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In dem zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch gültigen (alten) Flächennutzungsplan liegt der Heimtierfachmarkt innerhalb einer gemischten Baufläche. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die bestehende Genehmigung als Geschäftshaus und die zurzeit vorhandene planungsrechtliche Situation lässt derzeit eine relativ undifferenzierte Einzelhandelsnutzung zu, so dass aus Sicht der Gemeinde Wees für diese Fläche ein Planungserfordernis besteht.

Im Sinne einer gewünschten städtebaulichen Ordnung zum Vorteil der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort und in der Umgebung ist die Festsetzung als Gewerbegebiet sinnvoll. Hieraus ergibt sich auch die Konsequenz im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes diese Fläche von einer gemischten Baufläche in ein Gewerbegebiet zu ändern und das Gebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit einzubeziehen.

Im Zusammenhang mit dem Bestandsschutz des Heimtierfachmarktes wurde unter den Kooperationspartnern einvernehmlich folgende Regelung vereinbart: Eine Erweiterung der Geschossfläche bzw. der Grundfläche von zurzeit knapp 1.200 m<sup>2</sup> soll nicht erfolgen. Dabei handelt es sich um die Bruttogeschossfläche gemäß Ziffer 2.3 des Textes (Teil B).

Alternativ zum Heimtierfachmarkt ist ein Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Der Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs

ist ausgeschlossen. Zu Waren und Gütern des täglichen Bedarfs zählen z.B. folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Haushaltswaren,
- Drogerieartikel, Reinigungsmittel,
- Kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,
- Kurz- und Papierwaren.

Mit dieser Regelung wird eine sach- und abwägungsgerechte Berücksichtigung der Bestands- und Genehmigungssituation ermöglicht. Gleichzeitig ist durch die getroffenen Einschränkungen nicht von einer Gefährdung sonstiger Versorgungsstrukturen in der Gemeinde oder den betroffenen zentralen Orten auszugehen.

Als nicht zentrenrelevant sind beispielsweise Güter und Waren folgender Sortimente einzustufen: Campingartikel und Zubehör, Fahrräder und Zubehör, Boote und Zubehör, Rolläden, Markisen, Matratzen, Bettwaren, Möbel, Baumarktsortimente (von Baustoffen bis zu Sanitärbedarf), Gartenbaumärkte, Pflanzen, Sämereien, zoologischer Bedarf.

Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich hingegen durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit (Handtaschensortimente) aus (z.B. Elektrogeräte, Schmuck, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung etc.).

### **3.2.2 Ausschluss Wohnnutzungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten**

Gerade im ländlichen Raum mit kleineren eigentümergeführten Betrieben ist es besonders für Handwerksbetriebe und kleinere Produktions- oder Verarbeitungsbetriebe ortstypisch, dass die Betriebseigentümer mit ihren Familien auf dem Betriebsgelände wohnen. Diese Möglichkeit für eine Betriebsansiedlung mit dazugehöriger Betriebseigentümer-, bzw. Betriebsleiterwohnung soll daher auch in dem neuen Gewerbegebiet möglich sein.

Aufgrund dieser Nutzerstrukturen wird davon ausgegangen, dass in dem Fall von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen, in der Regel nur eine Wohnung je Betrieb gebaut wird. Die Erforderlichkeit weiterer Betriebsleiterwohnungen muss im Rahmen der Ausnahmegenehmigung nachvollziehbar begründet sein.

Da im Osten ein Mischgebiet mit integrierter Wohnnutzung anschließt und im Süden (südlich der Bundesstraße 199) ein allgemeines Wohngebiet mit überwiegender Wohnnutzung, ist es städtebaulich sinnvoll, die Möglichkeit für Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten zuzulassen, die im Süden und im Osten an die besiedelte Ortslage grenzen, d.h. in den Gewerbegebieten 3, 4 und 5.

Im Teil B wird in der textlichen Festsetzung 1.4 für die zur K 92 gelegenen Gewerbegebiete 1 und 2 der Bau von Wohnungen auch als Ausnahme ausgeschlossen. In den Gewerbegebieten 1 und 2 erfolgt keine zusätzliche, d. h. über die üblichen GE-Werte hinausgehende Begrenzung von dort ausgehenden Schallemissionen und die

Gewerbegebiete 1 und 2 sollen u. a. angeboten werden für Betriebe, die im Bedarfsfall (in geringem Umfang) auch in der Nacht aktiv sind.

Aufgrund der planerisch gewünschten Ansiedlungskonzentration von Produktions- und Handwerksbetrieben werden in Teil B in der Festsetzung Nr. 1.3 auch Schank- und Speisewirtschaften, ebenso wie Vergnügungsstätten in sämtlichen Gewerbegebieten ausgeschlossen.

### **3.2.3 Gliederung des Gewerbegebietes**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm durchgeführt. Das Schallgutachten wurde durch das Ingenieurbüro für Akustik, Busch GmbH, 24113 Molfsee erstellt.

Um richtwertüberschreitende Schallimmissionen bei den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnhäusern zu vermeiden, wurde eine Emissionskontingentierung in Anlehnung an die DIN 45691 durchgeführt und das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Schallemissionen der Betriebe gegliedert.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan werden unter dem Thema 3.5 Immissionsschutz in den Kapiteln „3.5.1 Gewerbelärm“ ausführlich dargestellt.

## **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für alle fünf Gewerbegebiete die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung gemäß der in § 17 BauNVO festgesetzten GRZ-Obergrenze von 0,8 entfällt in diesem Plangebiet die sonst nach § 19 (4) BauNVO zusätzlich noch zulässige Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO dargestellten baulichen Nebenanlagen.

Neben der GRZ wird das Maß der zulässigen baulichen Nutzung bestimmt durch die für alle Gewerbegebiete festgesetzte Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Aufgrund der bei Gewerbebetrieben oft nicht im Voraus festlegbaren maximalen Höhe eines Vollgeschosses wird zusätzlich eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe (als FH, Firsthöhe) festgesetzt mit 12,0 m.

Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes. Das vorhandene Gelände kann ggf. anhand der in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien interpoliert werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 darf die Obergrenze von 12,0 m maximaler Gebäudehöhe ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese Überschreitung technisch erforderlich ist und der Flächenanteil mit einer mehr als 12,0 m hohen Anlage, bzw. mit einem Gebäudeteil weniger als 3 v. H. des entsprechenden Baugrundstückes einnimmt. Auf die Einbindung in das Landschaftsbild ist zu achten.

### 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Teil B unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Abweichung besteht darin, dass in den Gewerbegebieten der Bau von Gebäuden in offener Bauweise zulässig ist, ohne die Längenbegrenzung nach § 23 (2) BauNVO mit maximal 50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gegenüber den Verkehrsflächen der B 199 und der K 92 sind die Anbauverbotszonen einzuhalten. Der Bereich der Anbauverbotszonen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Hierdurch bestimmt sich an diesen Punkten die Festsetzung der Baugrenzen in den Gewerbegebieten 1, 2 und 4 gegenüber den Verkehrsflächen der K 92 und der B 199.

Ansonsten werden die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen und den östlich angrenzenden Baugebieten festgesetzt, um so eine möglichst hohe Flexibilität bei der Anlage der zukünftigen Gewerbebetriebe zu gewährleisten.

### 3.5 Grünordnung

Aufgrund der bisherigen überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes befinden sich vorrangig nur an den Randbereichen des B-Plangeltungsbereiches bzw. am Rande bereits bebauter Flächen zu erhaltende Grünstrukturen. Dieses sind die nach § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz geschützten und zu erhaltenden Knicks.

Im gesamten Plangebiet gibt es auf insgesamt 720 m<sup>2</sup> Flächen zur Erhaltung festgesetzter Knicks. Über den Knickerhalt hinausgehend werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Zum Ausgleich der baulichen Eingriffe in den bisher noch nicht überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist es erforderlich, extern eine Gesamtausgleichsfläche in einer Größe von 24.400 m<sup>2</sup> zu realisieren. Siehe hierzu Kapitel 9.6.3 im Umweltbericht. In Kapitel 9.10.4 wird dargestellt, in welchen Bereichen innerhalb der Ökokontofläche der Gemeinden Munkbrarup und Wees diese externen ökologischen Ausgleichsflächen realisiert werden sollen.

#### 3.5.1 Knickerhalt

An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes Nr. 5 und an der Südostseite des Gewerbegebietes Nr. 4 wird der dort nördlich der Dorfstraße verlaufende Knick erhalten mit Ausnahme eines ca. 5,0 m breiten Durchstichs zur Anlage des von der Planstraße A zur Dorfstraße führenden Fußgängerweges, der gleichzeitig auch als Notzufahrt für Feuerwehr, Rettungs- und Havariefahrzeuge dienen soll. Eine weitere Knickanlage östlich der Gewerbegebiete 3 und 5 wird erhalten und mit der Festsetzung einer neu anzupflanzenden Hecke (Gewerbegebiet 5) ergänzt.

Die größte zu erhaltende, zusammenhängende Knickanlage befindet sich im Osten und Süden des Heimtierfachmarktes östlich des Gewerbegebietes 1 und nördlich des Gewerbegebietes 2, die in einem Teilbereich westlich der Planstraße A unterbrochen wird, um dort auf einer im bisherigen FNP als Ruderalfläche dargestellten Fläche ein neues Regenrückhaltebecken anlegen zu können.

### **3.5.2 Baumpflanzungen und sonstige Neuanpflanzungen**

Neben dem Erhalt der Knickanlagen werden am Nordwestrand des Gewerbegebietes 2, direkt an dem dort zu erhaltenden Knick 2 Rotbuchen zum Erhalt festgesetzt. Am Nordrand des Baugebietes 2 wird zudem eine Esche als zu erhalten festgesetzt.

Im Teil B wird unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 festgesetzt, dass auf jedem Grundstück je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Bei den zur K 92 und zur B 199 gelegenen Grundstücken in den Gewerbegebieten 1, 2 und 4 können die in der Planzeichnung im Bereich der Anbaufreihaltezonen zur Anpflanzung festgesetzten heimischen Laubbäume den nach Festsetzung 6.2 zur Anpflanzung bestimmten Laubbäumen mit angerechnet werden.

In der Festsetzung Nr. 6.3 wird für die zur Anpflanzung im Gewerbegebiet Nr. 3 festgesetzten Hecken die Pflanzdichte der dort zu pflanzenden heimischen und standortgerechten Gehölze bestimmt. In der textlichen Festsetzung 6.4 wird dieses ergänzt mit dem Gebot, den am Rande des Gewerbegebietes Nr. 5 festgesetzten 3,0 m hohen Lärmschutzwall auf 100 m<sup>2</sup> Fläche mit mindestens 50 Gehölzen zu bepflanzen.

## **3.6 Immissionsschutz**

### **3.6.1 Gewerbelärm**

Zum Schutz der Wohnnutzungen in dem WA-Gebiet südlich der B 199, der Nordstraße, beabsichtigt die Gemeinde den Schutz vor den Schallemissionen aus dem neuen Gewerbegebiet so zu erstellen, dass dieses gleichzeitig zu einem Schutz der Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm auf der B 199 führt.

Bei der Anlage eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand nördlich der B 199 wäre zwar der Gewerbelärm ausreichend abgeschirmt, aber der Verkehrslärm weiterhin vorhanden. Zudem bestünde die Gefahr von Schallreflexionen, die das Wohngebiet zusätzlich belasten.

Die Gemeinde hat sich daher in der Gesamtbetrachtung dafür entschieden, die erforderliche Schallschutzanlage südlich der B 199 zu errichten, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden die Verkehrsfläche der B 199 so weit nach Süden erweitert wird, dass am Südrand der erweiterten Verkehrsfläche eine Festsetzung zum Bau einer mindestens 4,0 m hohen Lärmschutzwand erfolgen kann. Die im Verlauf der B 199 von der Gemeinde geplante Lärmschutzwand soll innerhalb der Anbauverbotszone parallel der Bundesstraße gebaut werden. Daher wird die geplante

te Aufstellung der Lärmschutzwand in frühzeitiger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH, Niederlassung Flensburg, geplant werden.

Darüber hinaus wird als Ergebnis aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung an der Dorfstraße und an der Grenze zum Flurstück 101 (Dorfstraße 42) die Anlage eines weiteren Lärmschutzwalls, bzw. einer Kombination hier in einer Höhe von 3,0 m am Rande des Gewerbegebietes Nr. 5 festgesetzt.

Der Gutachter hat im Rahmen seiner schalltechnischen Untersuchung diese 4,0 m hohe Lärmschutzwand zum kombinierten Schutz der südlich angrenzenden Wohngebäude vor Gewerbe- und Verkehrslärm rechnerisch berücksichtigt. Bei dem dort exemplarisch untersuchten Immissionsort IO 4 im Erdgeschoss des dortigen Wohnhauses wird der kombinierte Gewerbe- und Verkehrslärm um bis zu 8 dB(A) und im 1. Obergeschoss (bzw. Dachgeschoss) um bis zu 6 dB(A) gemindert. Damit stellt der Gutachter fest, dass auch unter Berücksichtigung der Geräusche aus dem geplanten Gewerbegebiet keine nennenswerten Pegelerhöhungen des Gesamtlärms bei den o. g. Wohngebäuden zu erwarten sind.

Im EG des Immissionsortes IO 4 sind bereits heute allein durch den Verkehrslärm Schallwerte von 61,7 dB(A) tags und 52,3 dB(A) nachts vorhanden. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen nach DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten.

Durch den Bau der 4,0 m hohen Schallschutzwand werden die Schallwerte am Immissionsort IO 4 im EG dann tagsüber auf 53,3 dB(A) und nachts auf 44,1 dB(A) reduziert, so dass zumindest im Erdgeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte in den Wohngebäuden südlich der B 199 eingehalten werden können.

Bei der gutachterlichen Bearbeitung zur Festlegung möglicher Emissionskontingente wurden auch die im Norden und Osten angrenzenden vorhandenen Betriebe mit den von dort ausgehenden vorhandenen Emissionen berücksichtigt. Das gilt sowohl für Gewerbebetriebe und Anlagen nördlich der Straße Birkland mit der dort nachtaktiven Bäckerei und einem Reisebusunternehmen, wie für die östlich des Plangebietes befindliche Tischlerei Wilhelm GmbH.

Im Ergebnis des Gutachtens wird im Teil B nunmehr folgende Festsetzung Nr. 1.1 getroffen:

Das Plangebiet wird so gegliedert, dass in den jeweiligen (Teil-) Baugebieten nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente ( $L_{EK}$  nach DIN 45691) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten\*.

<b>Teilbaugebiet (TG)</b>	<b><math>L_{EK}</math> tags in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	<b><math>L_{EK}</math> nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></b>
Baugebiet 1, GE	Ohne Einschränkung	54
Baugebiet 2, GE	Ohne Einschränkung	50
Baugebiet 3, GEe	54	40
Baugebiet 4, GEe	60	46
Baugebiet 5, GE	Ohne Einschränkung	50

**Zusatzkontingente:** In Richtung Norden und Westen erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts um 10 dB\*.

**Relevanzgrenze:** Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

**Binnenwirksamkeit:** Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.

**Einzelfallprüfung nach TA Lärm:** Ausnahmsweise können Überschreitungen von aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrichtwertanteilen zulässig sein, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen im Einzelfall nachgewiesen wird.

**Weitergabe ungenutzter Kontingente:** Ausnahmsweise können Emissionskontingente übertragen werden, soweit eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich ausgeschlossen wird.

\* Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei für die Immissionsorte Richtung Norden und Westen das Zusatzkontingent von 10 dB zu berücksichtigen ist.“

Die Einschränkungen in der Emissionskontingentierung, bzw. der Begrenzung der dort zulässigen Schallwerte für die Gewerbegebiete 3 und 4 am Tage und für alle Gewerbegebiete in der Nacht ergibt sich aufgrund der vorhandenen und möglichen Wohnnutzungen in den östlich angrenzenden gemischten Bauflächen und der dort bestehenden Vorbelastung durch die bereits bestehenden Betriebe sowie aufgrund der Wohnnutzung südlich der B 199.

Zum Schutz von potentiellen Wohnnutzungen in der gemischten Baufläche östlich des Gewerbegebietes 3 ist es erforderlich, in dem Gewerbegebiet 3 Gebäude und Anlagen so zu errichten, dass Geräusche vorwiegend Richtung Norden und Westen abgestrahlt werden.

Durch die entsprechenden Zusatzkontingente von 10 dB ergeben sich bei Schallabstrahlung Richtung Norden und Westen gewerbegebietstypische Nutzungsmöglichkeiten. Richtung Osten und Süden sind jedoch ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Das nähere Vorgehen im Baugenehmigungsverfahren ist im Schallgutachten beschrieben.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung lassen sich tagsüber näherungsweise die folgenden Nutzungen auf den Teilflächen durchführen:

- Gewerbegebiete 1, 2 und 5 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Gewerbegebiet 3 nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gewerbegebiet 4 nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

In den Gewerbegebieten 3 und 4 ist Nachtbetrieb mit relevanten Schallimmissionen im Außenbereich praktisch ausgeschlossen. Nachtbetrieb kann dort wenn überhaupt nur in geschlossenen Hallen durchgeführt werden.

In den Gewerbegebieten 2 und 5 ist Nachtbetrieb in geringem Umfang möglich. Die Ansiedlung eines nachtaktiven Betriebes, wie z.B. einer Spedition ist jedoch angesichts der Nähe der umliegenden Wohnhäuser auch unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes von 10 dB Richtung Norden und Westen kaum möglich.

Für laute nachtaktive Betriebe wie zum Beispiel durch Speditionen bietet das geplante Gewerbegebiet aus schalltechnischer Sicht allenfalls auf der bereits bebauten Teilfläche des Gewerbegebietes 1 ein ausreichend hohes Emissionskontingent.

Durch die richtungsabhängigen Zusatzkontingente ergeben sich verbesserte Nutzungsmöglichkeiten. Lärmintensivere Betriebe können bei entsprechender Gestaltung abschirmender Gebäude oder Schallschirme besonders im nördlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden. Geräuschintensiver Nachtbetrieb lässt sich jedoch auch hier nur durchführen, wenn die Abstrahlung z.B. durch die Anordnung von Hallentoren und Gebäuden Richtung Norden oder Westen ausgerichtet werden kann.

Betriebsleiterwohnungen haben gemäß TA Lärm einen Schutzanspruch gegenüber den Geräuschen benachbarter Betriebe und Anlagen. Der Immissionsrichtwert beträgt 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Der Nachtrichtwert kann erfahrungsgemäß zu Konflikten mit benachbarten nachtaktiven Betrieben führen. Betriebsleiterwohnungen werden daher nur dort zugelassen, wo nachtaktive Betriebe wegen anderer Zwänge bereits jetzt nicht möglich sind.

Die Berechnungen zeigen, dass die Gewerbegebiete 1 und 2 wegen der relativ großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen für nachtaktive Betriebe am ehesten geeignet erscheinen. Dort sollten daher aus schalltechnischer Sicht Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen werden.

In den Gewerbegebieten 3, 4 und 5 können Betriebsleiterwohnungen aus schalltechnischer Sicht ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Betriebsleiterwohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da die Geräusche des eigenen Betriebes bei der Bildung des Beurteilungspegels nicht gewertet werden, kann der Immissionsrichtwert nachts auch auf den Gewerbeflächen eingehalten werden.

Der jeweilige Betrieb muss dann jedoch im Bauantragsverfahren gegebenenfalls den Nachweis erbringen, dass die geplante Wohn- oder Gewerbenutzung mit den vorhandenen Strukturen verträglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass die richtungsabhängigen Zusatzkontingente mit Betriebsleiterwohnungen wahrscheinlich nicht mehr ausgenutzt werden können.

### **3.6.2 Verkehrslärm**

Neben der Festsetzung von Emissionskontingenten wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm ermittelt und aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr einerseits und den bestehenden Fensterbaubetrieb östlich des Plangebietes andererseits Lärmpegelbereiche bestimmt.

Berechnungen zum Verkehrslärm im Plangebiet durch die B 199 und die K 92 erfolgen durch den Gutachter auf Grundlage der RLS-90. Zur Verkehrsbelastung lagen Verkehrszahlen aus den amtlichen Verkehrszählungen von 1995, 2000 und 2005 vor. Die der Zählung 2005 entnommene durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge, der Güterverkehrsanteil sowie die maßgebende stündliche Verkehrsstärke wurden mit einer Steigerungsrate von 1 % pro Jahr auf das Jahr 2024 hochgerechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die den Berechnungen zu Grunde gelegten Verkehrsmengen.

**Tabelle: Verkehrsmengen auf den Straßen für das Prognosejahr 2024**

Zählpunkt	DTV Kfz/24h	M <sub>t,n</sub> Kfz/h	M <sub>n</sub> Kfz/h	p <sub>t,n</sub> in %
- B 199	16.348	981	180	2/2
- K 92	6.405	384	51	2/2

DTV Kfz/24h: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke,  
M<sub>t,n</sub> Kfz/h: maßgebende stündliche Verkehrsstärke tags, nachts  
p<sub>t,n</sub> in %: maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht).

Auf der Bundesstraße 199 südlich des Plangebietes ist die Fahrgeschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt. Auf der K 92 ist eine Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw zugelassen.

Die Straßenoberflächen sind mit einem Asphaltbelag versehen. Es wurde ein Abschlag von 2 dB für Asphaltbeton erteilt. Die am Kreuzungspunkt der B 199 mit der K 92 vorhandene Lichtzeichenanlage wurde mit einem entfernungsabhängigen Zuschlag gemäß RLS-90 berücksichtigt. Dies gilt ebenso für die ca. 120 m Richtung Osten am Fußgängerüberweg über die B 199 gelegene Lichtzeichenanlage.

Aus den Angaben zur Verkehrsbelastung wurden entsprechend den Regeln der RLS-90 die Emissionsdaten für den Straßenverkehr berechnet. Diese Emissionsdaten gelten für lange gerade Strecken ohne nennenswerte Abschirmung oder Reflexionen und sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

**Tabelle: Emissionsdaten der Straßen (Prognosejahr 2024)**

Verkehrsweg	Emissionspegel	
	tags	L <sub>m,E</sub> in dB(A) nachts
- B 199, 70 / 70 km/h	62,7	55,3
- K 92, 100 / 80 km/h	61,7	53,0

Die im Gutachten dargestellten Rasterlärmkarten zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 Teil 1 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten von 65 dB(A) tagsüber überwiegend am Rand der geplanten Bauflächen eingehalten wird.

Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird hingegen im südlichen und westlichen Teil des Gewerbegebietes 4 überschritten. Der höher liegende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) nachts wird jedoch im Plangebiet eingehalten

Im Ergebnis des Gutachtens werden in der Planzeichnung die drei Lärmpegelbereiche III, IV und V festgesetzt. Diese zeichnerische Festsetzung wird in Teil B durch die Festsetzung Nr. 5.1 ergänzt, mittels derer der erforderliche passive Schallschutz an den Gebäuden festgesetzt wird, zum einen bei der Nutzung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und zum anderen für Büroräume und ähnliches.

In Konsequenz dieser gutachterlichen Untersuchung wird in Teil B in Ziffer 5 nun folgende Festsetzung getroffen:

#### „Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz vor Geräuschen sind Wohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Büroräume und ähnliche störepfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:1989-11 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  zugeordnet.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 entsprechend Planzeichnung	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den nächstgelegenen Straßen können die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,ref}$  um 5 dB vermindert werden.“

Da ein Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 30 dB in der Regel durch Fenster handelsüblicher Bauart erfüllt wird, kann aus sachverständiger Sicht in den Lärmpegelbereichen I und II auf Festsetzungen verzichtet werden.

Der Lärmpegelbereich V befindet sich mit Ausnahme einer ca. 6 m<sup>2</sup> großen Fläche im Südwesten des Gewerbegebietes 4 außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, so dass faktisch nur die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen III und IV zur Anwendung kommen werden.

Da in den für Betriebsleiterwohnungen zulässigen Gewerbegebieten 3, 4 und 5 die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt sind, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 noch die zusätzliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz von Schlafräumen und Kinderzimmern aufgenommen:

#### „Schutz von Schlafräumen

Für die in den Lärmpegelbereichen III bis V vorgesehenen Schlafräume und Kinderzimmer sind dem Stand der Technik entsprechende schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Abweichend vom vorstehenden Satz sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen im Lärmpegelbereich III nicht erforderlich, soweit Schlafräume und Kinder-

zimmer ein zur Belüftung geeignetes Fenster auf der von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite erhalten.“

Sofern Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sind auch dort die besonderen Anforderungen zum Schutz von Geräuschen zu beachten. Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V kommt es dabei in unterschiedlicher Größenordnung zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005.

Hieraus ergibt sich die Erforderlichkeit, unterschiedlich nach Lage innerhalb der Lärmpegelbereiche, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Hierbei haben Schlafräume und Kinderzimmer eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass für diese Räume die Anlage von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen vorgeschrieben wird.

### **3.7 Denkmalschutz**

In dem überplanten Gebiet sind nach Angabe des Archäologischen Landesamtes zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

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. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchGSH der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **4. Verkehrserschließung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der auf den übergeordneten Straßen der B 199 (Nordstraße) und der K 92 (Glücksburger Chaussee) festgesetzten Ortsdurchfahrten, kann das Gewerbegebiet für den Kfz-Verkehr nur über die im Norden liegende Gemeindestraße Birkland erschlossen werden. Östlich des vorhandenen Knicks und östlich des vorhandenen Heimtiermarktes bindet die neue Planstraße A an die Straße Birkland an. Die dort im Einmündungsbereich von Einbauten freizuhaltenden Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das gesamte Gewerbegebiet, mit Ausnahme des direkt zum Birkland erschlossenen Gewerbegebietes 1, wird durch die Stichstraße der Planstraße A erschlossen. Rund 140 m südlich der Abzweigung vom Birkland zweigt von der Planstraße A ein weiterer kleiner Stichweg ab, die Planstraße B.

Die Verkehrsfläche der Planstraße A wird mit einer Breite von 10,5 m festgesetzt, so dass es möglich ist, dort durchgehend eine Fahrbahnbreite von 6,00 m zu realisieren. Auf einer Fahrbahnseite soll ein 2,50 m breiter Parkstreifen und auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite ein 1,75 m breiter Gehweg angelegt werden. Die verbleibenden 0,25 m sind beidseitige kleine Randstreifen zu den Baugrundstücken.

Die Planstraße B erhält auf ihrem kurzen Abschnitt eine Verkehrsflächenbreite von nur 7,0 m, da dort auf Gehweg und Parkstreifen verzichtet wird. Sowohl am Ende der

Planstraße A wie am Ende der kleinen Planstraße B befinden sich Wendepunkte mit dem Radius von 12,5 m zzgl. einer Freihaltezone gemäß Bild 60 der Rast 06, so dass dort LKWs und Müllfahrzeuge problemlos kehren können.

Zur besseren Verknüpfung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr mit dem Straßennetz der Ortslage wird aus der Planstraße A herausführend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt mit dem Anschluss an die südlich gelegene Dorfstraße.

Diese Wegeverkehrsfläche bietet gleichzeitig Platz zur Verlegung der Leitungen der verschiedensten öffentlichen Leitungsträger und sie dient im Notfall, z.B. bei einer eventuellen Blockade des Knotens Birkland / Planstraße A, als Notzufahrt.

Im Süden des Plangebietes ist die vorhandene und die zur Anlage der Lärmschutzwand erforderliche zu erweiternde Verkehrsfläche der B 199 festgesetzt. Dort sind auch die von baulichen Anlagen freizuhaltenen Sichtdreiecke dargestellt in Bezug zu dem Verkehrsknotenpunkt mit der K 92.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Gewerbegebiete ausschließlich zur Planstraße A und einem Teilstück vom Birkland wird parallel der B 199, der K 92 und im Knotenbereich K 92 / Birkland ca. 35 m in den Birkland hineinführend ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die K 92 und die B 199 liegen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiche. Hier ist die Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 199 und von 15,0 m vom Fahrbahnrand der K 92, zu beachten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten aller Art nicht errichtet werden. Der Bau der geplanten Lärmschutzwand südlich der B 199 innerhalb dieser Anbauverbotszone bedarf daher einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH. Diese Anbauverbotszonen sind in den Gewerbegebieten 1, 2 und 4 nachrichtlich übernommen.

## **5 Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse. Im Zuge der Erschließungsplanung des Baugebietes soll in gemeinsamer Abstimmung zwischen der E.ON Hanse AG ein aus Sicht der Gemeinde geeigneter Standort für eine neue Trafostation gefunden und festgelegt werden.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg GmbH anzuschließen.

Die Deutsche Telekom AG wird innerhalb des Plangebietes zum Zeitpunkt der Erschließung das Telekommunikationsnetz herstellen.

## 5.2 Entsorgung

Das Niederschlagswasser wird über die Planstraße A dem in der Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt, hier zwischengespeichert und über eine bestehende Freigefälleleitung (DN 300) gedrosselt Richtung Norden einem dort befindlichen Sandfang und Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das Schmutzwasser wird zunächst über eine Freigefälleleitung in der Planstraße A an das bestehende Leitungsnetz in der Straße Birkland angebunden. Über zwei Pumpstationen wird das Abwasser der Kläranlage Flensburg zugeführt.

In dem Plangebiet verläuft der Vorfluter 165 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarup-Au (Maasbüll) als Rohrleitung. Der Vorfluter ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband in die öffentliche Verkehrsfläche der B 199 / K 92 zu verlegen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Die Wendeanlagen in den Planstraßen A und B sind für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

## 5.3 Baugrund

Im Jahre 2007 wurde durch das beratende Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rudolf Schulze, 24223 Raisdorf eine Baugrunduntersuchung und eine Baugrundbeurteilung durchgeführt. In dem Plangebiet sind stets wechselnde Höhen- und Bodenschichten vorhanden mit eingeschränkt tragfähigen Bodenbelastungen. Die Böden sind danach relativ 'bewegt' und die Bodenstruktur stellt sich grob wie folgt dar:

- Lehmboden, schwach steifplastisch,
- Sandboden, mitteldicht bis dicht gelagert, genannt "Aller" oder "Ortstein" mit eisenoxydhaltigen Bestandteilen (Farbe: braun),
- Weichplastischer Lehm und weichplastischer Schluff in Mächtigkeiten von minimal 0,35 m und maximal 4,34 m.

Aufgrund der laut Gutachteraussage ausgesprochenen wechselhaften Böden empfiehlt der Gutachter im weiteren Verfahren und vor allem im Zusammenhang mit einer konkret anstehenden Bebauung jeweils weitere Rammkernsondierungen vorzunehmen mit einem engeren Raster der Bohrungen.

Der Gutachter empfiehlt auf der gesamten Neubaupläche Tiefgründungen vorzunehmen, z.B. auf Fundex- oder Stahlbeton-Rammpfählen. Bei einer frostfreien Gründung und einer dem Geländeverlauf angepassten Einbindung der Bauwerke in das Erdreich stehen dann zunächst humose Oberböden, tragfähige Sande, weiche und stark wechselnde Schluffe an. Tragfähige Mergelböden folgen erst in größerer Tiefe.

Ein Bodenaustausch kann aufgrund der Mächtigkeit der Weichschichten, des Druckverteilungswinkels von 45° und des Grundwassers nicht empfohlen werden. Bei der empfohlenen Pfahl-Tiefgründung sollte mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung, sowie dem intensiven Körper- und Luftschall auf lärm- und schwingungsintensive Ver-

fahren verzichtet werden. Es werden für die Gründung der zukünftigen Gebäude Voll-Verdrängungspfähle, die erschütterungsfrei in den anstehenden Sand- und Mergelboden eingebracht werden können, empfohlen.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse

Die insgesamt ca. 5,1 ha große Fläche der Gewerbegebiete 2, 3 (teilweise), 4 und 5 und der Verkehrsflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Wees. Die Flurstücke 29 / 21 und 31 / 17 werden von der Gemeinde Wees erworben. Ggf. wird die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausüben. Unter der Einbeziehung der nördlich bis zum Birkland anschließenden Flächen, mit Ausnahme des Gewerbegebietes 1, soll das gesamte Gewerbegebiet durch die WiREG (Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig mbH) vermarktet werden.

Die Errichtung der Lärmschutzwand ist innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr, NL Flensburg möglich. Eine Errichtung der Wand auf den angrenzenden privaten Grundstücken wird angestrebt. Diese Flächen wurden in den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen einbezogen.

Die Gemeinde strebt an, die Unterhaltungslast für die Lärmschutzwand südlich der B 199 abzulösen. Hierzu wird sie im Rahmen der weiteren Planungen Gespräche mit dem Landesbetrieb führen. Weiterhin werden zur Übernahme des bestehenden Verbandsvorfluters mit dem Landesbetrieb für Verkehr und dem zuständigen Wasser- und Bodenverband entsprechende Vereinbarungen zu treffen sein.

Die Umsetzung der Planung als gemeinsames Gewerbegebiet der 3 beteiligten Kommunen ist innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren geplant. Nachdem nach Abschluss der Bauleitplanung die Verkehrsflächen der Planstraßen A und B und der Fußweg zur Dorfstraße als eigenständiges neues Flurstück gebildet wird, als Gemeindefußweg der Gemeinde Wees, wird die jeweilig zukünftige Grundstücksteilung für dort anzusiedelnde Betriebe unter der Vermarktungsregie der WiREG je nach Bedarf und Erfordernis erfolgen.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,96 ha. Es gliedert sich wie folgt.

Gewerbegebiet 1	6.230 m <sup>2</sup>	8,95 %
Gewerbegebiet 2	22.520 m <sup>2</sup>	32,36 %
Gewerbegebiet 3, eingeschränkt	7.600 m <sup>2</sup>	10,92 %
Gewerbegebiet 4, eingeschränkt	11.630 m <sup>2</sup>	16,71 %
Gewerbegebiet 5	7.220 m <sup>2</sup>	10,38 %
Verkehrsfläche B 199	5.130 m <sup>2</sup>	7,37 %
Verkehrsfläche Planstraßen A/B	5.610 m <sup>2</sup>	8,06 %

Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg -	150 m <sup>2</sup>	0,22 %
Wasserfläche – Graben -	160 m <sup>2</sup>	0,23 %
Regenrückhaltefläche	2.510 m <sup>2</sup>	3,61 %
Knickerhalt / Knickversatz	830 m <sup>2</sup>	1,19 %
<hr/>		
Gesamt	69.590 m <sup>2</sup>	100 %
Gerundet	6,96 ha	

## 8. Kosten

Nach bisheriger grober Kostenschätzung wird davon ausgegangen, dass für die Erschließungskosten einschließlich Bau der Lärmschutzanlagen und dem Landschaftsbau Kosten in Höhe von ca. € 1.375.000 brutto anfallen. Weitere Kosten für Gutachten, Bestandsvermessungen, Katastervermessungen und für ökologische Kompensationsmaßnahmen fallen in Höhe von ca. € 80.000 brutto an. Dazu kommen weitere Kosten, u. a. für Grunderwerb, Bauleitplanung, Finanzierungs- und Vermarktungskosten. Die öffentliche Förderung der Baumaßnahme wurde zwischenzeitlich genehmigt.

Im Rahmen der Vereinbarung zur Realisierung des gemeinsamen Gewerbegebietes haben die drei Partner Flensburg, Glücksburg und Wees vereinbart, dass jede der Kommunen sich mit jeweils 1/3 an allen Kosten und Erträgen aus zurechenbaren Steuereinnahmen und Verkäufen beteiligen.

Die drei Partner werden die nach Förderung verbleibenden Ankaufs-, Herrichtungs- und Erschließungskosten jeweils zu 1/3 tragen. An den späteren Einnahmen aus der Gewerbesteuer und der Grundsteuer partizipieren dann ebenfalls alle drei Partner zu gleichen Teilen.

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichtes

Die Gemeinde Wees plant östlich der Kreisstraße 92 und nördlich der Bundesstraße 199 ein interkommunales Gewerbegebiet in Zusammenarbeit mit der Stadt Flensburg und der Stadt Glücksburg. Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren wird die flächengleiche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees durchgeführt.

Für dieses Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 (4) BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat für die Aufstellung dieses Bauleitplanes eine vorzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, um u.a. den Umfang bzw. den Detaillierungsgrad des Um-