

Erläuterungsbericht

nach § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zur

10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans

der Gemeinden Langballig und Westerholz
Kreis Schleswig-Flensburg

für das Gebiet der Gemeinde Westerholz

Stand: Abschließender Beschluß

24.02.2000

1. Planungsanlaß und Planungsziele

Die 10. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Westerholz und Langballig umfaßt 2 Änderungsgebiete. Das Änderungsgebiet Nr. 1 ist dabei nochmals in 3 Teilbereiche zu untergliedern, für die jeweils unterschiedliche Planungsziele bestehen.

Im Änderungsgebiet Nr. 1 soll die denkmalgeschützte Windmühle Steinadler in ihrem Bestand gesichert werden. Dazu wird eine Verbreiterung des touristischen Angebots angestrebt, die neben dem Gastronomie- und Hotelbereich der Mühle auch einen weiteren Hotelbereich für Bungalows und Apartments sowie verschiedene Freizeitangebote vorsieht.

Der zweite Bereich des Änderungsgebietes Nr. 1 östlich der Haffstraße (K 97) und südlich der Petersilienstraße ist zur Zeit landwirtschaftliche Fläche. Diese soll zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Im dritten Bereich nördlich der Petersilienstraße liegt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb mit zur Zeit 5 Wohnungen in zwei Gebäuden. Hier soll eine bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Für das Änderungsgebiet Nr. 2 besteht das Ziel, ein bestehendes Grundstück in den Flächennutzungsplan zu integrieren und angrenzend an die bestehende Bebauung Bauland für ein weiteres Grundstück auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

Die Wohnbauflächen dienen der kontinuierlichen Baulandbeschaffung, nachdem die Grundstücke des B.-Plan Nr. 3 „Sonnholm“ überwiegend veräußert sind. Mit der Ausweisung des Sondergebiets –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- ist - neben den Denkmalaspekten - beabsichtigt, die Tourismusstruktur, deren Schwerpunkt bei den privaten Zimmervermietungen sowie im Campingbereich liegt, zu verbreitern. Die Flächen des Änderungsgebietes Nr. 1 sind derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, die Flächen des Änderungsgebietes Nr. 2 sind als Grünflächen ausgewiesen, so daß die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

2. Geltungsbereich und Lage in der Gemeinde

Das Änderungsgebiet Nr. 1 liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Westerholz an der Haffstraße und umfaßt die Flächen der Windmühle Steinadler, sowie Flächen nördlich und südlich der Petersilienstraße. Begrenzt wird das Änderungsgebiet im Westen durch ein Wochenendhausgebiet (SW), im Norden bis zur Haffstraße durch Wohnbebauung des neuen Baugebiets Sonnholm (B.-Plan Nr. 3).

Entlang der Haffstraße ist im Flächennutzungsplan bis zur Zufahrt zur Mühle eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Östlich der Bebauung an der K 97 ist eine Grünfläche Spielplatz und Sportplatz dargestellt. Zur Zeit werden sie überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich der K 97 liegen landwirtschaftliche Flächen, ebenso wie südlich der Mühle.

Die Mühle liegt mit 37,8 m über NN auf dem höchsten Punkt der näheren Umgebung. Von dort fällt das Gelände zunächst langsam, dann stark ab, so daß insbesondere die Wohnbauflächen eine bewegte Topographie aufweisen. Das Gelände fällt nach Südosten von 36 m auf 31 m.

Das Änderungsgebiet Nr. 2 liegt südlich der Straße Zu den Lücken hinter der Bebauung an der Haffstraße. Die Bauflächen an der Haffstraße und nördlich der Straße zu den Lücken sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Südlich liegt die oben erwähnte Grünfläche Spielplatz und Sportplatz. Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

3 Planerische Vorgaben

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

Westerholz gehört zum Amt Langballig und liegt im Nahbereich Flensburg. Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte können im Planungszeitraum bis 2010 eine Flächenvorsorge für den Wohnungsbau in Höhe von bis zu 20 Prozent des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 treffen (vgl. Ziffer 7.1 (4) LROPI).

Die neu ausgewiesenen Bauflächen ermöglichen die Realisierung von 20 bis 25 Grundstücken mit ca. 30 Wohneinheiten. Damit ist bei der späteren verbindlichen Überplanung der neuen Wohnbaufläche südlich der Petersilienstraße ein mittelfristiger Zeitraum vorzusehen, nachdem zunächst der ältere Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde nunmehr realisiert wird und insgesamt der bauliche Entwicklungsrahmen bis 2010 im Auge zu behalten ist.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V ist in Westerholz die Hauptfunktion Wohnen, erste Nebenfunktion die Landwirtschaft und zweite Nebenfunktion der Fremdenverkehr. Westerholz ist danach Entwicklungsschwerpunkt des Fremdenverkehrs und anerkannter Erholungsort (vgl. Ziffer 10.4 des Regionalplans für den Planungsraum V vom 26.03.1975).

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“. Die Entlassung ist beantragt und mit Schreiben vom 02. Dezember 1999 in Aussicht gestellt worden.

4. Plandarstellungen

4.1 Bauflächen

4.1.1. Wohnbauflächen

Der Umgebungsbereich der Wohnbauflächen östlich der K 97 ist mit Ausnahme der nördlich bzw. westlich angrenzenden gemischten Bauflächen an der Haffstraße landwirtschaftlich genutzt. Hinter der vorhandenen Bebauung an der Haffstraße ist eine Grünfläche Sport- und Spielplatz ausgewiesen. Die Flächen sollen in die langfristige Siedlungsentwicklung eingebunden werden. Die Notwendigkeit und der Umfang weiterer Sport- und Spielmöglichkeiten ist dabei zu prüfen. Kurzfristig bestand keine Erwerbsmöglichkeit der gesamten Fläche.

Zwischen der Straße „Zu den Lücken“ und der südlich des Änderungsgebietes Nr. 2 liegenden landwirtschaftlichen Fläche wird angrenzend an das vorhandene Grundstück des Änderungsgebietes eine Durchwegungsmöglichkeit für eine langfristig beabsichtigte Bebauung der Fläche gesichert.

In der Nähe der Wohnbauflächen befinden sich keine die Wohnbebauung störenden Gewerbebetriebe oder produzierende landwirtschaftliche Betriebe. Die Verträglichkeit der Verkehrsimmissionen auf Seiten der Wohnbaufläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

4.1.2 Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments-

Die Flächen um die Mühle sind derzeit Grünlandflächen. Westlich grenzt ein Wochenendhausgebiet an, nördlich eine Wohnbaufläche, die im B.-Plan Nr. 3 als reines Wohngebiet festgesetzt ist. Östlich befindet sich eine gemischte Baufläche. Als Ergänzung des Gastronomie- und Hotelbetriebes der Mühle ist die Errichtung eines Sondergebietes –Hotelbereichs, Bungalows und Ferienapartments- beabsichtigt.

Das Sondergebiet –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments- ist gekennzeichnet durch einzelne Bungalows oder Apartmenthäuser ohne eigene Küchen oder Kochgelegenheiten. Sie werden wie einzelne Hotelzimmer vermietet und stehen damit im funktionalen und eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit der Mühle. Private Ferienwohnungen oder Wochenendhäuser sind nicht zulässig.

Durch die Bungalows und Apartments wird die Kleinteiligkeit in der Mühlenumgebung gewahrt und der Gastronomiebetrieb in der Mühle gestärkt. Unter denkmalpflegerischen und ortsgestalterischen Aspekten ist dafür Sorge zu tragen, daß sich die Bebauung in Grundfläche und Höhe der Mühle unterordnet und der dörflichen Struktur angepaßt ist.

4.1.3 Sondergebiet -Gastronomie und Hotel-

Der denkmalgeschützte Bereich der Windmühle Steinadler soll als Gastronomie- und Hotelbetrieb weitergenutzt werden. Entsprechend wird ein Sondergebiet –Gastronomie und Hotel- ausgewiesen. Der freie Blick auf die Mühle ist von Südosten (K 97) aus sicherzustellen. Einzelne bauliche Arondierungen sollen ansonsten möglich sein. Die Zufahrt zur K 97 gehört in

ihrer großzügigen Gestaltung zum Ensemble der Mühle und wird deshalb dem Sondergebiet –Gastronomie und Hotel- zugeordnet.

4.2 Grünfläche

Westlich der Mühle wird eine Grünfläche ausgewiesen. Ziel der Grünfläche ist insbesondere, die Sichtbeziehung auf die denkmalgeschützte Mühle von der K 97, d. h. von Südosten freizuhalten. Die Ausweisungen mit der Zweckbestimmung –Spielplatz- und –Reitanlage- sollen schwerpunktmäßig südlich und südwestlich der Mühle verortet werden. Bauliche Anlagen sind hinsichtlich Grundfläche und Höhe der Mühle unterzuordnen.

Die Grünfläche –Reitanlage– sieht Pferdeboxen zur Unterbringung von Pferden, eine Reithalle sowie einen Reitplatz vor. Zum Wochenendhausgebiet ist (z. B. durch Anordnung der baulichen Anlagen) sicherzustellen, daß die Reitanlage die Wohnbebauung nicht stört.

4.3 Flächen für den überörtlichen Verkehr

Das Änderungsgebiet liegt an der K 97, die als Fläche für den überörtlichen Verkehr im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

4.4 Führung von Versorgungsleitungen

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsgebietes verläuft eine 20 kV Freileitung. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls eine 20 kV Freileitung, an der Petersilienstraße eine Niederspannungsleitung (nicht dargestellt). Für die Leitungen in Bereich der Petersilienstraße ist seitens der Schlesweg eine unterirdische Führung geplant. Die Leitungen sind im Zuge der Erschließung zu verlegen.

Östlich der Haffstraße verläuft hinter der vorhandenen Bebauung eine Wasserversorgungsleitung (Nennweite 150 mm). Die Leitung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Teilbereichen in Absprache mit dem Wasserbeschaffungsverband Nordangeln zu verlegen. Die verbleibenden Leitungen im Bereich nördlich der Petersilienstraße und an der Straße Zu den Lücken dürfen nicht überbaut werden.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Leitung in der Haffstraße der Kläranlage Langballig zugeführt. Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen wird weitgehend den beiden nördlich der Petersilienstraße beginnenden Verbandsvorflutern zugeleitet. Für die südlich der Petersilienstraße befindlichen Wohnbauflächen ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Flächen des Sondergebiets –Hotel und Gastronomie- und –Hotelbereich, Bungalows und Ferienapartments werden überwiegend den in der Straße Sonnhalm befindlichen Regenwasserleitungen zugeführt.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Änderungsgebietes steht die 1876 erbaute Windmühle „Steinadler“ unter Denkmalschutz. Es handelt sich um einen Galerieholländer aus Stein mit Windrose. Die Wiederaufnahme der Nutzung als Hotel und Gastronomiebetrieb bedingt eine Funktionsstärkung durch angegliederte Bungalows und Ferienapartments und eine Reitanlage. Die denk-

malpflegerischen Belange (Sichtbeziehung, Kleinteiligkeit) wurden bereits in den vorgehenden Punkten erläutert.

5. Belange von Natur und Landschaft

5.1. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westerholz weist die Flächen östlich der Haffstraße als mögliche Bauflächen aus. Der Bereich um die Mühle ist als Ackerland ausgewiesen, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine Umnutzung bzw. Nutzungserweiterung noch nicht beabsichtigt war. Im Landschaftsplan werden keine Aussagen gegen eine Bebauung dieses Bereichs getroffen.

Die Änderungsgebiete weisen eine relativ dichte und intakte Knickstruktur auf. Darüber hinaus befinden sich in den Änderungsgebieten eine Reihe von Einzelbäumen. Innerhalb der Wohnbauflächen nördlich der Petersilienstraße liegen ein Obstgarten sowie ein Kleingewässer, das gemäß Landschaftsplan nach § 15 a LNatSchG geschützt ist.

Die gesetzlich geschützten Biotop sind weitgehend zu erhalten. Erhalt und Neupflanzungen von Einzelbäumen sind entsprechend der Vorgaben des Landschaftsplans anzustreben. Die Darstellungen des Landschaftsplans sind auf Maßstabsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.2. Ausgleichsmaßnahmen

An der südlichen Siedlungskante der geplanten Wohnbauflächen der beiden Änderungsgebiete ist zur Abgrenzung und Einbindung der künftigen Hochbauten in den Landschaftsraum eine lineare Gehölzpflanzung (z. B. durch die Anlage eines Knicks) vorzusehen.

Flächen, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sind für die beiden Sondergebiete und die Reitanlage auf dem Mühlengelände selbst vorgesehen. Für die Wohnbauflächen sollen zusätzlich benötigte Ausgleichsflächen im wesentlichen außerhalb des Bebauungszusammenhangs nachgewiesen werden. Vorgesehen ist der Ausgleich auf dem Gebiet der Gemeinde Grundhof.

In der Gemeinde Grundhof (Gemarkung Bönstrup, Flur 4) wird die Gemeinde Westerholz ein Teilstück des Flurstücks 42/2 erwerben. Angrenzend an die Schulau befinden sich bereits „Ausgleichsflächen“ der Gemeinde Grundhof (B.-Plan Nr. 4), an die sich die Flächen der Gemeinde Westerholz anschließen sollen. Der Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen für Zwecke des Naturschutzes zu sichern.

6. Flächenbilanz

Die beiden Änderungsgebiete umfassen eine Fläche von zusammen ca. 7,6 ha. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Wohnbauflächen (nördlich Petersilienstraße)	0,80 ha	10,5 %
Wohnbauflächen (südlich Petersilienstraße)	2,68 ha	35,3 %
Wohnbauflächen (südlich Zu den Lücken)	0,37 ha	4,9 %
Sondergebiet —Hotel und Gastronomie-	0,71 ha	9,4 %
Sondergebiet —Hotelbereich, B. + F.-	1,66 ha	21,9 %
Grünflächen	1,23 ha	16,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	1,8 %
Gesamt:	7,59 ha	100,0 %

Westerholz 08.05.2000

