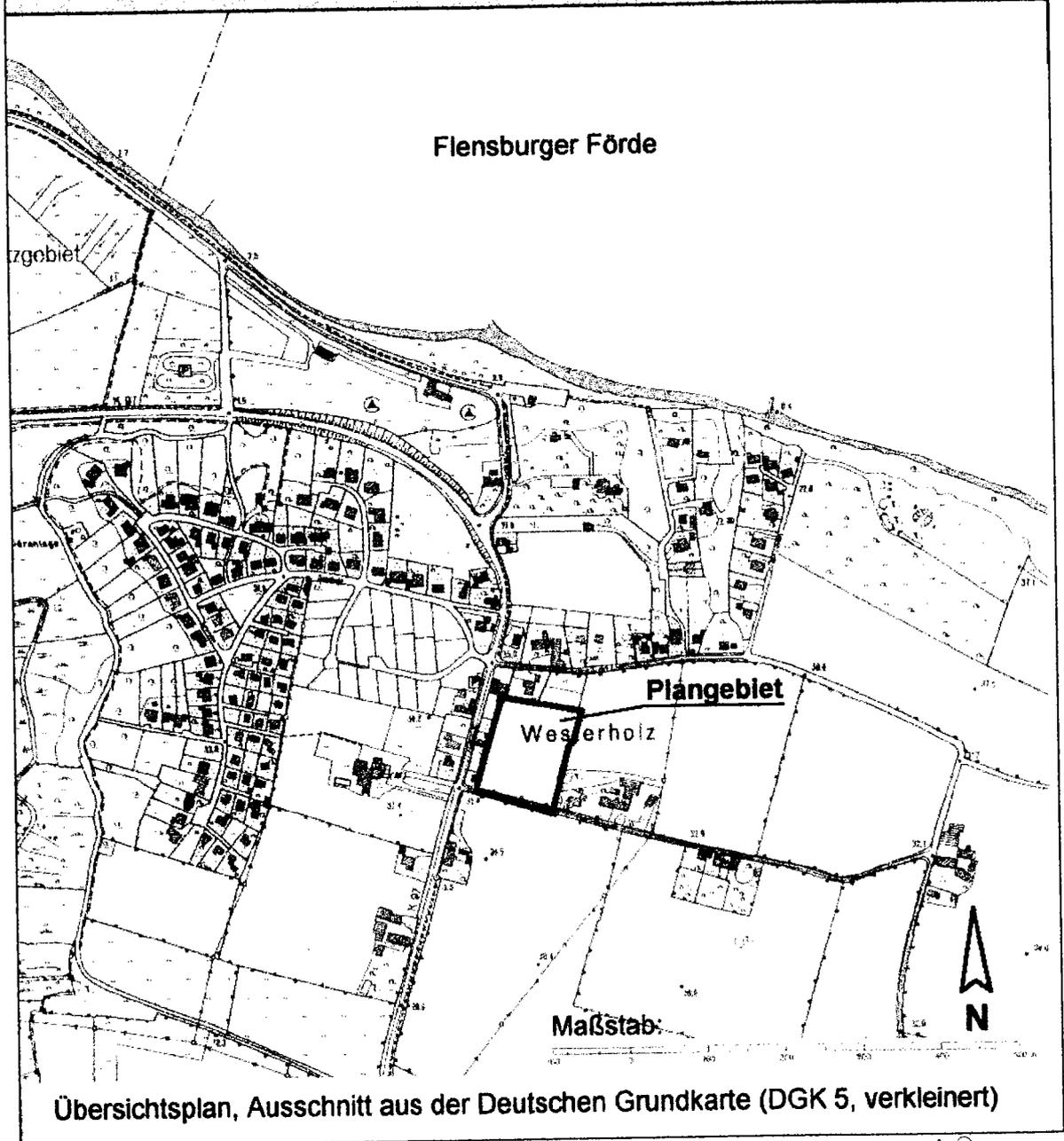


Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz 13. Änderung



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

Stand: 16.09.2003

**Erläuterungsbericht (nach § 5 (5) BauGB)
zur 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemein-
den Langballig und Westerholz, Kreis Schleswig-Flensburg**

I N H A L T

1. Bisheriger Rechtszustand, Planungsziele	3
2. Rahmenbedingungen, Vorgaben	4
3. Umfang und Inhalt der 13. Änderung des Flächen- nutzungsplanes	5
4. Landschaftspflegerische Belange	7

A N L A G E

1. Planzeichnung der 13. Änderung des gemeinsamen Flächen-
nutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz



1. Bisheriger Rechtszustand, Planungsziele

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes Westerholz in der Gemeinde Westerholz im Amt Langballig. Es handelt sich um das Flurstück 206/3 der Flur 1 (Gemarkung und Gemeinde Westerholz) mit einer Fläche vom 11.717 m².

Im Norden grenzt eine einzeilige Wohnbaufläche entlang der Straße „Zu den Lücken“ an, die z. T. bereits bebaut ist. Westlich schließt sich an die einzeilige straßenbegleitende Bebauung an die Haffstraße (K 97) an. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich der Petersilienstraße grenzt das Wohngebiet „Lundsmoor“ (10. Änderung) an das Plangebiet an, das im nordwestlichen Verlauf auch die dem Plangebiet benachbarten und bereits überwiegend bebauten Flächen mit einbezieht.

Das Gebiet ist im bestehenden gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sport- und Spielplatz dargestellt. Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt.

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen in zwei Änderungsbereichen neu dargestellt. Die jetzt neu dargestellte Wohnbaufläche schließt die durch die 10. Änderung ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) südlich der Straße „Zu den Lücken“ und südlich der „Petersilienstraße“ zu einem künftig geschlossenem Siedlungsgebiet zusammen.

Planungsziele

In der 13. Änderung wird der überwiegende Teil (ca. 10.960 m²) als künftige Wohnbaufläche neu dargestellt. Im Anschluss an das bestehende Feuerwehr-Grundstück an der Haffstraße/Ecke Petersilienstraße ist eine ca. 750 m² große Teilfläche als Mischbaufläche dargestellt, um vorrangig dieser bestehenden Nutzung eine Erweiterungsmöglichkeit zuzubilligen. Der bestehende Teil der Feuerwehr besteht bereits in einem Mischgebiet bzw. einer gemischten Baufläche.

Das Plangebiet wird aus allen Richtungen über die Haffstraße und die Petersilienstraße erschlossen. Von der inneren Erschließung des Gebietes soll eine rad- und fußläufige Verbindung zur Straße „Zu den Lücken“ hergestellt werden. Damit wird die Durchlässigkeit des Gesamtsiedlungsgebietes verbessert.



Die Neuausweisung von Wohnbauland dient der gemeindlichen, kontinuierlichen Baulandbeschaffung. Mit ihr soll der bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

2. Rahmenbedingungen, Vorgaben

Raumordnerische Belange

Westerholz liegt im Nahbereich Flensburg und erfüllt nach dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein¹ und nach der Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V (RPI V)² keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde gehört danach zum ländlichen Raum, deren Hauptortslage als Schwerpunktbereich für den Tourismus festgelegt ist. Damit gehört der Ort nicht zu den Schwerpunkten für die Siedlungsentwicklung. Eine Siedlungsausweisung für die Gemeinde hat demnach nur für den *örtlichen Bedarf*, also der Eigenentwicklung zu erfolgen. Eine raumordnerisch vertretbare Eigenentwicklung könnte nur im Rahmen der 20% - Regelung des LROPI³ liegen. Dieser Entwicklungsspielraum ist jedoch nach den „Strukturdaten der Gemeinde Westerholz“ (Gemeindedatenbank der Landesplanung) durch die Baufertigstellungen im Zeitraum von 1995-2001 im Gemeindegebiet ausgeschöpft.

Inzwischen wurde die Fläche, die die Zulassung von zusätzlichen 13 Wohneinheiten im Gemeindegebiet ermöglicht, für die Fortschreibung der Wohnbaukontingente im Rahmen der *Stadt- und Umland-Kooperation Flensburg* gemeldet und in das Wohnbaukontingent eingebracht. Inzwischen ist auch die nachbarschaftliche/regionale Abstimmung erfolgreich erfolgt. Die Meldung dieser Abstimmung und das Einbringen der Wohnbaulandkontingente in die Stadt- und Umland Kooperation wurde dem Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus SH in Kiel mitgeteilt.

Landschaftsplan

Der bestehende Landschaftsplan weist für das Plangebiet keine Schutz- ausweisungen aus. Es sind auch keine geschützten Landschaftsbestand-

¹) Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI), veröffentlicht im *Amtsblatt Schleswig-Holstein* 1998 Seite 493

²) Fortschreibung 2000 des Regionalplans für den Planungsraum V (RPI V) veröffentlicht im *Amtsblatt Schleswig-Holstein* 2001 Seite 747

³) LROPI, Ziffer 7.1 Absatz 4 und RPI V Ziffer 6.3, zitiert in Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Stellungnahme der Landesplanungsbehörde (Az.: MLR - Vfg./Westerholz-01)



teile angeführt, die in die Bauleitplanung eingestellt werden müssten. Die Fläche ist im Landschaftsplan bereits als potentielle Siedlungsfläche berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Langballig und Westerholz stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sport- und Spielplatz dar. Die Umgebungsnutzungen sind als Wohnbauflächen und an der Haffstraße als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Diese Darstellung wird jetzt in der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer weiteren Entwicklungsfläche für die Wohnbaunutzung aufgehoben. Diese Fläche arrondiert das Wohngebiet östlich der Haffstraße.

3. Umfang und Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

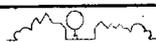
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich passt sich in die Baugebietsausweisung der 10. Änderung ein und schließt die mit der bisher fehlenden Teilfläche die Wohnbauflächendarstellung ab. Im Norden bildet ungefähr die südliche Grenze des bebauten Wohnbaugrundstücks (Flurstück 206/4) sowie deren Verlängerung die Begrenzung der neu dargestellten Bauflächen; im übrigen sind die Flurstücksgrenzen (Flurstück 206/3) die Grenzen der 13. Änderung.

Bauflächen

Das Plangebiet stellt im Geltungsbereich zwei Baugebiete dar: in Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes an der Haffstraße/Ecke Petersilienstraße eine ca. 750 m² große Teilfläche als gemischte Baufläche (M). Der bestehende Teil der Feuerwehr liegt bereits innerhalb der gemischten Baufläche an der Haffstraße (bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes). Diese Fläche soll im Bedarfsfall für die Erweiterung der Feuerwehrgebäude genutzt werden.

Die übrige Fläche (ca. 10.960 m²) wird als Wohnbaufläche neu dargestellt. Diese Fläche bietet Platz für 13 Wohnhäuser. Mit der Bereitstellung dieser Fläche wird der örtliche Bedarf gedeckt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Anzahl der zulässigen Wohnhäu-



ser nicht überschritten wird. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohnhaus wird auf eine begrenzt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Wohnbereichsstraße, die von der Petersilienstraße abzweigt und in Plangebiet führt. Ob und wie durch die Bebauung der Fläche auch die Notwendigkeit besteht, den Einmündungsbereich der Petersilienstraße in die K 97 auszubauen wird mit der zuständigen Straßenbaubehörde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einvernehmlich geregelt. Gleiches gilt sinngemäß für die Übernahme von Sichtfeldern. Die Ortsdurchfahrten werden nachrichtlich übernommen. Die Ausführung erfolgt zusammen mit den Erschließungsarbeiten des Baugebietes.

Am nördlichen Ende der Erschließungsstraße wird eine Fuß- und Radwegverbindung zur Straße „Zu den Lücken“ neu angelegt, um das bestehende Wohngebiet durchlässiger zu gestalten.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Erschließungsträger erfolgen. Der Erschließungsvertrag stellt sicher, dass die Gemeinde bei der Vergabe der Grundstücke Einfluss nimmt.

Versorgungsleitungen

Das Flurstück 206/4 wird von insgesamt drei überörtlichen/örtlichen Versorgungsleitungen durchquert. In Nord-Süd-Richtung verläuft an der westlichen Flurstücksgrenze eine Trinkwasserleitung (DN 150) des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Nordangeln. Diese Leitungsführung ist im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt worden.



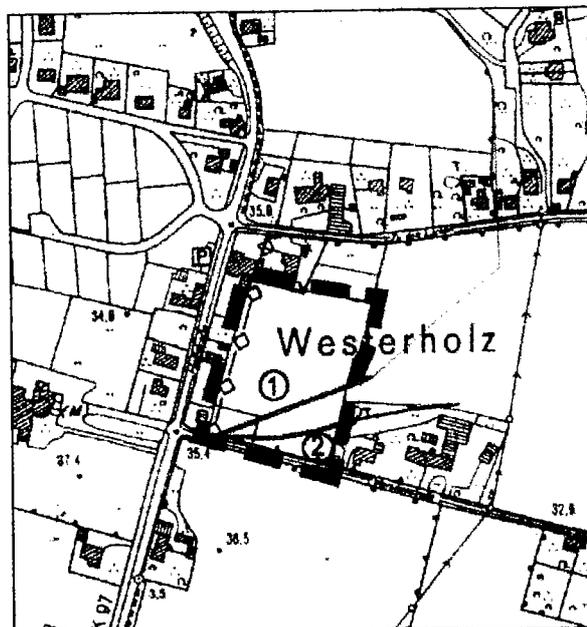


Abb. 1: Leitungen im Plangebiet

Des Weiteren durchquert im südöstlichen Bereich eine zweite Leitung (DN 100) des WBV Nordangeln das Plangebiet (s. Abb. 1, Leitung 2). Diese Leitung muss auf die östliche Grenze des Plangebietes umverlegt werden. Gleiches gilt für eine bestehende Regenwasserleitung (s. Abb. 1, Leitung 1).

Alle Leitungstrassen (bestehende und umverlegte) sind in der verbindlichen Bauleitplanung, soweit sie nicht in öffentliche Verkehrsflächen verlegt werden, mit einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu sichern.

Plandaten

Fläche	m ²	%
Plangebiet	11.717	100
- Gemischte Baufläche ca.	750	6,4
- Wohnbaufläche	10.967	93,6
Gesamt	11.717	100



4. Landschaftspflegerische Belange

Eingriffsbeschreibung

Der Eingriff erfolgt auf einer Ackerfläche, auf der z. Zt. Getreideanbau betrieben wird. Diese landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Petersilienstraße hin mit einem Knick abgegrenzt, der aus überwiegend heimischen Gehölzarten besteht. Im östlichen Bereich auf dem Grundstück der bestehenden Bebauung hin, besteht ein weiterer Knick mit lückenhaftem Bewuchs. Sonst sind keine weiteren Grünbestände befundet worden.

Mit der Bebauung dieser Fläche wird zum Zwecke der Erschließung der Knick zur Petersilienstraße in zwei Teilbereichen geöffnet werden müssen, ansonsten bleibt er erhalten. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Bestand insoweit durch geeignete Festsetzungen zu sichern. Der östliche Knick ist unbeschadet zu erhalten. Die Neuverlegung der Versorgungsleitungen darf seinen Bestand nicht gefährden.

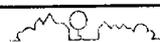
Die jetzt noch offene (unversiegelte) Landschaftsfläche wird durch die künftigen Erschließungsanlagen und durch die Bebauung zu einem großen Teil versiegelt. Damit werden vor allem die Bodenbildungsprozesse und die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbrochen. Weitere Eingriffe in die bestehenden Schutzgüter sind als Folge des Eingriffs festzustellen. An Versiegelungen können folgende Flächenanteile entstehen:

Versiegelungsmaß:

A) Maximale Versiegelung nach den voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (ca. - Flächenangaben):

Gesamtgebiet	= >	11.717 m ²	
Straßenflächen		= 1.275 m ²	
Gebäude / Terrassen etc.	9.692 x (0,30 + 0,15)	= 4.361 m ²	
Mischgebiet	750 x (0,40 + 0,20)	= 450 m ²	
Gesamte Versiegelung:		6.085 m ²	maximal ca. 6.100 m ²

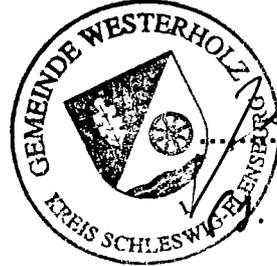
In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Eingriffsbeschreibung eingehender dargelegt und die Grünordnungsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs näher bestimmt sowie die Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen.



Ausgleichsmaßnahmen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann weder der Umfang noch der Ort für geeignete Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden. Bis zur öffentlichen Auslegung der verbindlichen Bauleitplanung wird eine geeignete Fläche und deren Aufwertungsmaßnahmen benannt. Ebenfalls wird bis zu diesem Zeitpunkt die Form der Sicherung der Entwicklung dieser Flächen für Zwecke des Schutzes von Natur und Landschaft festgelegt.

Westerholz, den 8.10.2003



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister
(J. Bachmann)