



Gemeinde Westerholz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Westerholz und Langballig, 14. Änderung

Bearbeitungsstand: 16.11.2005, Abschließender Beschluss
Bvh.-Nr.: 05023

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Westerholz
über das Amt Langballig
Süderende 1
24977 Langballig

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 - 17

Inhalt

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Plandarstellungen und Erläuterungen	1
3. Ver- und Entsorgung	3
4. Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	4
4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung	4
4.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	4
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	8
4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	8
4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
4.3 Zusätzliche Angaben	9
4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	9
4.3.2 Monitoring	10
4.3.3 Zusammenfassung	10
5. Anlagen	10
5.1 Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung	10

Gemeinde Westerholz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Westerholz und Langballig, 14. Änderung

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 14. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Westerholz und Langballig umfasst eine Fläche von ca. 1,57 ha südöstlich der Gemeinde Westerholz im Bereich ‚Osterholz‘. Es liegt nordöstlich der Fördestraße (K 99) und südlich des Verbindungsweges zwischen der Fördestraße und der Gemeindestraße Osterholz.

Es handelt sich um das Grundstück Fördestraße 3, bzw. um Flurstück 49 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Westerholz. Darüber hinaus liegt auch das Flurstück 50 sowie Teilstücke von Flurstück 47/1 und Flurstück 47/2 innerhalb des Plangebietes.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, einen „Wellness-Betrieb mit Beherbergungsmöglichkeiten“ zu errichten. Das Konzept sieht ein umfangreiches Spektrum an Wellnessangeboten und Behandlungsmöglichkeiten sowie einen Beherbergungsbetrieb mit 10 bis 12 Doppelzimmern vor. Dem Betrieb zugeordnet ist eine größere Parkanlage.

Die besonderen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im küstennahen Bereich, mit kurzen Wegen zur „Flensburger Förde“ und die vorhandenen Wander- und Radwanderwege sollen genutzt werden.

Neben den mit dem Projekt verbundenen neuen Arbeitsplätzen kann die landschaftsgebundene Erholung und die Tourismusinfrastruktur in der Gemeinde ausgebaut werden. Zur Realisierung der Planungsziele auf der bislang bestehenden Wohnnutzung im Außenbereich ist die 14. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans erforderlich.

2. Plandarstellungen und Erläuterungen

Mit Rücksicht auf die umgebende Landschaft ist beabsichtigt, nur die vorgesehene Nutzung zuzulassen. Es erfolgt daher die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Nutzungsart -Wellness und Beherbergung-. Das Sondergebiet hat eine Größe von rund 0,38 ha. Dem Sondergebiet zugeordnet ist eine private Grünfläche –Parkanlage- mit einer Größe von rund 1,19 ha.

Das vorhandene Wohnhaus mit dem Nebengebäude soll weitergenutzt werden. Daran schließt ein zweigeschossiger Neubau an der Ostseite des Grundstückes mit einer Grundfläche von rund 700 m² (Planungsstand vom 12.06.2005) an.

Die Funktionsräume mit Wellness- und Beauty-Bereich, der Schwimmbad- und Sauna-Bereich sowie Speisezimmer, Bar, Bibliothek u. ä. sollen sich im Erdgeschoss befinden. Alle 10 Doppelzimmer sowie eine Suite werden im Obergeschoss liegen. Die Angebote im Wellnessbereich sind offen für Kunden aus der Region. Darüber hinaus werden die Gästezimmer für mehrtägige Wellnessaufenthalte angeboten.

Zulässig sind die mit dem Wellness- und Beherbergungsbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Anlagen. Dazu gehören auch die Neben-, Sozial- und Lagerräume sowie Räume für die Verwaltung. Das vorhandene Wohnhaus wird als Betriebsleiterwohnung weiter genutzt.

Nordöstlich grenzt der Außenbereich der Anlage an. Er umfasst den nördlichen Teilbereich der Hopfenwiese sowie die daran nördlich anschließende Fläche. Die Flächen sind zwischenzeitlich von der Betreiberin erworben worden. Die Außenanlagen werden parkartig gestaltet. Angelegt werden Schwimm- und Fischteich, ein Gartenpavillon, verschiedene Sitzgruppen, Flanierwege etc.

Dieser Bereich wird in Ergänzung des Sondergebietes als private Grünfläche – Parkanlage- ausgewiesen. Innerhalb der Parkanlage sollen die notwendigen, unten näher ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zur verbindlichen Abarbeitung der Eingriffs- Ausgleichssituation ist mit dem Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die gesamte Fläche zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die erforderliche Ausgleichsfläche ist so zu platzieren, dass sie von den Aktivitäten in der Parkanlage ungestört bleiben kann und auf Dauer gesichert ist.

Die An- und Abfahrt erfolgt von der Fördestraße aus über die bestehende Zwischenverbindung zur Osterstraße. Notwendige Stellplätze (ca. 20) sollen im südlichen Plangebietsbereich angrenzend an die Zufahrt zur K 99 untergebracht werden.

Die Anbauverbotszone nach § 29 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße 99 in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen teilweise auch innerhalb der Anbauverbotszone liegen. Es handelt sich hier nicht um Hochbauten, Sichtfelder werden nicht beeinträchtigt.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 99 nicht angelegt werden. Die Erschließung des ausgewiesenen Gebietes zur K 99 hat ausschließlich über die vorhandene Gemeindestraße zu erfolgen.

Die K 99 ist nicht in der Verkehrsmengenkarte 2000 enthalten. Der Verkehr auf der Fördestraße (K 99) zwischen Westerholz und Neukirchen ist gering. Von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist nicht auszugehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine Hauskläranlage sicherzustellen. Die Änderung bzw. Erweiterung der Hauskläranlage ist dem Fachdienst Wasserwirtschaft über den Antrag zur Änderung der Einleitungserlaubnis schriftlich anzuzeigen.

Anfallendes Regenwasser wird der östlich der Hopfenwiese liegenden Vorflut zugeleitet. Durch das Plangebiet verläuft der Verbandsvorfluter E 12 a. Bei der Ausführung des geplanten Bauvorhabens und der Anlage des Parks sind satzungsgemäß jeweils 5 m links und rechts von der vorhandenen Leitungstrasse von jeglicher Bebauung und Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen frei zu halten.

Das neue Gebäude wird im Bereich der Vorflutleitung errichtet werden, so dass diese voraussichtlich zu verlegen ist. Es soll frühzeitig eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband über den möglichen Leitungsverlauf erfolgen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob zusätzliche Regenwasserrückhaltmaßnahmen zweckmäßig sind und ggf. welche Möglichkeiten einer Rückhaltung bestehen.

Im Nordosten der Parkanlage verläuft eine 20 kV Mittelspannungsleitung, die nachrichtlich in den Plan übernommen wurde. Östlich des Sondergebietes auf der Grünfläche –Parkanlage– verläuft zudem eine Niederspannungsleitung. Die genannten Freileitungen müssen in ihrem Bestand gesichert werden, da es sich um Hauptversorgungsleitungen handelt.

Damit die Versorgungssicherheit gewährleistet bleibt und spätere Störungsfälle ausgeschlossen werden, sind Bäume so zu pflanzen, dass unterhalb der Freileitungen jeweils eine Schneise von 10,0 m freizuhalten ist, ausgehend von der Mittelachse der Freileitung nach beiden Seiten je 5 m.

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Westerholz beabsichtigt mit dem Vorhaben unter anderem die landschaftsgebundene Erholung und die Tourismusinfrastruktur in der Gemeinde auszubauen. Hinsichtlich der Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden wird auf die Ziffern 1 und 2 der Begründung verwiesen.

4.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Gemeinde Westerholz ist gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V ist die Gemeinde Westerholz zusammen mit dem Hafengebiet von Langballigau Schwerpunktgebiet für den Tourismus sowie Erholungsort. Der Niederungsbereich der Sponau östlich des Plangebietes ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (September 2002) ist der oben genannte Bereich Schwerpunktgebiet für ein Verbundsystem. Das Tal der Langballigau westlich der Gemeinde Westerholz ist Naturschutzgebiet und Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie. Auswirkungen des Plangebietes sind aufgrund der Größe des Vorhabens und dem Abstand zum FFH-Gebiet (über 1 km) nicht zu erwarten.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans verläuft entlang der Fördestraße ein Radfernweg und Fernwanderweg. Das Plangebiet ist umgeben von ‚struktureichen Kulturlandschaftsausschnitten‘ und grenzt an ein Geotop (Nr. 5.8: Tal nördlich Sponbrück).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Flensburger Förde‘. Das Vorhaben wird auf einem bereits baulich genutzten Grundstück realisiert. Insofern unterliegt es nicht dem Bauverbot des § 58 c (1) Nr. 1 LNatSchG. Für die zu errichtenden baulichen Anlagen kann mit Schreiben vom 26. September 2005 (Kreis Schleswig-Flensburg, Aktenzeichen 661.6.02.13.00) eine Ausnahme nach der Landschaftsschutzverordnung zugelassen werden. Diese ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Der festgestellte Landschaftsplan weist das Gebiet als Acker bzw. Ackerfutterfläche aus. Im Bereich der Verbindungsstraße befindet sich eine Baumreihe mit teilweise größeren Bäumen (Stammdurchmesser über 0,3 m). Am Nordostrand befindet sich laut Landschaftsplan ein Weidengebüsch. Im nordwestlichen Bereich ist ein Kleingewässer verzeichnet. Westlich des Verbindungsweges und östlich der Hopfenwiese grenzen Knicks an.

Der Landschaftsplan sieht entlang der Fördestraße die Pflanzung einer straßenbegleitenden Allee vor, um eine Vernetzungslinie in ost-westlicher Richtung zu schaffen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1.1 Schutzgut Boden

Die Umgebung des Plangebiet ist durch die für die Jungmoränenlandschaft typischen kuppigen Hügel einerseits und durch dem Niederungsbereichs der Sponau vorgelagerte Senken andererseits geprägt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt eine Geländekuppe mit einer Höhe von 25 m an. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von 22 m im Süden auf 18 m üNN im Norden und 16 m im Niederungsbereich östlich der Hopfenwiese.

Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen ganz zum Erliegen. Folgende Beeinträchtigungen sind durch das Bauvorhaben allgemein zu erwarten:

- Verlust der Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicherfunktion,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und als Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust des biologischen Leistungspotential des Bodens.

Durch das Gebäude werden ca. 700 m² Boden versiegelt. Es wird von einer zusätzlichen Versiegelung von 700 m² für Nebenanlagen, Zuwegungen und Teilversiegelungen im Bereich der Parkanlagen sowie eine Fläche von rund 400 m² für die geplanten 20 Stellplätze ausgegangen. Die zu erwartende Gesamtversiegelung beträgt mithin überschlägig 1.800 m².

Die baulichen Anlagen werden anschließend an ein vorhandenes Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf bestehendem privaten Gartenland errichtet. Landwirtschaftliche Flächen werden durch die geplante Parkanlage in Anspruch genommen. Diese ist gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung strukturreicher und bildet eine Vernetzung zwischen dem nördlich liegenden Hügel und dem östlichen Niederungsbereich.

4.2.1.2 Schutzgut Wasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine vorhandene Regenwasserleitung der Vorflut östlich der Hopfenwiese zugeleitet. Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten eines ergänzenden Regenwasserrückhaltesystems sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Bei dem im Nordwesten befindlichen Teich handelt es sich nicht um ein natürliches Gewässer, sondern um einen künstlich angelegten Gartenteich. Von einem Schutzstatus nach § 15 a LNatSchG, wie im Landschaftsplan ausgewiesen, ist nicht auszu-

gehen. Unabhängig davon ist eine Beseitigung des Gartenteiches nicht beabsichtigt und nicht erforderlich .

Auf dem Grundstück ist darüber hinaus eine Hauskläranlage mit Schönungsteich vorhanden. Mit dem Vorhaben ist eine Erhöhung der Schmutzwassermenge zu erwarten, die einen Ausbau der Hauskläranlage erforderlich macht.

4.2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich das derzeit vorherrschende Kleinklima nicht wesentlich verändern. Beeinträchtigungen des Klimas innerhalb der geplanten Bebauung oder in angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Wärmebedarfs im Sauna- und Schwimmbadbereich kann insbesondere durch solarthermische Anlagen ein Beitrag zur CO₂-Reduzierung geleistet werden. Durch Senkung der Betriebskosten kann dies auch wirtschaftlich interessant sein. Entsprechende Maßnahmen werden von der Gemeinde empfohlen, grundsätzlich aber in das Ermessen des Betreibers gestellt.

4.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch die umgebenden Hügel und Niederungsbereiche charakteristisch geprägt und sehr abwechslungsreich. Die Landschaft wird zerschnitten durch die in Dammlage verlaufende Kreisstraße 99. Das Plangebiet wird dadurch nach Westen hin abgeschirmt. Im Süden befindet sich auf dem Hügel eine Gehölzgruppe, nach Norden ist es durch Büsche und Bäume und den nördlich des Verbindungsweges liegenden Knick in das Landschaftsbild eingebunden.

Nach Osten öffnet sich das Plangebiet zur Landschaft hin. Straßen und Wege sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Durch das Knicknetz in der weiteren Umgebung sowie durch die Anlage des Parks wird das Vorhaben auch nach Osten in das Landschaftsbild eingebunden.

Zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sind innerhalb der Parkanlage mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Stellplatzanlage soll durch Hecken- oder Baumpflanzungen zur Kreisstraße hin optisch eingebunden werden. Auf vorhandene Leitungstrassen und die damit verbundenen Schutzabstände ist dabei Rücksicht zu nehmen.

4.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind im Landschaftsplan verzeichnet und kurz unter Ziffer 4.1.2 erläutert. Südlich auf dem Hügel befindet sich zudem eine Anpflanzung junger Feldgehölze. Das im Landschaftsplan verzeichnete Weidengebüsch beschränkt sich örtlich auf den Wegrand. Ansonsten handelt es sich in diesem Bereich um Nadelgehölze.

Die Gehölzstrukturen können sehr weitgehend erhalten werden. Die größeren Bäume mit einem Stammumfang von 0,3 m und mehr sollen dabei zur Wahrung der Einbindung in das Landschaftsbild in jedem Fall erhalten bleiben.

Die Feldgehölze sind im Bereich der Stellplatzanlage teilweise zu versetzen. Die Fläche ist im Rahmen einer gemeindlichen Ausgleichsmaßnahme aus der Nutzung genommen und bepflanzt worden. Es handelt sich um eine junge Anpflanzung, deren Funktion kurzfristig wieder herstellbar ist. In dem für den Stellplatz vorgesehenen Bereich befinden sich nur wenige Bäume. Die für die Stellplätze in Anspruch genommene Fläche ist innerhalb der Parkanlage in gleicher Größe auszugleichen.

Es handelt sich ansonsten neben dem Gebäudebestand um Gartenland bzw. intensiv genutztes Grünland, so dass insgesamt von einer allgemeinen Bedeutung der sonstigen Flächen für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Durch die Anlage des Parks werden auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche Grün- und Gehölzstrukturen neu angelegt. Bei der Bepflanzung sollen auch heimische und standortgerechte Pflanzen angepflanzt werden, um der heimischen Tierwelt eine hinreichende Nahrungsgrundlage zu bieten.

4.2.1.6 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist gleichermaßen Nutznießer wie betroffener des geplanten Vorhabens. Die landschaftsgebundene Erholung und Gesundheitsangebote sind mit dem Betrieb der Anlage verbundene Ziele.

Andererseits wird der Erholungswert für sonstige Besucher und Nutzer durch zusätzliche bauliche Maßnahmen im Außenbereich beeinträchtigt. Wie dargestellt ist das Vorhaben aber sehr gut in die Landschaft eingebunden, so dass Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit nicht zu erwarten sind.

Der anlagenbezogene Verkehr ist gering. Der auf der K 99 entstehende Verkehrslärm ist ebenfalls als gering einzustufen. Auch sonstige Emissionen oder Immissionen sind nicht zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erkennen.

4.2.1.8 Wechselwirkungen

Die attraktive Erholungslandschaft zieht mit dem Vorhaben eine verstärkte Nutzung des Landschaftsraums nach sich, mit der gleichzeitig eine gewisse Beeinträchtigung der Erholungsnutzung verbunden ist. Durch die konkrete Lage und Einbindung in das Landschaftsbild wirkt sich das Vorhaben jedoch nur geringfügig auf die Erholungseignung der Region insgesamt aus.

Durch die Vorbelastung des Gebiets durch die Straße und die Wohnbebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Verschiebung des Artengefüges nicht wahrscheinlich.

4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird sich die landschaftsbezogene Erholung in der Gemeinde Westerholz weiter verfestigen. Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung sind aufgrund der guten Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild für die Allgemeinheit nur geringfügig und vertretbar. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen wird eine vielfältig strukturierte Parkanlage geschaffen, die zur biologische Vielfalt beiträgt und neue Biotopverbindungen herstellt.

4.3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die o. g. Vorbelastungen sind unabhängig von der Realisierung des Vorhabens gegeben. Natur und Landschaft würden sich nicht grundsätzlich anders oder besser entwickeln als bei Realisierung des Vorhabens. Der Park als weiteres Strukturelement in der Landschaft würde nicht realisiert werden. Die Tourismusentwicklung in der Gemeinde würde stagnieren.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verringerung von Eingriffen wurden unter Ziffer 4.2.1 bereits schutzgutbezogen erläutert. Bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Schutzgüter nicht bzw. nur geringfügig beeinträchtigt werden.

Nennenswerte Eingriffe bestehen in das Schutzgut Boden. Hier soll auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/ X 33 – 5120 -, Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht- ein Ausgleich erfolgen.

Für den Eingriff im Bereich der Stellplatzanlage in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist eine der Stellplatzanlage entsprechende Fläche im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Überschlägig ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 900 m² für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sowie 400 m² für den Ausgleich in das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Der Ausgleich soll innerhalb der privaten Grünfläche –Parkanlage- erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine Fläche in der erforderlichen Größe aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln.

Zur verbindlichen Abarbeitung der Eingriffs- Ausgleichssituation ist mit dem Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan für die gesamte Fläche zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsfläche ist so zu platzieren, dass sie von den Aktivitäten in der Parkanlage ungestört bleiben kann und auf Dauer gesichert ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Fläche durch Gäste nicht betreten oder genutzt werden kann.

Die Stellplatzanlage ist zur Kreisstraße durch Baum- oder Heckenpflanzungen in das Landschaftsbild einzubinden. Innerhalb der privaten Grünanlage –Parkanlage– sind zusätzlich zu den obigen Ausgleichsmaßnahmen mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bereich der Ortslage Westerholz sind keine verfügbaren Baulücken in der erforderlichen Größe vorhanden. Die im Landschaftsplan ausgewiesenen Bauflächen liegen im jetzigen Außenbereich, es handelt sich um jeweils größere zusammenhängende Flächen. Eine Teilbebauung ist aus Sicht der Gemeinde wenig sinnvoll, da so ggf. nachteilige Bindungen für die weitere bauliche Entwicklung geschaffen werden. Zudem ist die Erst-Erschließung nur mit höheren Aufwendungen für Wegebau und insbesondere Entwässerung möglich.

Die besonderen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im küstennahen Bereich, mit kurzen Wegen zur „Flensburger Förde“ und die vorhandenen Wander- und Radwanderwege können im Plangebiet optimal genutzt werden. Sie sind deshalb in besonderer Weise geeignet, die landschaftsgebundene Erholung und die Tourismusinfrastruktur in der Gemeinde auszubauen und zu stärken. In Verbindung mit der Abschirmung und Einbindung in das Landschaftsbild ist der Standort für die Realisierung des Vorhabens erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes wäre der Neubau auch in der nördlichen Plangebietshälfte möglich. Es ergibt sich jedoch ein näheres Heranrücken an die dortigen Bäume und den Teich. Die jetzt vorgesehene Lage des Gebäudes an der Ostgrenze führt im nordwestlichen Bereich zu einer Platzbildung. Die Anlage wirkt großzügig und ist deutlich besser in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im Juni 2005 durchgeführt. Hinweise auf notwendige vertiefende Untersuchungen liegen nicht vor.

4.3.2 Monitoring

Die Gemeinde wird im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 (1) BauGB prüfen, wieweit die oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist auch der Ausgleich abschließend und verbindlich zu klären.

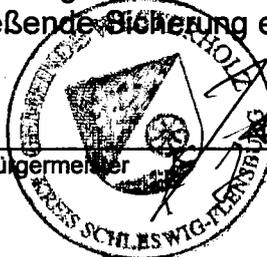
Durch das Bauamt des Amtes Langballig werden die Planrealisierungen zukünftig in regelmäßigen Abständen auf eine unvorhergesehene Entwicklung geprüft. Geplant ist ein Zeitraum von 5 Jahren.

4.3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Westerholz beabsichtigt zur Stärkung ihrer touristischen Infrastruktur die Ansiedlung eines Wellness-Betriebes mit Beherbergungsmöglichkeiten. Dem Wellness-Betrieb zugeordnet ist eine größere Parkanlage. Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft durchgeführt.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. Für die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung sowie für die (Teil-) Umnutzung einer bestehenden Ausgleichsfläche ist innerhalb der privaten Grünfläche –Parkanlage– eine Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbentonten Biotoptyp zu entwickeln. Die abschließende Sicherung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Westerholz, 08.12.2005


Bürgermeister *(Signature)*
Bachmann

5. Anlagen

5.1 Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Dort ist darüber hinaus zur Abarbeitung der Eingriffs- Ausgleichssituation ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) für die gesamte Fläche zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

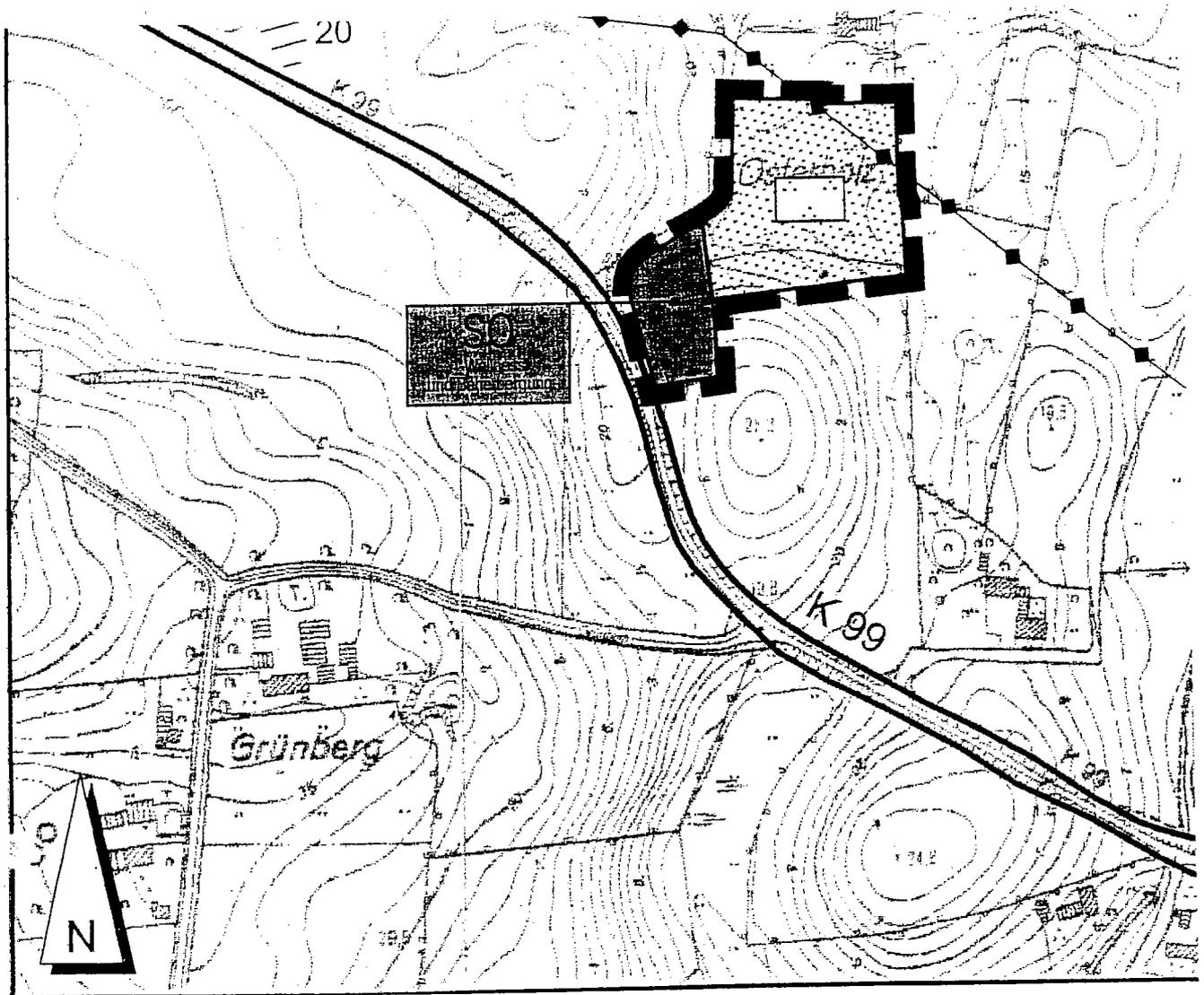
Demgegenüber wurde auf die Ausweisung einer Ausgleichsfläche gemäß § 5 (2) Nr. 10 verzichtet, da diese Ausweisung für den Flächennutzungsplanmaßstab sehr kleinteilig und zudem gegenüber der Darstellung in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zu unflexibel wäre.

Westerholz, 08.12.2005


Bürgermeister *(Signature)*
Bachmann

GEMEINDE WESTERHOLZ

14. ÄND. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



- Aufstellungsbeschuß 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

18.02.2006