

Gemeinde Wees

Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Teilfläche 1: westlich der Bebauung Süderfeld

Bearbeitungsstand: Abschließender Beschluss, § 6 BauGB
Bvh.-Nr.: 05004

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wees
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. Planerische Vorgaben	1
3. Erläuterung der Planung	2
3.1 Bauflächen	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Schallschutz	2
3.4 Grünordnung	3
4. Technische Infrastruktur	3
4.1 Versorgung	3
4.2 Entsorgung	3
5. Kosten	4
6. Umweltbericht	4
6.1 Einleitung	4
6.1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
6.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	4
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	5
6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	5
6.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	5
6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6.3 Zusätzliche Angaben	7
6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
6.3.2 Monitoring	8
6.3.3 Zusammenfassung	8
7. Anlagen	8
7.1 Anlage 1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
7.2 Anlage 2 Erschließungskonzept Teilfläche 1	13
7.3 Anlage 3 Zusammenfassende Erklärung	14

Gemeinde Wees

Flächennutzungsplan, 13. Änderung

Teilfläche 1: westlich der Bebauung Süderfeld

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees umfasste ursprünglich zwei Teilflächen im Ortsteil Oxbüll. Teilfläche 1 mit einer Größe von rund 0,4 ha liegt westlich der Bebauung der Straße Süderfeld. Auf der bislang landwirtschaftlichen Fläche soll eine bauliche Arrondierung der Straße Süderfeld erfolgen.

Für Teilfläche 2 südlich der Schulstraße und östlich der Bebauung Oxbüll-Süd konnte eine wirtschaftliche Erschließung nicht gesichert werden. Teilfläche 2 wurde deshalb auf Beschluss der Gemeindevertretung nicht in die abschließende Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, sondern zugunsten anderer Bauflächen im Ortsteil Oxbüll-Süd aufgehoben.

Die Gemeinde beabsichtigt, auch in den Ortsteilen eine angemessene bauliche Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen. Zur Realisierung der Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

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) wurde der Gemeinde Wees eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen (vgl. Ziffer 6.2 RP V).

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. (vgl. LP V Ziffer 6.4.1). Im Stadt- und Umlandbereich ist eine intensive planerische Abstimmung der Gemeinden und der Stadt Flensburg vorzusehen (ebendort).

Die Planung der Gemeinde Wees wurde im Rahmen der Zielvereinbarung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Region Flensburg mit der Stadt Flensburg und den Ämtern und Gemeinden des erweiterten Nahbereichs („Region Flensburg“) abgestimmt. Die Planung basiert darüber hinaus auf Vorbesprechungen mit

den Landesplanungsbehörden (vgl. insbesondere Bereisung mit den Landesbehörden vom 03. Mai 2005).

Der Erholungsort Wees verfügt über eine Grund- und Hauptschule sowie eine Sonderschule.

Die Gemeinde Wees verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Landschaftsplan weist für die unmittelbar an den Bebauungszusammenhang grenzende Fläche eine ‚landwirtschaftliche Nutzfläche‘ aus. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Siedlungsrand, der Kleinteiligkeit der Maßnahme und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bestehende Knicks im Randbereich werden vollständig erhalten, auf geplante Biotopstrukturen des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans westlich der Teilfläche 1 wird Rücksicht genommen. Belange des Landschaftsplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Eine Umweltprüfung wird im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt. Auf eine parallele Anpassung des Landschaftsplans kann deshalb verzichtet werden.

3. Erläuterung der Planung

3.1 Bauflächen

Der Zielstellung der Gemeinde entsprechend wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf Teilfläche 1 werden 4 Grundstücke zusätzlich entstehen. Die Bebauung erfolgt primär durch Selbstnutzung des Flächeneigentümers sowie Eigenvermarktung. Zur örtlichen Bedarfsdeckung leitet die Gemeinde Wees nur Nachfragen aus Wees an den Flächeneigentümer weiter.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt bei Teilfläche 1 über die Straße Süderfeld und mündet in einem im Zusammenhang mit der Bebauung herzustellenden Wendeplatz, der für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen geeignet sein muss. Richtung Süden behält die Gemeinde einen ca. 5 m breiten Streifen als Option für eine zukünftige Fußwegeverbindung (vgl. auch Anlage 2 ‚Erschließungskonzept für Teilfläche 1‘).

3.3 Schallschutz

In ca. 170 m Abstand zur Teilfläche 1 liegt die B 199 mit einer Verkehrsbelastung von zur Zeit ca. 9.593 Fahrzeugen am Tag (Verkehrsmengenkarte 2000 für Schleswig-Holstein). Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 80 km/h. Unter Berücksichtigung einer Prognose bis zum Jahr 2026 werden die Grenzwerte der Straßenverkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) bereits nach 131 m (nachts) eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags wer-

den eingehalten, die Nachtwerte von 45 dB(A) werden jedoch erst nach über 220 m erreicht.

Bei geschlossenen Fenstern ist der erforderliche Schallschutz aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) an die Außenbauteile bereits hinreichend gewährleistet.

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4719 an der Nordseite der Gebäude wird empfohlen. Die Realisierung wird aufgrund des großen Abstandes der B 199 jedoch in das Ermessen der Eigentümer gestellt.

3.4 Grünordnung

Im Norden und im Süden von Teilfläche 1 befinden sich Knicks. Diese sind gemäß § 15 b Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt und zu erhalten. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sollen die Knicks durch Bepflanzung der vorhandenen Lücken aufgewertet werden. Die Bepflanzung ist als Auflage in der Baugenehmigung sicherzustellen.

Zum Ausgleich der durch die Planung bedingten Eingriffe ist überschlägig von einer versiegelten Fläche von 2.000 m² auszugehen. Hierfür sind gemäß gemeinsamen Runderlass 1.000 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln.

Die Gemeinde Wees verfügt über ein Ökokonto. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Fläche von 6,60 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Eine Fläche von 1.000 m² ist bei Umsetzung der 13. Flächennutzungsplanänderung für den Eingriffsausgleich zu veranschlagen.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Versorgung

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

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E-ON.Hanse.

Die Deutsche Telekom AG wird die Grundstücke zum Zeitpunkt der Bebauung an das örtlich vorhandene Telekommunikationsnetz anschließen.

4.2 Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeführt und über die Nachklärteiche in der Schulstraße dem Verbandsvorfluter

Nr. 83 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau-Schwennau zugeleitet. Die Flächen wurden hydraulisch beim Bau der Ortsentwässerung bereits berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird ebenfalls der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt und in den Nachklärteichen an der Schulstraße gereinigt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg.

5. Kosten

Die Teilfläche 1 gehört einem Einzeleigentümer, der sich gegenüber der Gemeinde zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet hat. Die Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde im Rahmen der jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zur Verfügung. Weitere Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

6. 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde beabsichtigt, auch in den Ortsteilen eine angemessene bauliche Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees umfasst eine Teilfläche im Ortsteil Oxbüll. Es wird Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Teilfläche 1 westlich der Bebauung Süderfeld hat eine Größe von rund 0,4 ha. Auf der bislang landwirtschaftlichen Fläche soll eine bauliche Arrondierung der Straße Süderfeld erfolgen.

6.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V – Karte 1 (September 2002) befindet sich ca. 200 m westlich von Teilfläche 1 ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Verbundsystem, Schwerpunktbereich-. Das Plangebiet liegt gemäß Karte 2 innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gebietes mit besonderer Erholungseignung und im Bereich strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitte.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete einzuhalten sowie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wees verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Der Landschaftsplan weist für die unmittelbar an den Bebauungszusammenhang grenzende Fläche eine ‚landwirtschaftliche Nutzfläche‘ aus.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet (vgl. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen). Anlage 1 ist Bestandteil der Begründung.

Nennenswerte und im folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen bestehen bei dem Schutzgut Boden bzw. Bodenversiegelung.

6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Umweltzustandes sind bei Durchführung der Planung insbesondere durch die mit dem Vorhaben verbundenen Bodenversiegelungen zu erwarten. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahme, dem unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang und den Ausgleich der Versiegelung an anderer Stelle im Gemeindegebiet werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt. Die Arten- und Strukturvielfalt ist in durchgrünten Wohngebieten in der Regel höher als auf intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen.

6.3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Teilfläche 1 intensiv genutzte Acker- bzw. Grünlandfläche bleiben. Bei Verzicht auf Teilfläche 1 wäre mangels hinreichender Wendemöglichkeit die Straße Süderfeld weiterhin unzureichend erschlossen.

6.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des

Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 -) ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘.

6.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch Maßnahmen, die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage 1) bereits aufgezeigt wurden, können Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder minimiert werden.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

Teilfläche 1:

- Bebauung nur im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung,
- Erhalt der Knicks und Aufwertung durch Schließung von Pflanzlücken,
- Nutzung weitgehend vorhandener Erschließung,
- hinreichender Abstand zu einer geplanten Neuwaldfläche.

Zur weiteren Eingriffsminimierung empfiehlt die Gemeinde die Nutzung von Regen- und Brauchwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Umsetzung wird in das Ermessen der Grundstückseigentümer gestellt.

Die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) nachts werden bei Teilfläche 1 überschritten.

Bei Fenstern in Richtung der Bundesstraße wird hier der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen empfohlen. Aufgrund des großen Abstandes von Teilfläche 1 zur B 199 (170 m) werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen jedoch in das Ermessen der Eigentümer gestellt.

6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß der Anlage 1 bestehen nennenswerte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die nur bedingt minimiert werden können. Die Anlage der Gebäude und Straßen führt zu einer Bodenversiegelung. Zulässigkeitsmaßstab für die Bebauung ist jeweils die nähere Umgebung der Baugebiete. Aufgrund der überwiegenden Wohnbebauung und der überwiegend großen Grundstücke wird von einer maximalen Versiegelung der Baugrundstücke von 40 % ausgegangen. Für Verkehrsflächen werden 100 % angesetzt.

Überschlägig ergibt sich danach für Teilfläche 1 (Gesamtfläche 0,4 ha) eine Versiegelung von rund 2.000 m². Gemäß gemeinsamen Runderlass gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt werden.

Für die Bodenversiegelung von zusammen 2.000 m² ist eine Fläche von 1.000 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotop zu entwickeln. Der Ausgleich soll auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

Der externe Ausgleich für den Eingriff in den Boden wird auf dem im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Ökokonto der Gemeinde Wees zwischen Oxbüll und Munkbrarup südlich der Schulstraße in einer Größe von rund 1.000 m² erbracht. Entsprechend des Landschaftsplanes der Gemeinde Wees soll die Fläche aufgeforstet werden. Mit der Umsetzung der Maßnahme sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

Die Bereitstellung und Bepflanzung der Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größenordnung wird durch die Gemeinde erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind durch Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu sichern.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es ist Ziel der Gemeinde, auch in den Ortsteilen eine angemessene bauliche Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Ortsteils Oxbüll wurde eine alternative Bebauung südlich der Ortslage beidseitig der Straße Oxbüll Süd geprüft. Die Bebauung würde zu einer bandartigen Siedlungsstruktur mit ungünstigen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und das Landschaftsbild führen und wurde deshalb verworfen.

Westlich der Straße Süderfeld wurde zunächst eine Überplanung der gesamten, 0,9 ha großen Fläche ins Auge gefasst. Auch dies hätte zu einer bandartigen Entwicklung in den Außenbereich hinein geführt. Mit Rücksicht auf die geplante Neuwaldbildung und angedachte Biotopverbundsysteme wurde die Bebauung auf den Bereich um den erforderlichen Wendepunkt beschränkt. Alternativ werden mittel- bis langfristig Entwicklungsoptionen in südliche Richtung (südlich Süderfeld) wahrgenommen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im März 2006 durchgeführt. Die Lärmermittlung erfolgte anhand von Berechnungen gemäß der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90).

Eine faunistische Bestandserhebung erfolgte im Rahmen des Landschaftsplans nur eingeschränkt (vgl. Landschaftsplan Karte: Bewertung und Ziffer 3.3 Faunistische Bestandsaufnahme, Seite 69 ff.). Fachuntersuchungen der Teilfläche liegen nicht vor. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage und der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes besonders schützenswerte Arten vorkommen oder eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren zu erwarten ist. Auf eine vertiefende Untersuchung wurde deshalb verzichtet.

6.3.2 Monitoring

Die Einhaltung der Planfestsetzungen unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Das Bauamt des Amtes Langballig wird darüber hinaus die Planrealisierungen auf eine unvorhergesehene Entwicklung prüfen, wenn entsprechende Hinweise der Öffentlichkeit oder der Behörden vorliegen oder die Gemeinde bzw. das Bauamt sonst Kenntnis von unvorgesehenen Entwicklungen erlangt.

6.3.3 Zusammenfassung

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees umfasst eine Teilfläche im Ortsteil Oxbüll. Die Gemeinde beabsichtigt, auch in den Ortsteilen eine angemessene bauliche Entwicklung für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Auf die Ausweisung einer zweiten Teilfläche südlich der Schulstraße und östlich der Bebauung Oxbüll-Süd wurde abschließend verzichtet, da eine Einigung mit den Anliegern nicht erfolgt ist und für die Erschließung unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erforderlich wären. Das Wohnbaukontingent soll für andere Bauflächen im Ortsteil Oxbüll gesichert werden.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen. Für die mit der Bodenversiegelung verbundene Beeinträchtigung wird eine externe Ausgleichsfläche im erforderlichen Umfang von 1.000 m² innerhalb eines gemeindeeigenen ‚Ökokontos‘ bereitgestellt.

Wees, 5.9.2006



St. Christophersen

7. Anlagen

10.1 Anlage 1 - Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2 Anlage 2 – Erschließungskonzept Teilfläche 1

10.3 Anlage 3 – Zusammenfassende Erklärung