



## Gemeinde Westerholz

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonnholm-Neu“ für das Gebiet der Flurstücke 30/96 und 30/97 an der Straße Sonnholm.**

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Bearbeitungsstand:** 03.06.2014, § 10 Abs. 1 BauGB

Bvh.-Nr.: 13031

## Begründung

## Plangeber

Gemeinde Westerholz  
vertreten durch das  
Amt Langballig  
Süderende 1  
24977 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: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen  
(0 48 35) 97 77 – 15  
f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Landschaftsplanung	2
3.3	Flächennutzungsplanung	3
<b>4.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>
<b>8.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Planungskosten</b>	<b>6</b>

# Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sonnholm-Neu“

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Westerholz und am südlichen Rand des Wohngebietes Sonnholm (Bebauungsplan Nr. 2). Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Windmühle Steinadler“ liegt östlich des Plangebietes.

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst die Flurstücke 30/96 und 30/97 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Westerholz. Es ist insgesamt 2.082 m<sup>2</sup> groß.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Waldflächen im Westen und Landwirtschaftsflächen im Süden. Nördlich schließt sich das Wohngebiet Sonnholm an, dessen westlicher Bereich im Bebauungsplan Nr. 2 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt und der östliche Bereich im Flächennutzungsplan als Wochenendhausgebiet dargestellt ist. Nordöstlich des Plangebietes liegen die Sondergebiete für touristische Nutzungen um die Windmühle Steinadler, die einschließlich ihres Umgebungsbereiches denkmalgeschützt ist. Östlich dieses Bereiches verläuft die Haffstraße (K97) als Hauptverkehrsachse des Ortes.

## 2. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die Absicht der Grundstückseigentümer im Plangebiet ein Wohngebäude zu errichten. Dieses Wohngebäude ist im vorderen Grundstücksbereich der beiden Flurstücke 30/96 und 30/97 geplant. Das Vorhaben würde zur einen Hälfte im Gebiet des B-Planes Nr. 2 und zur anderen Hälfte im Wochenendhausgebiet liegen und sowohl den Festsetzungen des B-Planes als auch dem im Wochenendhausgebiet geltenden Einfügegebot gem. § 34 BauGB widersprechen. Zu diesem Zweck wird das Flurstück 30/96, das bisher Teil des Wochenendhausgebietes ist, mit dieser Planänderung in das Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 2) integriert. Das Flurstück 30/97 ist bereits Bestandteil dieses Wohngebietes.

Die Gemeinde Westerholz hat das Interesse, dass die Wochenendhäuser in Wohnhäuser umgewandelt werden. Dementsprechend sind bereits innerhalb des Wochenendhausgebietes Wohnhäuser im Rahmen des Einfügegebotes gem. § 34 BauGB genehmigt worden.

Die Baugrenzen im B-Plan Nr. 2 begrenzen die überbaubare Fläche auf den mittleren Bereich des Flurstücks 30/97, so dass ein Gebäude im vorderen Grundstücksbereich nicht zulässig wäre. Damit wird auch die Möglichkeit erschwert, das Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten optimal auf dem Grundstück auszurichten. Mit der Zusam-

menlegung der beiden trapezförmigen Flurstücke entsteht ein Baugrundstück, das mit einem Wohnhaus nach heutigen Ansprüchen bebaut werden kann.

### 3. Planerische Vorgaben

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) befindet sich das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich von Flensburg (vgl. Text-Ziffer 1.5 des LEP 2010) sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Text-Ziffer 3.7.2 des LEP 2010). Das Gebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (vgl. Text-Ziffer 5.2.2 des LEP 2010).

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V (RP V, Neufassung 2002) befindet sich das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für den Tourismus (vgl. Text-Ziffer 5.4 (4) des RP V) im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 4.2 (1) des RP V). Westlich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verläuft das festgesetzte Naturschutzgebiet („Tal der Langballigau“) (vgl. Text-Ziffer 5.3 (6) des RP V). Der Bereich der Ostsee bis zur Grenze der dänischen Hoheitsgewässer ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt (vgl. Text-Ziffer 5.3 (1) des RP V) und befindet sich im erweiterten räumlichen Umfeld, ohne das Plangebiet jedoch zu tangieren.

Mit der vorliegenden Planung wird eine zusätzliche Wohneinheit (WE) zugelassen. Der Gemeinde Westerholz steht ein Wohnraumentwicklungskontingent für den Zeitraum von 2007-2020 von 29 WE zu. Bis 2012 sind 13 WE fertig gestellt worden, so dass das Kontingent noch 15 WE umfasst. Die vorliegende Planung ist in der Sitzung der Stadt-Umland-Kooperation am 17.01.2014 abgestimmt worden.

#### 3.2 Landschaftsplanung

Das „Tal der Langballigau“ ist im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRPI V, Stand 2002) ebenfalls als Naturschutzgebiet (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3 des LRPI V) sowie auch als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie (hier: FFH-Gebiet 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ sowie EU-Vogelschutzgebiet 1123-491 „Flensburger Förde“) verzeichnet (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3, Tabelle 8). Zudem sind in dem Bereich Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier Verbundsystem und Schwerpunktbereich gemäß Karte 1, Kapitel 4.1.1 des LRPI V) dargestellt. Auswirkungen sind aufgrund des geringfügigen planerischen Eingriffs nicht zu erwarten. Das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ grenzt direkt südlich an das Plangebiet (vgl. Karte 2, Kapitel 2.1.4.3 des LRPI V). Die gesamte Gemeinde befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.4 des LRPI V). An der *Haffstraße* verläuft ein Radfernweg und Fernwanderweg (Karte 2, Kapitel 2.3.6 des LRPI V). Struktureiche Kulturlandschaftsausschnitte (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2 des LRPI V) durchziehen weite Bereiche von Westerholz.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Westerholz (Stand 1996) ist der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 30/97) als Wohnbaufläche und der östliche Teil (Flurstück 30/96) als Wochenendhausgebiet (Sondergebiet) dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird kein Anpassungsbedarf für den Landschaftsplan gesehen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (Stand 1978) ist entsprechend des Landschaftsplanes der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 30/97) als Wohnbaufläche und der östliche Teil (Flurstück 30/96) als Wochenendhausgebiet (Sondergebiet) dargestellt. Mit der 20. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, siehe Anlage zu dieser Begründung. Der Bebauungsplan wird damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Der Plangeltungsbereich wird aufgrund des vorherrschenden Charakters des Gesamtgebietes Sonnholm als Reines Wohngebiet festgesetzt. Pro Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig, so dass ein Zweifamilienhaus bzw. ein Gebäude mit Einliegerwohnung zulässig ist. Da das Baugrundstück aus zwei Flurstücken besteht, wird neben einem Einzelhaus auch ein Doppelhaus in offener Bauweise zulässig. Ein Doppelhaus im planungsrechtlichen Sinne besteht aus zwei Gebäuden, die an eine gemeinsame Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Damit im vorliegenden Fall ein Gebäude errichtet werden kann, das sich auf beide Flurstücke erstreckt, ist die Festsetzung des Doppelhauses erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 2 auf den mittleren Teil des Flurstücks 30/97 beschränkt ist, wird in nördliche Richtung bis zu der Grünfläche und auf den entsprechenden Bereich des Flurstücks 30/96 ausgedehnt. Damit wird die Möglichkeit gegeben, den Neubau nach energetischen Gesichtspunkten optimal auf dem Grundstück auszurichten. Entgegen des bisher geltenden Baufensters könnte das Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet werden, so dass ein möglichst großer Garten in Südlage entsteht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind am Gebäudebestand ausgerichtet. Demnach wird ein Vollgeschoss, eine Firsthöhe von 6,0 m und eine Dachneigung von 30°-40° festgesetzt. Die bauliche Dichte wird mit einer GRZ von 0,2 begrenzt. Das bedeutet, dass maximal 20% der Fläche des Baugrundstücks überbaut werden kann. Unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Wegeflächen darf maximal 30% der Grundstücksfläche versiegelt werden.

An der westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze werden private Grünflächen mit einem dichten Bestand an Bäumen und Sträuchern zum Erhalt festgesetzt. Auf diesen Flächen ist zum Schutz des Gehölz- und Pflanzbestandes jegliche Art der Bebauung ein-

schließlich von Einfriedigungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die Grünfläche im nordwestlichen Bereich wird zugunsten der an der östlichen Grenze des Flurstücks 30/97 existierenden Grundstückszufahrt reduziert, die an dieser Stelle zu erhalten ist. Da diese Zufahrt den Kronen- bzw. Wurzelbereich der dort vorhandenen Gehölze tangiert, wird als Kompensation für diese Beeinträchtigung entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine zusätzliche Grünfläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Tiefe von 4,0 m festgesetzt, die in ihrer Flächenausdehnung geringfügig über den vorhandenen Gehölzbestand hinausgeht. Diese Festsetzung hat eine eingriffsminimierende Wirkung.

Bezüglich der Nutzungseinschränkungen dieser zu erhaltenden Grünflächen wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 präzisiert. In der Festsetzung Nr. 3 werden die Einschränkungen definiert, nach denen auf diesen Flächen jede Art der Versiegelung, z.B. durch Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, unzulässig ist. In der Festsetzung Nr. 4 werden die naturschutzrechtlichen Bedingungen zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege dieses Gehölzbestandes festgesetzt. Abgesehen von den festgesetzten Grünflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf der gesamten Fläche des Baugrundstücks (reines Wohngebiet), also auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

Aufgrund der vorliegenden Planung und der bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes sind Nutzungskonflikte nicht erkennbar. Daher sind keine Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan erforderlich.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 30/96 ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 30/94 und 30/95 festgesetzt. Die Flurstücke 30/96 und 30/97 haben eine direkte Belegenheit an der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Die vorhandene Grundstückszufahrt entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 30/97 bleibt erhalten. Damit ist die Erschließung des Plangeltungsbereiches gesichert.

## 5. Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, sodass von Beeinträchtigungen durch die Planung nicht ausgegangen werden kann.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 6. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Sonnholm erschlossen. Die Straße Sonnholm hat im Norden des Gemeindegebietes einen direkten Anschluss an die Haffstraße (K 97) als überörtliche Verkehrsanbindung.

Die *Haffstraße (K 97)* führt in nördlicher Richtung weiter nach Langballig und südlich nach wenigen Kilometern zur *Bundesstraße B199*, so dass das Plangebiet an den überregionalen Verkehr angebunden ist.

## 7. Natur und Landschaft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach den geltenden Verfahrensvorschriften findet die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Da durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten nicht erkennbar ist und auch die im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Anforderungen erfüllt werden, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Der im westlichen und südlichen Bereich des Grundstücks vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern wird aufgrund seiner Qualität und zur Minimierung des Eingriffs zum Erhalt festgesetzt.

Mit diesem Planverfahren wird anstelle eines Wochenendhauses ein Wohngebäude zulässig. Aufgrund der geringen Eingriffswirkung dieses Planvorhabens sind Beeinträchtigungen des westlich gelegenen Naturschutzgebietes „Tal der Langballigau“ und des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“ nicht zu erwarten.

## 8. Technische Infrastruktur

Sollte eine Änderung an den Anlagen der Trinkwasserversorgung durch die spätere Bebauung erforderlich werden, ist der WV Nordangeln durch den Grundstückseigentümer rechtzeitig zu informieren. Ansonsten können die in dem Gebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die sonstigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur für das Planvorhaben genutzt werden. Eine Neuverlegung bzw. eine Umlegung von Leitungen oder Kanälen ist nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanzierung

1.	Reines Wohngebiet (WR)	1.308 m <sup>2</sup>
2.	Verkehrsfläche	51 m <sup>2</sup>
3.	Grünfläche	723 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>2.082 m<sup>2</sup></b>

## 10. Planungskosten

Sämtliche anfallenden Kosten, die durch das Bauleitplanverfahren entstehen, werden vom Eigentümer der Flurstücke im Plangebiet getragen.

Westerholz, den 07.08.19

  
Bürgermeister

