



## Gemeinde Westerholz

**Bebauungsplan Nr. 7 „Ortsmitte“ für das Gebiet „beidseitig der Haffstraße (K 97), südlich der Straßen *An de Möhl* und *Zu den Lücken*, westlich der Wohngebiete *Achtern Krog* und *Petersilienstraße* und östlich der *Windmühle Steinadler*“**

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Bearbeitungsstand:** 23.11.2012, § 10 (1) BauGB  
Bvh.-Nr.: 11080

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Westerholz über 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 Sass  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen  
(0 48 35) 97 77 – 15, [f.matthiessen@sass-und-kollegen.de](mailto: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	Stadt-Umland-Kooperation	3
3.3	Landschaftsplanung	3
3.4	Flächennutzungsplanung	4
<b>4.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
4.3	Versorgungsflächen	5
4.4	Grünfläche -Parkanlage-	5
4.5	Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme	6
4.6	Immissionsschutz	6
<b>5.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>9</b>

# Gemeinde Westerholz

**Bebauungsplan Nr. 7 „Ortsmitte“ für das Gebiet „beidseitig der Haffstraße (K 97), südlich der Straßen *An de Möhl* und *Zu den Lücken*, westlich der Wohngebiete *Achtern Krog* und *Petersilienstraße* und östlich der *Windmühle Steinadler***

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Westerholz, beidseitig der *Haffstraße (K 97)*, südlich der Straßen *An de Möhl* und *Zu den Lücken* und westlich der Neubaugebiete „Petersilienstraße“ (B.-Plan Nr. 4) und „Achtern Krog“ (B.-Plan Nr. 6), aus welchen auch Teilbereiche neu überplant werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 „Windmühle Steinadler“ schließt unmittelbar im südwestlichen Bereich der *Haffstraße (K 97)* an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst die Flurstücke 58/7, 58/8, 58/9, 60/3, 60/5, 60/6, 61/27, 122/8, 122/10, 181/12, 181/13, 204, 205, 206/2, 249, 258 sowie Teile von 122/6, 204 und 221 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung Westerholz. Es ist insgesamt 18.273 m<sup>2</sup> groß. Das Flurstück 61/27 sollte im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es wird nun ebenfalls Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 sein. Aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 6 werden ebenfalls Teilbereiche in den Geltungsbereich hineingenommen.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die Wohnbebauung der Bebauungspläne Nr. 3 „Nördlich der Mühle“ (Nordwesten), Nr. 4 „Petersilienstraße“ (Südosten) und Nr. 6 „Achtern Krog“ (Osten). Nördlich grenzen weitere Wohnbauflächen an, während der Bereich unmittelbar an der *Haffstraße* als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Hier liegt faktisch jedoch ebenfalls Wohnbebauung vor.

### 2. Planungsanlass und Planungsziele

Im bestehenden Gebäude „Haffstraße 8“ soll ein Catering-Betrieb eröffnet werden. Dieser wird neben einer gewerblich genutzten Küche auch über einen Gastraum mit max. 25 Sitzplätzen, in welchem Kochveranstaltungen angeboten werden sollen, verfügen. Die Nutzung als Frühstückscafé ist ebenfalls vorgesehen. Auf der Terrasse des Gebäudes sollen weitere 12 Sitzplätze entstehen. Das hinterlegende Gebäude „Haffstraße 8d“ beherbergt zugehörige Büroräumlichkeiten.

Dieser Bereich des Plangebietes, in welchem zukünftig die gastronomische Nutzung zulässig sein soll, befindet sich aktuell im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB,

weswegen sich die Zulässigkeit der geplanten Bebauung nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet. Da es sich bei dem direkt westlich angrenzenden Wohngebiet um ein reines Wohngebiet handelt, ist keine Genehmigungsgrundlage für den oben beschriebenen gewerblichen Betrieb gegeben. Zur Schaffung von entsprechendem Planrecht ist demzufolge die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde möchte durch eine verbindliche Bauleitplanung gemischte Bauflächen ausweisen und auch die nördlich anschließende Grünfläche gleich in den Geltungsbereich mit aufnehmen. Hier könnten ggf. Einrichtungen für die dörfliche Versorgung (z.B. Kiosk, Bäcker) entstehen.

Der Bereich entlang der *Haffstraße* ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Gemeinde möchte aus Gründen der planungsrechtlichen Absicherung über den Bestandsschutz hinaus auch in diesem Bereich eine Mischnutzung festsetzen. Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus soll samt der östlich anschließenden Erweiterungsfläche in die Planung aufgenommen werden. Die Gemeinde behält sich neben der möglichen Erweiterung des Gerätehauses auch die Realisierung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen oder Sitzungen der Gemeinde vor.

Südlich der Petersilienstraße setzt der zukünftige Bebauungsplan ebenfalls ein Mischgebiet fest. Das ehemalige Bauernhaus „Haffstraße 11“ soll zukünftig neben der Wohnfunktion auch für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt werden können. Gewerbliche Nutzung soll im Bereich der nördlich anschließenden Grundstücksflächen zukünftig ebenfalls möglich sein. Die Gemeinde Westerholz erhofft sich insbesondere auch durch eine eventuell zukünftige Wiederaufnahme des Hotel- bzw. Gaststättenbetriebes auf dem Areal der historischen „Windmühle Steinadler“ Synergieeffekte in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen an der Haffstraße sowie eine Belebung des Ortskernes.

Zur Umsetzung des planerischen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erforderlich. Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss sowie den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 07.05.2012 gefasst.

### **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 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Schwerpunktbereich für den Tourismus (vgl. Text-Ziffer 5.4 (1) und 5.4 (4) des RP V). Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie ein festgesetztes Naturschutzgebiet („Tal der Langballigau“) (vgl. Text-Ziffer 5.3 (1) und 5.3 (6) des

RP V) befinden sich im erweiterten räumlichen Umfeld, ohne das Plangebiet jedoch zu tangieren.

### 3.2 Stadt-Umland-Kooperation

Entsprechend der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg steht der Gemeinde Westerholz ein Wohnraumentwicklungskontingent für den Zeitraum von 2007-2020 von 24 Wohneinheiten (WE) zu. Bis 2011 sind 11 WE fertig gestellt worden, so dass das Kontingent noch 13 WE umfasst. Es ist davon auszugehen, dass dieses Kontingent durch die vorliegende Planung nicht belastet wird. Der B-Plan Nr. 7 ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, so dass gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Zudem sind mit der Festsetzung von Mischgebieten so gut wie keine neuen Wohneinheiten zulässig, da vorwiegend Wohngebäude existieren. Zur Wahrung des Gebietscharakters wären demnach nur gewerbliche Nutzungen zulässig. Die vorliegende Planung ist am 20.11.2012 in der Koordinierungsgruppe der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg abgestimmt worden.

### 3.3 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 planerischen Konzeptes sowie des großen Abstandes zum Plangebiet nicht zu erwarten. Gemäß Kartendarstellung befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (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). Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2 des LRPI V) durchziehen weite Bereiche von Westerholz.

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde Westerholz (Stand 1996) stellt das Gebiet weitgehend als Mischbaufläche mit Baum- und Knickbestand dar. Östlich der *Haffstraße* ist ein Parkplatz verzeichnet.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 ist mit Wirkung vom 09.11.2012 aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Flensburger Förde“ entlassen worden.

### 3.4 Flächennutzungsplanung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Westerholz und Langballig (Stand 1978) stellt für den Ortskern insgesamt gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

## 4. Erläuterung der Planfestsetzungen

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt, um den Charakter dieses Gebietes als Ortskern zu unterstreichen. Im Norden (Flurstücke 60/3, 60/5, 60/6, 61/27) wird die Ansiedlung des Café- und Catering-Betriebes mit gewerblicher Küche und Raum für mischgebietsverträgliches Kleingewerbe ermöglicht.

Durch die Begrenzung des Nutzungsmaßes (siehe unten), welches sich im Wesentlichen auch am vorhandenen Gebäudebestand orientiert, ist sichergestellt, dass es sich um kleinere Gewerbeeinheiten handeln wird. Beeinträchtigungen durch Kleingewerbe auf dem Flurstück 61/27 sind, auch bedingt durch die Entfernung zur nächsten Wohnnutzung, nicht zu erwarten. Vom geplanten Restaurationsbetrieb auf dem Flurstück 60/6 sind, auf Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung, keine nennenswerten Emissionen zu erwarten. Bei Realisierung einer geplanten Außengastronomie im hinteren Bereich des Grundstückes „Haffstraße 8“ ist Rücksicht auf das angrenzende reine Wohngebiet zu nehmen.

Auf dem Flurstück 258 befindet sich aktuell bereits das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Westerholz. Die Planung sieht Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebäude Richtung Osten vor, wobei dort dann auch Gemeinschaftsräume für Veranstaltungen oder Sitzungen der Gemeinde denkbar sind. Die Planung sieht auch hier die Ausweisung von Mischgebietsflächen zur Wahrung eines möglichst hohen Grades an Flexibilität vor. Auch auf den nördlich anschließenden Grundstücken, die noch größere Baulücken aufweisen, soll mit der Mischgebietsausweisung eine flexible Nutzung ermöglicht werden.

Neben der Wohnfunktion möchte die Gemeinde auch die Grundstücke „Haffstraße 9 b und 11“ bzw. die Flurstücke 122/8, 122/10, 249 und 250 im Süden des Plangebietes als Mischgebiet überplanen. Ziel ist es, den Grundstückeigentümern die Etablierung einer gewerblichen Nutzung als Zusatz zur bestehenden Wohnfunktion zu ermöglichen. Neben gebietsbezogener Kleinversorgung (Kiosk, Nachbarschaftsladen) können auch insbesondere in den Gebäuden des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Haffstraße 11 Büroräumlichkeiten oder Ateliers vorstellbar sein. Die Gemeinde erhofft sich eine baldige Nachnutzung des Geländes um die „Windmühle Steinadler“ durch gastronomische Einrichtungen oder einen Beherbergungsbetrieb. Von diesen Nutzungen sollen dann auch die gegenüberliegenden Kleingewerbelagen an der *Haffstraße* profitieren, sodass es insgesamt zu einer Belebung des Ortskernes von Westerholz kommt.

Von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten können dabei Wirkungen ausgehen, die bei der angrenzenden Wohnbebauung mit einiger Wahrscheinlichkeit zu Konflikten führen werden. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind deshalb innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Bei sonstigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2 bis 5 BauNVO ist in besonderer Weise auf das angrenzende reine Wohngebiet im Nordwesten Rücksicht zu nehmen, insbesondere bei einer Umsetzung der vorgesehenen Außengastronomie. Im Mischgebiet sind nicht wesentlich störende Betriebe so zu errichten und zu betreiben, dass an den Baugrenzen der angrenzenden Wohngebiete die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Von negativen Auswirkungen wird auf Grundlage der Planung jedoch nicht ausgegangen.

Entsprechend des Charakters als Ortskern wird in den Teilgebieten 1 und 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. Im Teilgebiet 3 wird aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße, dem Übergang zur freien Landschaft sowie in gestalterischer Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet „Petersilienstraße“ (Bebauungsplan Nr. 4) eine GRZ von 0,3 als ausreichend erachtet und somit planerisch festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz sowie in Anlehnung an das Umgebungsbild wird in den nördlichen Teilgebieten 1 und 2 eine maximale Firsthöhe von 10 m über Oberkante Gelände festgesetzt. In Teilgebiet 3 erfolgt aufgrund der Höhe der Bestandsbebauung die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m.

## **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer zulässigen Höchstzahl von Wohnungen erfolgt nicht, da sich im Bestand bereits ein differenziertes Bild ergibt und eine planungsrechtliche Reglementierung in diesem Fall nicht sachdienlich erscheint. Die Gemeinde sieht es durch die Fassung der Baugrenzen sowie Festsetzung der Grundflächenzahl bereits gewährleistet, dass keine allzu voluminösen Baukörper entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## **4.3 Versorgungsflächen**

An der Westspitze des Flurstückes 61/27 wurde im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Trafostation sowie ein unterirdischer Gastank errichtet. Diese verbleiben als Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- bzw. -Gas- in öffentlicher Hand.

## **4.4 Grünfläche -Parkanlage-**

An der Einmündung der Petersilienstraße in die Haffstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 4 bereits eine kleine Grünfläche fest. Diese wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgenommen, sodass zukünftig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzt wird.

## 4.5 Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme

Der vorhandene und nach § 21 (1) Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützte Knick wird in seinem Bestand gesichert und als zu erhaltender Knick nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung von Entfaltungsmöglichkeiten des Knicks ist ein Bereich von mindestens 3,0 m Abstand zum Knickfuß von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Auch hier wird explizit darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Zur Sicherung einer Mindestqualität wird die Pflanzdichte der Gehölze im Falle eines lückenhaften Bewuchses festgesetzt.

Der Teich auf dem Grundstück Haffstraße 8d (Flurstück 60/5) wird als nachrichtliche Übernahme festgesetzt, da es sich um ein geschütztes Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz handelt.

Die Anbauverbotszone an der K 97 wird nach § 29 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein nachrichtlich übernommen.

## 4.6 Immissionsschutz

Eine Lärmbelästigung ist durch die Haffstraße (K 97) gegeben, über die alle Grundstücke zu beiden Seiten im Plangebiet erschlossen werden. Die höchstzulässige Geschwindigkeit in diesem Straßenabschnitt beträgt 50 km/h.

Für diesen Straßenabschnitt liegen keine aktuellen Angaben über die Verkehrsmengen vor. Daher wurde mit einem mobilen Messgerät am südlichen Ortseingang der Haffstraße an drei Werktagen (Dienstag und Donnerstag) im April 2012 eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Vergleich zu einer Verkehrszählung von 1999 und deren Auswertung ist der DTV-Wert leicht erhöht. Daher ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) für Mischgebiete nicht überschritten werden. Zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird empfohlen, die für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räume, d.h. die Wohn- und Schlafräume, auf die dem Lärm abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Sollte diese Ausrichtung nicht möglich sein, sollten diese Räume mit schalldämmten Zuluftöffnungen versehen werden.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Baugebiete durch die Emissionen der Haffstraße ist auszuschließen, da diese möglichen Konflikte in den jeweiligen Bauleitplanverfahren untersucht wurden und sich die Verkehrsbelastungen auf der Haffstraße nicht nennenswert erhöht haben. Auch aufgrund der Abstände zwischen den benachbarten Baugebieten und der Haffstraße sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die direkte Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten entspricht einer zulässigen städtebaulichen Gliederung. Es ist davon auszugehen, dass auch keine Lärmbelästigungen aufgrund von gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten auftreten werden.



## 5. Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, so dass 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 Denkmalschutzgesetz in der Neufassung v. 12.01.2012 (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 6. Verkehr

Die *Haffstraße (K 97)* verläuft durch das Plangebiet und führt in nördlicher Richtung weiter nach Langballig. Südlich führt die Haffstraße nach wenigen Kilometern zur *Bundesstraße 199*, so dass das Plangebiet an den überregionalen Verkehr angebunden ist. Ein rund 7 m breiter Streifen, der insbesondere die zu erhaltenden Einzelbäume sowie im Einmündungsbereich *Sonnholm / K 97* auch einen großen Feldstein mit Ortstafel enthält, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur Sicherung der Erschließung des hinterliegenden Grundstückes „Haffstraße 8 a“ sind jeweils Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der betreffenden Anlieger zu belasten sind, festgesetzt.

Im Bereich der Sichtfelder sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über Oberkante des Fahrbahnrandes der *Kreisstraße 97* nicht zulässig.

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

Außerhalb der Ortsdurchfahrten sollen Zufahrten auf die Kreisstraße nicht bestehen. Zu diesem Zweck wird parallel zur *Kreisstraße 97* ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## 7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB 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, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westerholz (Stand: 1996) stellt das Gebiet weitgehend als Mischbaufläche mit Baum- und Knickbestand dar. Die teilweise im Plangebiet sowie an den Gebietsgrenzen verlaufenden Knicks sind nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Das Plangebiet ist aufgrund der bislang durchgeführten Nutzung und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.

Als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ist der nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Knick einzustufen. Dieser wird vollständig erhalten.

Das Plangebiet ist ringsum nahezu vollständig von Bebauung umschlossen, sodass das es gut in die Landschaft eingebunden ist. Es handelt sich weitgehend um Planung im Bestand.

## 8. Technische Infrastruktur

Die am Rande des Plangebietes liegende Versorgungsfläche ist in ihrem Bestand zu sichern. Die Lage des Gastanks grenzt unterirdisch unmittelbar an oder liegt bereits auf dem geplanten Baugrundstück (Flurstück 61/27). Bauliche Maßnahmen an der westlichen Grenze des Baugrundstücks müssen mindestens einen Meter Abstand zum Gastank halten. Die ungefähre Lage ist in der Planzeichnung vermerkt. Soweit eine Bebauung in diesem Bereich beabsichtigt ist, ist die genaue Lage des Tanks im Vorwege einzumessen.

Innerhalb des Flurstückes 258 befindet sich ebenfalls ein unterirdischer Gastank. Die ungefähre Lage ist in der Planzeichnung vermerkt. Soweit eine Bebauung in diesem Bereich, z.B. die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses, beabsichtigt ist, ist die genaue Lage des Tanks im Vorwege u.U. einzumessen. Es ist ein Abstand von 1 m zum Gastank sowie ein Schutzabstand von 3 m um den Mittelpunkt des „Domschachtes“ einzuhalten. Eine spätere Verlegung des Gastanks bzw. eine Überbauung oder ein Heranbauen an den Tank sind im Vorwege von Baumaßnahmen mit der „Propan Gesellschaft mbH“ direkt abzustimmen.

Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Ortsentwässerung anzuschließen. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird in die Straßenkanäle eingeleitet.

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

## 9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, Versorgungsflächen und dem Areal des Feuerwehrgerätehauses in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10. Flächenbilanzierung

1.	Mischgebiete (MI)	
	MI 1 (GRZ 0,4)	5.637 m <sup>2</sup>
	MI 2 (GRZ 0,4)	4.110 m <sup>2</sup>
	MI 3 (GRZ 0,25)	3.439 m <sup>2</sup>
	<b>Summe MI</b>	<b>13.186 m<sup>2</sup></b>
2.	Versorgungsfläche	178 m <sup>2</sup>
3.	Verkehrsfläche	4.246 m <sup>2</sup>
4.	Knickfläche	102 m <sup>2</sup>
5.	Grünfläche Parkanlage	146 m <sup>2</sup>
6.	Private Grünfläche	117 m <sup>2</sup>
7.	Wasserfläche	118 m <sup>2</sup>
8.	Pflanzerhaltungsfläche	180 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>18.273 m<sup>2</sup></b>