



## Gemeinde Westerholz

**15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz, für die Gemeinde Westerholz, für die Flurstücke 14/1 und 14/2 der Flur 3, Gemarkung Dollerup, für das Gebiet des „ehemaligen Gasthofes Zur Steilküste“**

Bearbeitungsstand: 22.08.2011

Bvh.-Nr.: 08058

## Begründung

- Begründung – Teil A
- Umweltbericht – Teil B

## 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. Henrik Dröge  
(0 48 35) 97 77 – 15, h.droege@sass-und-kollegen.de

Umweltbericht erstellt von:

-Bartels Umweltplanung- Dipl. Biol. Torsten Bartels, Hamburg



## Gemeinde Westerholz

**15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz, für die Gemeinde Westerholz, für die Flurstücke 14/1 und 14/2 der Flur 3, Gemarkung Dollerup, für das Gebiet des „ehemaligen Gasthofes Zur Steilküste“**

Bearbeitungsstand: 22.08.2011

Bvh.-Nr.: 08058

## Begründung – Teil A

### 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. Henrik Dröge  
(0 48 35) 97 77 – 15, [h.droege@sass-und-kollegen.de](mailto:h.droege@sass-und-kollegen.de)

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	3
<b>3.</b>	<b>Begründung der Standortwahl</b>	<b>3</b>
3.1	Einleitung	3
3.2	Betriebsbeschreibung	3
3.3	Potentielle Standortalternativen	4
3.4	Landes- und regionalplanerische Aussagen	5
3.5	Fazit	6
<b>4.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>8</b>
8.1	Funktionsplan	9
	Zusammenfassende Erklärung (geheftet nach Umweltbericht)	

# Gemeinde Westerholz

## **15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz, für die Gemeinde Westerholz, für die Flurstücke 14/1 und 14/2 der Flur 3, Gemarkung Dollerup, für das Gebiet des „ehemaligen Gasthofes Zur Steilküste“**

### **Begründung – Teil A**

#### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

Das Gebiet der 15. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Langballig und Westerholz liegt zentral in der Gemeinde Westerholz am Kreuzungsbereich von *Fördestraße (K 99)* und *Kiekuter Weg*.

Das Plangebiet umfasst mehrere Bestandsgebäude. Am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich ein umgebautes ehemaliges Meierei- und Gaststättengebäude. Nördlich angrenzend befindet sich ein Lagerschuppen. An der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt ein Stallgebäude. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 14/1 und 14/2 der Flur 3 in der Gemeinde Westerholz und Gemarkung Dollerup. Das Plangebiet ist insgesamt 0,4 ha groß.

Gegenstand des Vorhabens ist es im wesentlichen Sinne, die planungsrechtliche Sicherung eines bereits langjährig im Gebiet bestehenden Tief- und Straßenbaubetriebes herbeizuführen. Des Weiteren sollen bauliche Erweiterungen auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück ermöglicht werden.

Aus diesem Grund ist es das Ziel der Planung, den genannten Bereich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft herauszulösen und als Sondergebiet -Tief und Straßenbau- neu auszuweisen.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich der Gemeinde kann laut landesplanerischer Ersteinschätzung (vgl. Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 24.03.2010) ein solcher Außenbereichsstandort nur bei einer hinreichenden Standortrechtfertigung in Betracht gezogen werden. Eine Standortbegründung hat im weiteren Verfahren entsprechend vertiefende Ausführungen zu Einzugsbereich und beanspruchtem Flächenumfang sowie zu möglichen Standortalternativen zu enthalten.

Unter Bezugnahme der Unterrichtung über die erneute Planungsanzeige (vgl. Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 26.08.2010) und als Ergebnis eines gemeinsamen Planungsgespräches beim Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein im Anschluss an das Verfahren nach § 4 (1) BauGB ist die Standortbegründung nun im weiteren Planverfahren noch einmal inhaltlich zu vertiefen. Dieser Vorgabe soll mit dem vorliegenden Text Rechnung getragen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Westerholz liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) am östlichen Rand des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Flensburg (vgl. Ziffer 1.5) nördlich der *B 199* (vgl. Ziffer 3.4.1) innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft (vgl. Ziffer 5.2.2). Das gesamte Gemeindegebiet ist zudem als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 3.7.2) ausgewiesen.

Gemäß Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V (RP V) für den Landesteil Schleswig mit Stand vom 11.10.2002 ist Westerholz ebenfalls Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1) des RP V). Der westliche Teil der Gemeinde Westerholz ist Schwerpunktbereich für den Tourismus (vgl. Ziffer 5.4 (4)).

### 2.2 Landschaftsplanung

Laut Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V (LRP V vom September 2002) sind im Bereich des Plangebietes keine gesonderten Schutzgebiete ausgewiesen. Das FFH-Gebiet Nr. 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ befindet sich ca. 600 m nördlich des räumlichen Geltungsbereiches. Das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 1123-491 „Flensburger Förde“ ist ebenfalls Teil des Netzes Natura 2000 gemäß § 32 BNatSchG (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3 Tabelle 8) und liegt 1 km vom Plangebiet entfernt.

In Betrachtung dieser großen Abstände ist von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Nutzung im Plangebiet sowie eventuelle Erweiterungsplanungen nicht auszugehen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird durch das Vorhaben somit nicht begründet.

Ein Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems befindet sich westlich des Plangebietes, ohne dieses jedoch zu tangieren (vgl. Karte 1, Kapitel 4.1.1).

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der *K 99*, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 15 LNatSchG (vgl. Karte 2, Kapitel 2.1.4.3). Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.4). Entlang der *K 99* ist ein Radfernweg und Fernwanderweg verzeichnet (vgl. Karte 2, Kapitel 2.3.6). Zudem sind in diesem Abschnitt Strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte ausgewiesen (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2). Im nordwestlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Geotop (vgl. Karte 2, Kapitel 4.2.9).

Die Gemeinde Westerholz verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Für das betreffende Plangebiet sind im Landschaftsplan verschiedene Kategorien vermerkt. Der Bereich des Plangebietes ist teilweise als Sukzessionsfläche dargestellt. Knicks (geschützt nach § 21

(1) Nr. 4 LNatSchG) befinden sich gemäß Plandarstellungen am südöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches.

## **2.3 Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist den Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Zur Realisierung des Planungsziels ist insbesondere eine Sondergebietsfläche -Tief- und Straßenbau- (SO -Tief- und Straßenbau-) neu auszuweisen. Nachrichtlich wird an der Kreisstraße die Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG in die Planzeichnung übernommen.

## **3. Begründung der Standortwahl**

### **3.1 Einleitung**

Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch Ausweisung einer Sondergebietsfläche SO -Tief- und Straßenbau- die planungsrechtliche Sicherung eines langjährig bestehenden Tief- und Straßenbaubetriebes herbeizuführen und diesem Erweiterungsmöglichkeiten im ortsverträglichen Rahmen auf eigenem Grundstück einzuräumen. Diese Entwicklung soll in nördlicher Richtung im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung erfolgen. Geplant ist eine Lagerhalle. Ein Funktionsplan mit dem erwarteten Standort des geplanten Neubaus liegt der Begründung als Anlage bei.

Der Standort des Betriebes der Gebr. Rieß befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Westerholz im OT Dollerupholz, südlich einer vorhandenen Einzelhausbebauung und östlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf den Flurstücken 14/1 und 14/2 der Flur 3, Gemeinde Westerholz, Gemarkung Dollerup.

Gemäß Vorgabe der Landesplanung ist im Rahmen einer hinreichenden Begründung des Standortes darzulegen, inwiefern ein Erfordernis zu Verbleib und Erweiterung auf betreffender Fläche vor dem Hintergrund des Marktgebietes, bzw. Einzugsbereiches des Betriebes gegeben ist. Auf eine Betrachtung möglicher Alternativstandorte soll insoweit eingegangen werden.

Landes- und regionalplanerische Aussagen zur Ansiedlung resp. Verfestigung von Gewerbelagen sollen unter Ziffer 3.4 folgen, um zu einer abschließenden Beurteilung der Planungssituation zu gelangen.

### **3.2 Betriebsbeschreibung**

Das bestehende Betriebsgebäude der Fa. Rieß war nach Errichtung im Jahr 1895 zunächst als Meierei mit Wohnnutzung in Gebrauch. 1950 erfolgte nach Aufgabe des Meiereibetriebes eine Nutzungsänderung (Kolonialwarengeschäft) sowie 1961 der Umbau zu einer Gaststätte. Ab 1961 etablierte sich parallel auf dem Gelände die auch heute noch bestehende Nutzung als Baubetrieb. Dieser wird seit nunmehr 16 Jahren bereits in 2. Generation geführt. Die

Gaststätte wurde Ende der 1970er Jahre aufgegeben, sodass seitdem mehrere Wohneinheiten (aktuell 4) im Hauptgebäude Platz finden. Der Tief- und Straßenbaubetrieb greift heute insbesondere auf eine kleinere Lagerhalle nördlich des Betriebsgebäudes sowie weitere Lagerflächen auf dem Grundstück zurück. Baugenehmigungen liegen nur für Teile der Grundstückbebauung, jedoch nicht für den Baubetrieb selbst vor.

Der Einzugs- bzw. Marktbereich des Unternehmens beschränkt sich laut Aussage der Firmenleitung hauptsächlich auf das Amts- bzw. Postleitzahlengebiet Langballig. Bis zu 90 % der Aufträge werden in diesem räumlichen Umfeld ausgeführt, wobei die Akquirierung von Geschäftsaufträgen weitestgehend auf den durch die langjährige Präsenz zurückzuführenden Bekanntheitsgrad des Betriebes in der Gemeinde Westerholz zurückzuführen ist.

Die Kombination von Wohn- und Geschäftsnutzung an dem in Rede stehenden Standort hat sich zudem im Hinblick auf eine schnelle Bereithaltung von Dienstleistungen für die Anwohner im Gemeindebereich als vorteilhaft herausgestellt. Eine Lagerung von Baumaterialien auf dem Betriebshof ermöglicht in diesem Zusammenhang eine schnelle Auftragsdurchführung aufgrund kurzer Transportwege und eine Reduzierung der Kosten für den Auftragnehmer. So konnte der Betrieb in den vergangenen Jahren jeweils ein Wachstum von ca. 15 % verzeichnen. Diese wirtschaftliche Entwicklung kommt nicht zuletzt auch der Gemeinde entgegen, in der Arbeitsplätze direkt generiert werden.

Die genannten Faktoren sind in Kombination mit der bereits bestehenden engen Vernetzung zu weiteren Fachbetrieben aus der Gemeinde, die eine professionelle und kundenfreundliche Auftragsbearbeitung ermöglicht, maßgebliche Argumente für einen Verbleib des Betriebes am aktuellen Standort. Schon explizit vor diesem Hintergrund kann eine Verlagerung der Betriebsstätten in eine weiter entfernt liegende Gemeinde als nicht vertretbar eingestuft werden.

Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in die betriebliche Infrastruktur beschreiben einen weiteren elementaren, in die Betrachtung einzustellenden, Aspekt. So wurden neben Aufwendungen u.a. für die Aufwertung der Außenanlagen (Pflaster- und Asphaltierungsarbeiten, Parkplatzherstellung, Investitionen in Sicherheitssystem), dem Bau zusätzlicher Lagerkapazitäten sowie der Investition in die Grundstückentwässerung (Bau einer Klärgrube und Kanalisation) insgesamt über 100.000 €, nach Angabe der Geschäftsführung, in den Betrieb investiert.

Da die Unterhaltung des alten Lageschuppens jährlich ca. 2.000 € in Anspruch nimmt, wird der Neubau einer Lagerhalle als dringliche Maßnahme zur Sicherstellung der gewohnten Betriebsabläufe und zur Minimierung der laufenden Kosten gesehen.

### **3.3 Potentielle Standortalternativen**

Eine Betriebsverlagerung scheint unter Betrachtung vorgenannter Gesichtspunkte nur schwer darstellbar. Allenfalls wäre zum Erhalt des Kundenstamms lediglich das in der Nähe befindliche Westerholz oder andere wenige umliegende Gemeinden in eine Standortalternativenprüfung einzubeziehen.

Hierbei kann dann, den landesplanerischen Vorgaben entsprechend, lediglich eine Fläche im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen, bzw. in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet infrage kommen.

In der Gemeinde Westerholz selbst sind jedoch keine Gewerbeflächen vorhanden. Dies trifft insbesondere auf die bebaute Ortslage von Westerholz zu, welche vorwiegend Einzelhausbebauung aufweist und, bedingt durch die Lage an der Flensburger Förde, verstärkt durch Ferienhäuser, Wochenendhausgebiete und touristische Infrastruktur geprägt wird.

Im erweiterten räumlichen Umfeld sind ebenfalls keine Gewerbeflächenpotentiale zu ermitteln. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen der Gemeinde Langballig bieten keine Möglichkeiten zur Aufnahme eines weiteren Betriebes. Weitere Gewerbeflächenpotentiale sind, mit Ausnahme eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Wees, nicht vorhanden. Dieses weist jedoch eine große Entfernung zum jetzigen Standort und Marktbereich auf. Zudem ist hier im Zuge der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen die Ansiedlung großflächigerer Gewerbebetriebseinheiten vorgesehen. Aufgrund des starken Konkurrenzdrucks durch andere Unternehmen, erhöhte Quadratmeterpreise im Raum Flensburg sowie die große Entfernung zum jetzigen Standort ist eine Verlagerung nicht sinnvoll und zudem betriebswirtschaftlich nicht darstellbar.

Im östlich an die Gemeinde Westerholz anschließenden Amt Geltinger Bucht, hier insbesondere im Umfeld der bebauten Ortslage Steinbergkirche, sind nach Anfrage bei der zuständigen Amtsverwaltung ebenfalls keine Gewerbeflächenpotentiale nachweisbar, sodass auch dieser Bereich keinen Eingang in eine dezidierte Alternativenprüfung finden kann.

### **3.4 Landes- und regionalplanerische Aussagen**

Im Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002) ist die Gemeinde Westerholz nicht zentralörtlich eingestuft. Sie wird zudem als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung auch mit keiner besonderen Funktion bedacht.

In seiner Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung (Schreiben vom 24.03.2010) hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein unter Verwendung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein 1998 (LROPI), des Entwurfes des damals im Aufstellungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 (LEP) sowie des Regionalplanes für den Planungsraum V – Neufassung 2002 – (RPI V) eine landesplanerische Ersteinschätzung vorgenommen. Der Landesentwicklungsplan 2010 wurde am 04.10.2010 festgestellt. Die Aussagen aus diesen Planwerken sollen, in Abweichung zu Punkt 3.3 der Begründung aus der frühzeitigen Beteiligung, nun lediglich der aktuellen Fassung des LEP und nicht mehr auch dem LROPI gegenübergestellt werden.

In der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung wird in Anlehnung an Ziffer 7.1 (5) LROPI bzw. neu Ziffer 6.6 (1 B) LEP-Entwurf angeführt, dass sich in Westerholz, wie in anderen Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, die gewerbliche Entwicklung am „örtlichen Bedarf“ orientieren bzw. im Rahmen der Ortsangemessenheit bewegen muss (vgl. LROPI, S. 55 sowie LEP-Entwurf, S. 61). Als Ziel der Raumordnung ist hier festgelegt, dass in allen Gemeinden die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe sowie die Erweiterung örtlicher Betriebe zulässig ist. Da sich die Planungen im Rahmen der bereits genutzten Grundstücksflä-

chen bewegen, würde diesen landesplanerischen Vorgaben nicht widersprechen. (vgl. LROPI, S. 55 sowie LEP-Entwurf, S. 61)

Ferner wird in den Erläuterungen zu Absatz 5 im LROPI ausgeführt, dass Gemeinden, die nicht Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, insbesondere Flächenvorsorge für ortsansässige Betriebe treffen sollen, um ein Abwandern und damit den Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze zu verhindern. (vgl. LROPI, S. 57).

Im **LEP 2010** wird hierzu nun angemerkt, dass Gewerbeflächen in erster Linie für die Erweiterung örtlicher Betriebe, folglich für Betriebe, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebotes und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Siedlungsstruktur einfügen, folglich ortsangemessen sind, ausgewiesen werden sollen. Hierbei soll auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Flächen geachtet werden, also z.B. auch eine Verwertung von bereits genutzten Flächen erfolgen. (vgl. LEP 2010, S. 49).

Im konkreten Fall ist festzustellen, dass der betreffende Tief- und Straßenbaubetrieb langjährig in der Gemeinde ansässig und etabliert ist sowie demzufolge auch eine Ausrichtung von Angebot und Nachfrage auf den erweiterten Gemeindebereich besteht. Eine Erweiterung der Betriebsfläche auf benachbarte Grundstücke ist zudem weder geplant noch notwendig. Eine weitestgehend Flächen sparende Entwicklung ist somit auf eigenem Grundstück unter Verwendung vorhandener Infrastruktur darstellbar und würde keine weitere „Ausfransung“ der Bebauungsstruktur sowie Zersiedlung beispielsweise Richtung Süden und Osten befürchten lassen.

Das Plangebiet befindet sich, wie unter Ziffer 3.1 dargestellt, im Außenbereich der Gemeinde Westerholz. Generell ist gemäß LROPI – Ziffer 7.2 (2) – sowie LEP-Entwurf – Ziffer 6.7 (3) – eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und für eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung Gemeindegrenzen überschreitender freier Landschaft für eine Ausweisung von Bauflächen im Anschluss an im baulichen Zusammenhang bebaute Ortsteile zu sorgen. Auf eine gute Einbindung Selbiger in die Landschaft ist zu achten (vgl. LROPI, S. 57 sowie LEP-Entwurf, S. 66).

In Betrachtung der Bestandsbebauung im Plangebiet sowie der potentiell einzuräumenden Erweiterungsmöglichkeiten ist zu konstatieren, dass trotz der planungsrechtlichen Lage im Außenbereich nicht von einer fortschreitenden „großräumigen Zersiedelung“ gesprochen werden kann. Im LEP 2010 – Ziffer 2.7 (3) – heißt es, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden u.a. die Möglichkeiten einer angemessenen Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden sollen. Auf die Möglichkeit der Realisierung Flächen sparender Siedlungs- und Erschließungsformen wird verwiesen (vgl. LEP 2010, S. 50).

### 3.5 Fazit

Die vorstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass sowohl aufgrund des Einzugs- bzw. Marktbereiches des Tief- und Straßenbaubetriebes als auch in anbetracht von Betriebsgröße und finanziellem Spielraum eine definitive „Ortsgebundenheit“ des Betriebes gegeben ist. Neben der betriebswirtschaftlich schwer darstellbaren Verlagerung eines Kleinunternehmens, bzw. der Auslagerung einzelner Betriebseinheiten an andere Standorte, lassen sich

zudem keine geeigneten Gewerbeflächenpotentiale im erweiterten Umfeld der Gemeinde nachweisen.

Die geplanten Erweiterungen bewegen sich zudem im ortsüblichen Rahmen. Es wird lediglich ein vorhandenes Betriebsgrundstück in Anspruch genommen, wobei sich die projektierten Entwicklungen auf den nördlichen Plangebietsbereich beschränken sollen. Auf die Bemühungen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird hingewiesen. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen im östlichen und westlichen Umfeld ist nicht geplant, sodass von einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich nicht ausgegangen werden kann.

## 4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Der Zielsetzung der Gemeinde entsprechend wird ein Sondergebiet -Tief- und Straßenbau- ausgewiesen. Planungsrechtlich soll eine Sicherung der bestehenden Nutzung, eines Tief- und Straßenbaubetriebes, herbeigeführt sowie der Neubau einer Lagerhalle ermöglicht werden (siehe Funktionsplan). Deren zulässige Grundfläche soll auf maximal 500 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Dementsprechend werden Bestand und geplante Nutzungserweiterung auch in der Planzeichnung dargestellt.

Die Lagerhalle wird nördlich des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden und soll der Unterbringung von Baumaterialien, Maschinen und einem Teil des Fuhrparks dienen. Derzeit befindet sich dort noch ein kleinerer Schuppen, der bereits als Lager für Baumaterialien und Gerätschaften genutzt wird. Hierdurch wird unter Umständen eine moderate Erhöhung der Flächenversiegelung ermöglicht. Ein Großteil der bisherigen Freiflächen wird aktuell jedoch als Abstellplatz benutzt ist bereits zu diesem Zeitpunkt versiegelt.

Einzelheiten über die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu regeln, da auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch kein dezidiertes Bebauungsentwurf bzw. keine Information zur exakten Größendimension der geplanten Bebauung vorliegt.

Das unmittelbare Umgebungsbild wird von den Wirtschaftsgebäuden auf dem Betriebsgrundstück selbst, folglich dem Hauptgebäude, Lagerschuppen, offenen Abstellflächen und einem Stall, geprägt. Im Umfeld dominieren landwirtschaftliche Betriebe- und Flächen. Durch die Planung ist nicht von einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes auszugehen, da sich die geplante Halle in die örtliche Umgebung einfügen und zudem an dem Ort entstehen soll, an dem bereits ein Lagerschuppen besteht.

Die Verkehrliche Erschließung des Grundstückes und die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist nach wie vor über den *Kiekuter Weg*, der in die *Fördestraße (K 99)* mündet, sichergestellt.

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* mit einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

## **5. Immissionsschutz**

In anbetracht möglicher sensibler Nutzungen im räumlichen Umfeld des Tief- und Straßenbaubetriebes ist die Frage des Immissionsschutzes im Rahmen der Planung vertiefend zu betrachten.

Das Betriebsgebäude auf dem Grundstück beherbergt auch mehrere Wohneinheiten. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Einzelwohnhaus. Wohnnutzung ist ebenso auf dem Grundstück der landwirtschaftlichen Hofstelle südwestlich des Plangebietes zu verzeichnen.

In seiner Stellungnahme vom 11.08.2010 hat das Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Außenstelle Schleswig – festgestellt, dass bezüglich des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn sichergestellt ist, dass innerhalb der Sondergebietsfläche keine Nachtarbeit und kein Winterdienst durchgeführt werden.

Nachtarbeit und Winterdienst sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

## **6. Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## **7. Technische Infrastruktur**

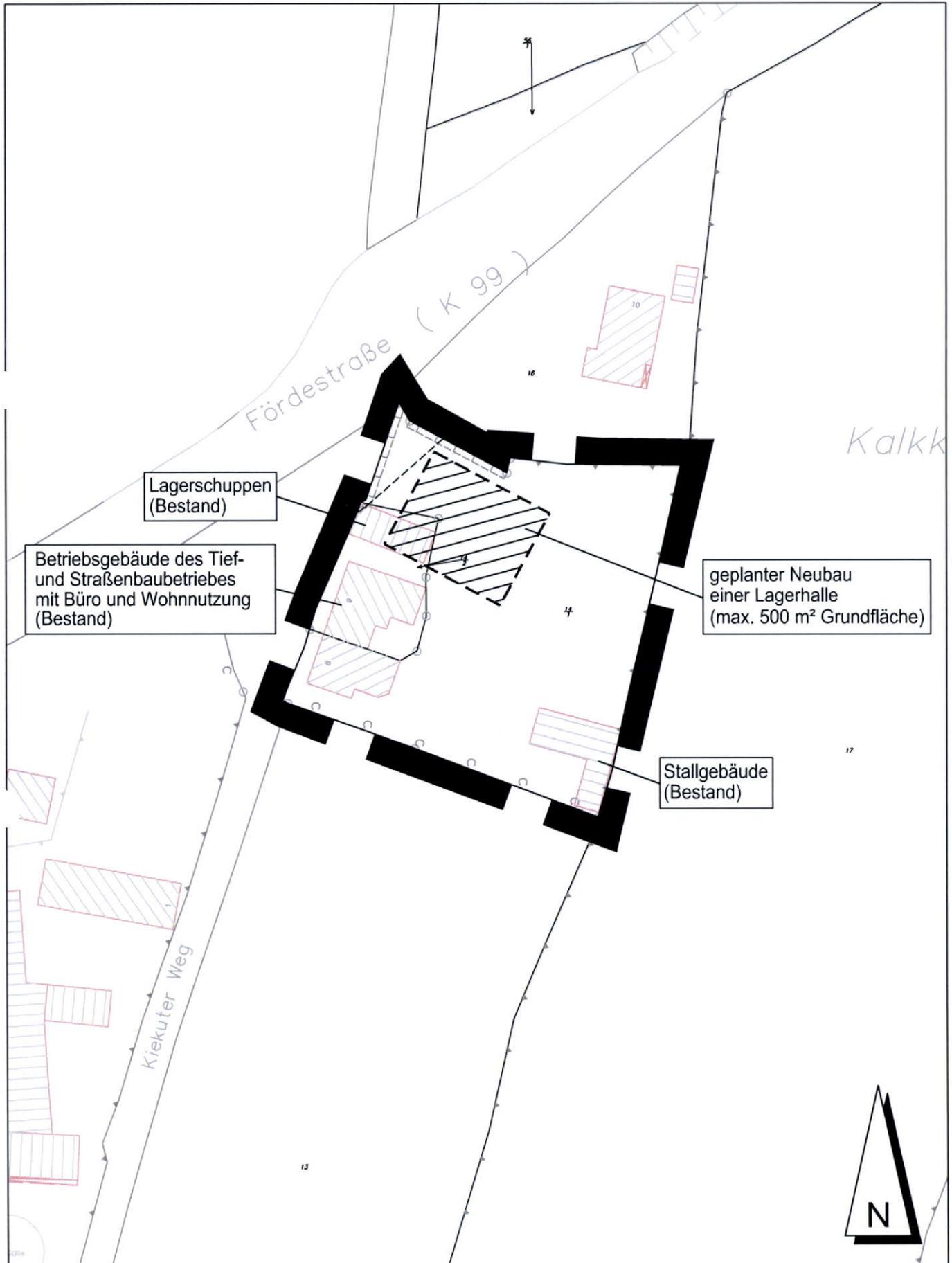
Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht. Eine geordnete Grundstücksentwässerung ist sicherzustellen. Details zur Entwässerung sind im Fall des Neubaus im anschließenden Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Langballigau zu klären.

## **8. Anlagen**

### **8.1 Funktionsplan**

# Gemeinde Westerholz

## 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Funktionsplan



Maßstab 1:1000

Ingenieurgemeinschaft

**Sass & Kollegen**

Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung