

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Wallsbüll

Amt Schafflund

Auftraggeber:	Gemeinde Wallsbüll Bürgermeister Arno Asmus Tannenweg 1 24980 Schafflund
Projektbezeichnung:	3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4 "Osterbyer Straße"

Projekt-Nr.:	5-177-18	Gezeichnet:	Ko
--------------	----------	-------------	----

Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de	
	Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat	

Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de	04.02.2019 Datum / Unterschrift
----------	--	------------------------------------

Verfahrensstand:	<input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§2 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere
------------------	---

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens.....	1
2. Lage des Plangebietes.....	2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	2
4. Überörtliche Planungen	3
5. Ziele des Bebauungsplanes	4
6. Standortwahl	5
7. Inhalt des Bebauungsplanes	6
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
8.1 Erschließung	10
8.2 Ver- und Entsorgung.....	10
8.3 Denkmalschutz.....	11
8.4 Immissionsschutz	12
8.5 Brandschutz.....	12
9. Umweltprüfung	12
9.1 Artenschutz	13
9.2 Schutzgebiete.....	13
9.3 Tiere und Pflanzen	14
9.4 Boden	14
9.5 Klima und Lufthygiene.....	15
9.6 Landschaft	16
9.7 Wasser.....	16
9.8 Eingriff / Ausgleich	16
10. Durchführung der Maßnahme	18

1. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitverfahrens

Die Gemeinde Wallsbüll beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Weiterentwicklung des vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO auf einer Fläche von rund 0,6 ha.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Wallsbüll vom 10.09.2018.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 04.02.2019.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB im Standardverfahren aufgestellt. Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

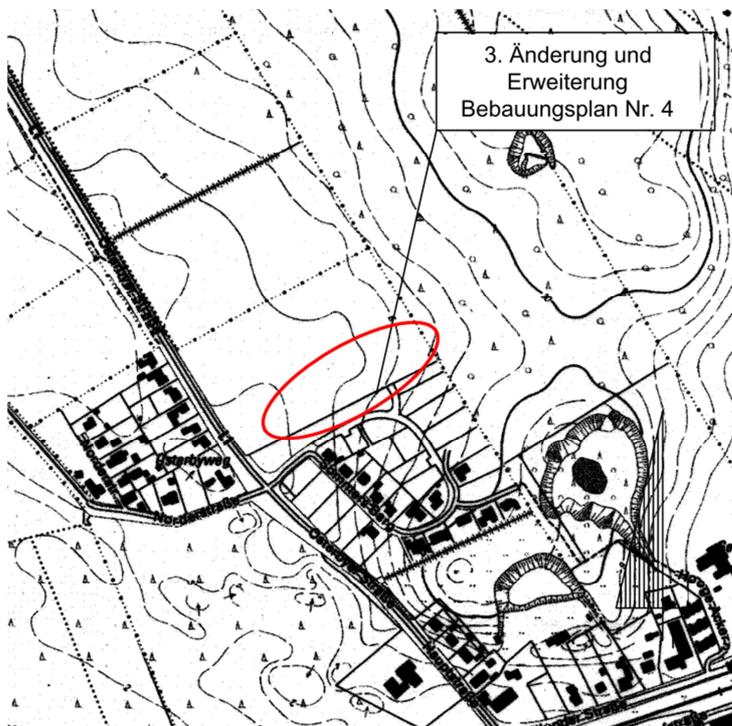
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallsbüll stellt die Fläche der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ als landwirtschaftliche Flächen dar.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren geändert. Hierfür wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ schafft durch die Deklaration als Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bedarfsgerechten Wohnraum, anbindend an das vorhandene Wohngebiet „Osterbyer Straße“. Der Standort entspricht aufgrund der folgenden Ausführungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Auf die Erstellung eines neuen Umweltberichtes samt Artenschutzprüfung wurde aufgrund des geringen Planumfangs in Verbindung mit unveränderten Rahmenbedingungen sowie aufgrund der umfangreich vorhandenen Planunterlagen von Dezember 2014 verzichtet. Die vorhandenen Planunterlagen werden inhaltlich wiederverwendet und als Anlage beigefügt. Dieses Vorgehen wurde bereits im Vorwege sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg als auch mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde Kiel, abgestimmt.

2. Lage des Plangebietes



Übersicht

Das Plangebiet befindet sich östlich der "Osterbyer Straße" (Landesstraße 1) und nördlich der Straße "Sommers Barg", am nördlichen Rand der Ortslage Wallsbüll, nordwestlich anbindend an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ und sorgt so für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde Wallsbüll. Das Gebiet befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes DE 1121-304 „Eichenwälder der Böxlunder Geest“.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bewirtschaftung der Fläche wurde jedoch aufgegeben, so dass sie sich aktuell lediglich als Grünfläche darstellt. Durch die Überplanung des südlich angrenzenden Gebietes und die bereits frühzeitig beabsichtigte Erweiterung des Gebietes sind bereits Teile der Erschließungsstraßen hergestellt. Das Plangebiet ist somit im derzeitigen Bestand bereits als potentielle Wohnbaufläche zu erkennen und wahrzunehmen.



Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H, 2010 Seite 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Das Plangebiet ist im Regionalplan (Planungsraum V) des Landes Schleswig-Holstein in der Neufassung aus dem Jahre 2002 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Tourismus dargestellt. Eine überörtliche Versorgungsfunktion hingegen wird der Gemeinde nicht zugeschrieben.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Fortschreibung. Jedoch gelten ab sofort die neu festgelegten Wohnraumkontingente, welche nun einen Entwicklungsrahmen von 10%, gemessen am Wohnungsbestand, Stichtag 31.12.2017, vorgeben. Somit ergeben sich auch für die Gemeinde Wallsbüll neue Entwicklungsmöglichkeiten für den festgelegten zeitlichen Horizont bis zum Jahre 2030.

Aus naturschutzfachlicher Sicht grenzt das Plangebiet im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Altmoräne am Lundtop - Jardelunder Moor“ und liegt

zudem im Nahbereich des FFH-Gebietes DE 1121-304 „Eichenwälder der Böxlunder Geest“.

5. Ziele des Bebauungsplanes

Insgesamt entstehen im Rahmen der vorliegenden Planung fünf Grundstücksflächen mit einer Größe zwischen ca. 800 m² bis zu ca. 1.400 m² zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums. Derzeit liegen der Gemeinde Wallsbüll konkrete Bauanfragen vor, welche bis dato aufgrund des ausgeschöpften Wohnbaukontingents nicht bedient werden konnten. Dieser Sachverhalt hat sich nun durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans geändert.

Das Plangebiet soll künftig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO genutzt werden und ist im Kontext der wohnbaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Wallsbüll zu sehen. Es grenzt nördlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 an und erweitert diesen um eine Grundstückstiefe entlang der vorhandenen Bebauung. Die Gemeinde sichert damit die bedarfsgerechte Entwicklung der erforderlichen Wohnbauflächen an diesem Standort.

Die Nutzung des Plangebietes orientiert sich an der Nutzung der vorhandenen Wohnbebauung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ und sieht die Ansiedlung bedarfsgerechter Einfamilienhäuser in geringem Umfang vor.

Das Erschließungskonzept entwickelt sich dabei aus den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen und den geplanten Erweiterungsmöglichkeiten.

Dabei werden die zwischenzeitlich errichteten Verkehrswege „Sommer Barg“ als Erschließungsstraßen für die nun geplante Erweiterung genutzt, welche durch zwei Stichwege für die Grundstücksflächen 1 und 2 und eine mittelfristige Weiterentwicklung Richtung Norden ergänzt werden.

Die Fahrbahnprofile werden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und ermöglichen bei Nutzung des geplanten überfahrbaren Grünstreifens von 2,00 m Breite auch den Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Für die Müllentsorgung ist es jedoch aufgrund fehlender adäquater Wendemöglichkeiten erforderlich, dass die Anwohner ihren Müll am Abfuhrtag an der nächsten für Müllsammelfahrzeuge befahrbaren Straße zur Verfügung stellen.

Die textlichen Festsetzungen werden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 übernommen, sodass auch nachbarschaftliche Belange gewahrt werden und die Einfügung ins vorhandene Ortsbild gewährleistet wird.

6. Standortwahl

Die Standortwahl der Gemeinde Wallsbüll erfolgt auf Grundlage der bereits rechtsverbindlich überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 und dessen 1. Änderung und Erweiterung aus dem Jahre 2014. Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 4 sah bereits frühzeitig die längerfristige Entwicklung des Gebietes in Richtung Norden vor. Aufgrund des Entwicklungsrahmens aus dem Landesentwicklungsplan war bisher jedoch lediglich eine kleinteilige Entwicklung möglich, welche zugleich auch als bedarfsgerecht gesehen wird. Mit der Überarbeitung des Landesentwicklungsplanes soll das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 4 nun in bedarfsgerechtem Umfang fortgeführt werden.

Die Gemeinde Wallsbüll hat im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich war, bereits eine Standortalternativenprüfung durchgeführt, in welcher die Standortwahl des Gebietes unter Berücksichtigung adäquater Alternativen dargelegt wurde. Das Planungsbüro Pro Regione GmbH kam in der umfangreichen Analyse vom 02.09.2014 zu dem Ergebnis, dass es zu den beabsichtigten Planflächen im Norden des Gemeindegebietes keine adäquaten Alternativen gibt, welche den Zielen der Gemeinde Wallsbüll, eine wohnbauliche Entwicklung in bedarfsgerechtem Umfang zu gewährleisten, entsprechen würden. Eine mögliche Alternative in Richtung Südosten kam insbesondere aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit nicht in Frage. Zudem befindet sich eine Ausgleichsfläche im Norden des in Frage stehenden Gebietes. Die inhaltlichen Gegebenheiten dieser Prüfung haben sich bis heute nicht signifikant verändert. Die Verfügbarkeit der Fläche im Südosten ist weiterhin vakant. Zudem wäre eine Entwicklung an dieser Stelle aufgrund des vorliegenden Planungsumfanges mit 5 Baufeldern unter dem Aspekt der Erschließung unverhältnismäßig. Für einen derart geringfügigen Planungsumfang wäre eine Ausweisung neuer Baugebietsflächen am anderen Ende der Gemeinde selbst unter der Prämisse der Verfügbarkeit dieser Fläche nicht sinnvoll. Vielmehr ist eine schrittweise Fortführung der letzten wohnbaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 4 und dessen Änderung und Erweiterung sinnvoll. Das gewählte Plangebiet wird in der Alternativen-Prüfung als kurzfristig geeignet und zudem im Landschaftsplan der Gemeinde als Entwicklungsfläche dargestellt. Die Erschließung des bestehenden Gebietes ist zudem auf eine Erweiterung ausgelegt und die Gemeinde hat sich bereits frühzeitig mit einer Entwicklung in Richtung Norden befasst. Die Erforderlichkeit einer tiefergehenden, aktualisierten eigenständigen Standortprüfung wird aufgrund des geringen Planungsumfanges im Kontext der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der nach wie vor geltenden Aktualität der erwähnten Standortprüfung nicht gesehen.

Die Standortwahl der Gemeinde Wallsbüll entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 5.930 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	5.157 m ²
Verkehrsflächen	773 m ²

Art der baulichen Nutzung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ setzt Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Möglichkeit der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Einfügung ins Ortsbild.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das geplante Gebiet beträgt 0,25 und orientiert sich dabei an der bisher festgesetzten Grundflächenzahl aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 4. Die gewählte Grundflächenzahl wird für den Standort als bedarfsgerecht gesehen.

Für das Plangebiet wird die eingeschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Somit ist die Errichtung von Gebäudekörpern mit einem Vollgeschoss und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss zu definieren ist, möglich.

Die festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen definiert die endgültige Höhe des zukünftigen Gebäudes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt für die festgesetzten Wohngebiete maximal 8,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau klassischer Einfamilienhäuser. Eine großzügigere Festsetzung der Firsthöhe würde nachbarschaftliche Belange bspw. durch Schattenwurf berühren und den Gebietscharakter stören. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung auch zu einer ausgewogenen Gestaltung der Straßenräume bei und sorgt für einen geringen Eingriff ins Landschaftsbild.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, welche ausschließlich Einzelhäuser zulässt. Die offene Bauweise ermöglicht den Bau von Häusern, welche eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten und die vorgegebenen Grenzabstände einhalten.

Baugrenzen

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ermöglicht die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung. Im nordöstlichen Bereich sind die Baugrenzen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes entsprechend festgesetzt. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschaftsbildes.

Straßenverkehrsflächen

Das Gelände wird durch die Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Sommers Barg“ erschlossen. Die Erschließungsstraße „Sommers Barg“ wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m festgesetzt und führt damit das vorhandene Fahrbahnprofil fort.

Gleiches gilt für die Stichwege „S1“ und „S2“, mit einer Fahrbahnbreite von 3,25 m. Da sie als Wohnwege fungieren und lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, wird hier auf die Anlage von Fußwegen oder Trennstreifen verzichtet. Die Verkehrsfläche des Verkehrsweges „Sommers Barg“ ist mit einem 2,00 m breiten Grünstreifen ausgestattet, welcher bei Bedarf auch als Parkfläche oder überfahrbare Ausweichmöglichkeit genutzt werden kann.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Stellplätze in einem geringeren Abstand als 3,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und das Straßenbild entlastet werden.

Zusätzlich sind die Verkehrsflächen des Verkehrsweges „Sommers Barg“ mit einem 2,00 m breiten Grünstreifen ausgestattet, welcher bei Bedarf auch als Parkfläche genutzt werden kann.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Diese wird über die Fläche definiert, damit die unterschiedlichen Grundstücksgrö-

Ben berücksichtigt werden. Dadurch wird ein unerwünschter Wohnungsbau verhindert und der Gebietscharakter bleibt erhalten.

Knick

Innerhalb des Plangebietes befinden sich teilweise Knicks, die von den besonderen Schutzvorschriften nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfasst sind.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes sind in der Planzeichnung als „bestehender Knick“ gekennzeichnet.

Gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Knicks führen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Waldschutzstreifen

Aufgrund der nordöstlich angrenzenden Waldflächen, ist gemäß § 2 Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein die Einhaltung eines Waldschutzstreifens erforderlich. Dieser beträgt 30,00 m und ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt. Die Gestaltung der Baugrenzen auf den Grundstücken 5 und 6 orientiert sich hierbei an dem Waldschutzstreifen.

Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die durch die Gemeinde Wallsbüll gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die gewählten Regelungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und werden auch dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende Siedlungsbild und den umgebenden Landschaftsraum einfügen wird.

Sichtflächen der Gebäude / Dacheindeckungen

Die Festsetzungen der zulässigen Außenwandmaterialien nehmen Bezug auf die bestehenden Bebauungspläne „Osterbyer Straße“ und sorgen für eine Einfügung des Plangebietes ins Ortsbild. Sie lassen aber auch Gestaltungsspielraum für künftige Außenwandgestaltungen.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° festgesetzt. Diese bezieht sich auf die bereits bestehende Satzung des Ursprungsplanes.

Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckungen sorgen für ein einheitliches Erscheinungsbild und einen erkennbaren Siedlungscharakter der im Plangebiet errichteten Gebäude.

Dacheindeckungen

Die Festsetzungen der zulässigen Dacheindeckungen nehmen Bezug auf die bestehenden Bebauungspläne „Osterbyer Straße“ und sorgen für eine Einfügung des Plangebietes ins Ortsbild. Sie lassen aber auch Gestaltungsspielraum für künftige Außenwandgestaltungen.

Solare Strahlungsenergie

Die gewählten Regelungen ermöglichen, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwänden und den Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen in das Ortsbild einfügen, hat die Gemeinde Wallsbüll bestimmt, dass sie in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind.

Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden.

Grundstückseinfriedigungen

Die Regelung über die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedigungen entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde Wallsbüll.

Die gewählte Regelung sichert aber auch ausdrücklich die gewollte Gestaltung der geplanten Straßenräume im Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Bereichen (Straßen) und den privaten Bereichen (Baugrundstücken).

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die Gemeinde Wallsbüll wohnbaulich zu entwickeln. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er setzt die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Wallsbüll für

das Plangebiet fest und ermöglicht so die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Erschließung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Baugebiet über den Verkehrsweg „Sommers Barg“. Das Fahrbahnprofil wird dabei mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m übernommen und fortgeführt. Die beiden Stichwege „S1“ und „S2“ werden mit einer Fahrbahnbreite von 3,25 m ausgestaltet und dienen der Erschließung der Grundstücke 1 und 2 sowie einer möglichen weiteren wohnbaulichen Entwicklung in Richtung Nordwesten.

Innerhalb des Plangebietes dienen die Verkehrswege der Erschließung der angebundenen Grundstücke. Da sie als Wohnwege fungieren und lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen, wird hier auf die Anlage von Fußwegen oder Trennstreifen verzichtet. Der Verkehrsweg „Sommers Barg“ verfügt zusätzlich über einen 2,00 m breiten überfahrbaren Grünstreifen, welche bei Bedarf auch als Parkstreifen genutzt werden kann.

Aufgrund der Funktion der Verkehrswege und der vorhandenen Fahrbahnprofile aus dem bestehenden Wohngebiet, wird die Dimensionierung der geplanten Verkehrswege als bedarfsgerecht gesehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser werden gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Die anfallenden Schmutzwasser werden in der gemeindeeigenen Teichanlage behandelt.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser auf den Bauflächen wird auf dem Grundstück versickert und trägt somit weitestgehend zur natürlichen Grundwasserneubildung bei.

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Telekommunikation

Das Plangebiet wird in ausreichendem Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die Müllabfuhr wird das Gebiet über den vorhandenen Verkehrsweg „Sommers Barg“ im Ringverkehr anfahren. Dies wird wie bisher erfolgen. Das Plangebiet selbst wird aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden.

Die künftigen betroffenen Anlieger müssen ihren Abfall an die nächste, für Müllfahrzeuge befahrbare „Planstraße“ bringen oder alternativ einen kostenpflichtigen Hol- und Bringservice der Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg beauftragen. Dies ist derzeit die Einmündung in die Ringstraße „Sommers Barg“.

Der Hol- und Bringservice kann aus Sicherheitsgründen jedoch nur für Abfallbehälter bis zu einem Volumen von maximal 1.110 Liter angeboten werden.

Die künftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind rechtzeitig auf die Umstände hinzuweisen.

8.3 Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Derzeit sind jedoch keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale zu erwarten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde verweist allgemein auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder

Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms der „Osterbyer Straße“ (Landesstraße 1) erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen sind. Die Gemeinde Wallsbüll hat sich dabei für eine Verschiebung der Baugrenzen innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Baufeldes außerhalb der 45 dB(A)-Isophone entschieden. Eine solche Maßnahme ist für die vorliegende Planung aufgrund der höheren Entfernung zur Landesstraße 1 nicht erforderlich.

Zusätzlich wurden passive Schallschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Diese werden in den Text (Teil B) der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen. Eine Aktualisierung des Schallgutachtens aus dem Jahre 2014 ist aus Sicht der Gemeinde Wallsbüll nicht erforderlich.

8.5 Brandschutz

Die Gemeinde Wallsbüll verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im Gebiet sichergestellt. Die Entfernung der Hydranten untereinander darf 150,00 m nicht überschreiten. Es wird vorsorglich auf das Arbeitsblatt W 405 zur Löschwasserversorgung hingewiesen.

9. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 schließt unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsstrukturen an und weist 5 neue Baufelder entlang der vorhandenen Bebauung aus. Die Topographie vor Ort sowie die Erschließung sind

bereits auf die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgelegt, was sich auch anhand aktueller Luftbilder erkennen lässt.

Die im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 durchgeführten naturschutzfachlichen Untersuchungen des Büros Pro Regione GmbH vom 01.12.2014 haben das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 bereits umfangreich untersucht und die Umweltauswirkungen dargestellt. Aufgrund des engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs wird auf eine erneute Erstellung dieser Unterlagen verzichtet, da sich die örtlichen Gegebenheiten nicht verändert haben.

Im Folgenden wird kurz auf die einzelnen Punkte eingegangen, wobei Inhalte aus den bestehenden Untersuchungen herangezogen werden. Zusätzlich werden die bestehenden Planunterlagen vom 01.12.2014 als Anlage mit versandt.

Dieses Vorgehen wurde bereits im Vorwege sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg als auch mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde Kiel, abgestimmt.

9.1 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist zu prüfen, ob durch die Verwirklichung des Vorhabens Zugriffsverbote auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können.

Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen (Landschaftsplan) und einer örtlichen Begehung sind, bedingt durch die Flächenausstattung sowie die intensive Flächennutzung des beplanten Bereichs, Lebensstätten von europäischen Arten, die dabei besonders oder streng geschützt sind, unwahrscheinlich. Es wird auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet. Die zu erwartenden Tierarten, die im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu erwarten und von der Planung betroffen sind, werden im Umweltbericht dargestellt.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Eichwälder der Böxlunder Geest“ wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung erstellt, die den Planunterlagen beiliegt.

9.2 Schutzgebiete

- FFH-Gebiet: „Eichenwälder der Böxlunder Geest“ Nr. 1121-304
⇒ rund 350 m nördlich des Änderungsbereiches.
- FFH-Gebiet: „Gewässer des Bongsieler Kanal-Systems“ Nr. 1219-391

⇒ rund 650 m südlich des bestehenden Plangebietes.

- Landschaftsschutzgebiet (LSG): „Altmoräne am Lundtop-Jardelunder Moor“, Nr. 22
⇒ grenzt im Osten an den Änderungsbereich an.
- Biotopverbundsystem mit Kernzone, Haupt- und Nebenverbundachse
⇒ ca. 350 m nördlich des aktuellen sowie ca. 550 m südlich des bestehenden Plangebietes.

9.3 Tiere und Pflanzen

Die in Anspruch genommenen Flächen sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Darüber hinaus ist die vorbeiführende Landesstraße 1 als Vorbelastung zu werten.

Aufgrund der Vorbelastung und der beabsichtigten Erhaltung wertgebender Strukturen, wie des bestehenden Knicks, ist die Empfindlichkeit gegenüber den Nutzungsänderungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen relativ gering.

Im Hinblick auf die Vegetation erfüllen die Knicks mit typischer Gehölzvegetation sowie der Wald eine Funktion als Standort für naturnahe Pflanzengesellschaften. Die landwirtschaftlich genutzten Biotoptypen weisen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf. Die Hausgärten westlich und südlich des Plangebietes sind durch eine anthropogene Nutzung überprägt.

Der Knick ist gemäß § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein gesetzlich geschützt und daher zu erhalten.

Die vorhandenen wenigen naturnahen Strukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung lassen nur auf ein sehr geringes Potenzial vorkommender Tierarten schließen. Die Flächen haben eine Teilfunktion als Nahrungsraum von Tieren oder als Verbindungsraum zwischen naturnahen Lebensräumen von Tieren.

Die FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet „Eichenwälder der Böxlunder Geest“ Nr. 1121-304 sicher bzw. mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden die Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich eingeschätzt.

9.4 Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Schleswiger Vorgeest.

Die vorherrschende Bodenart besteht überwiegend aus Sanden und Kiesen der Saalezeit. Auf dem Moränenmaterial hat sich überwiegend der Bodentyp Regosol-Podsole/Podsol aus Sand entwickelt.

Der Regosol ist ein gering entwickelter Boden aus carbonatfreiem bis carbonatar-
men Lockergestein. Unter dem humosen Oberboden folgt gleich das nur schwach
verwitterte Ausgangsgestein. Der profilprägende Prozess ist die Humusakkumulation
im Oberboden. Regosole stellen in Bezug auf die Bodenentwicklung aus Dünene-
sandden das Zwischenglied zwischen Lockersyrosem und Podsolen dar. Infolgedes-
sen weisen sie häufig Übergänge zu diesen Bodentypen auf.

Bei der Entwicklung der Podsole aus den Regosolen spielen neben der Humusak-
kumulation im Oberboden, die Prozesse der Verbraunung sowie der Podsolierung
eine Rolle. Letztgenannter ist an einen deutlich nach unten gerichteten Bodenwas-
seraustausch und an niedrige pH-Werte geknüpft.

Für die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen ergeben sich
aus den vorhandenen Unterlagen (Boden- und Altlastenkataster des Kreises
Schleswig-Flensburg, Landschaftsplan) keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdäch-
tige Flächen oder schädliche Bodenverunreinigungen sowie Beeinträchtigungen
der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 2 ff
BBodSchG.

Der überwiegende Teil der Flächen wird zwar seit Jahren intensiv ackerbaulich ge-
nutzt, diese Nutzung ist jedoch nicht geeignet gewesen, eine Nutzungs-
beschränkung des Bodens herbeizuführen oder Schadstoffwerte im Sinne der Vor-
sorgewerte zu überschreiten. Dementsprechend beschränken sich die Vorbelas-
tungen auf eine durch regelmäßigen Bodenumbruch, Nährstoffeintrag und Mangel
an Fruchtfolge bewirkte „Bodenmüdigkeit“.

Es besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit der anstehenden Böden gegen-
über einer Überbauung oder Versiegelung und der sich daraus ergeben den Redu-
zierung der Oberflächenversickerung.

Die natürlichen Funktionen des Bodens als Filter und Puffer gegenüber Schadstoff-
einträgen kann als gering eingestuft werden, da diese Bodenart eine hohe Durch-
lässigkeit und geringe Sorptionseigenschaften hat. Gegenüber mechanischen Be-
lastungen besteht nur eine geringe Empfindlichkeit.

9.5 Klima und Lufthygiene

Wallsbüll liegt in einem durch die Landwirtschaft geprägten Raum. Temporäre Ge-
ruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Wirtschaftsweisen sind witterungsab-

hängig möglich und vorhanden. Kfz-Lärm und Abgase belasten lokal die Bereiche der Landesstraße.

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich gegenüber Schadstoffemissionen.

Die voraussichtlichen Wirkungen der städtebaulichen Planung lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft erwarten.

9.6 Landschaft

Der Naturraum Schleswiger Vorgeest ist durch eine weite und wenig reliefierte Landschaft, durchzogen von Knicks und durch eine ackerbauliche Landnutzung geprägt. Das Plangebiet ist ein typischer Landschaftsausschnitt der Schleswiger Vorgeest.

Durch die geplante Wohngebietsausweisung wird eine Überprägung der Kulturlandschaft vorbereitet. Neben der Änderung in der Fläche durch eine Nutzungsänderung, ist durch die fehlende Eingrünung voraussichtlich auch das Ortsbild betroffen.

Da für die Gemeinde Wallsbüll eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes in nördliche Richtung denkbar ist, erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Eingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches.

9.7 Wasser

Durch die Planung wird eine Möglichkeit geschaffen, Boden zu versiegeln. Dies führt zu einer Reduzierung der Versickerung.

Da hingegen das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den geplanten Grundstücken versickern soll, erfolgt durch die Planung voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

9.8 Eingriff / Ausgleich

Im Sinne des § 14 BNatSchG und des § 8 LNatSchG stellt die mit dem Vorhaben verbundene Überbauung der im Plangebiet liegenden, noch nicht versiegelten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der damit einhergehende Verlust von Bodenfunktionen ist auszugleichen.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 fest. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf „die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden“. Darüber hinaus setzt die 3. Änderung und Er-

weiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Osterbyer Straße“ Straßenverkehrsflächen fest.

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 5.930 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete: 5.157 m²

$5.157 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 = 1.289,25 \text{ m}^2$

$1.289,25 \text{ m}^2 \times 1,5$ (zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)
 $= 1.933,875 \rightarrow 1.944 \text{ m}^2$

Verkehrsflächen: 773 m²

$773 \text{ m}^2 \times 0,8$ Versiegelungsfaktor = 618,4 m² → 618 m²

Daraus ergibt sich ein Eingriff in den Boden durch die mögliche Neuversiegelung über 2.562 m².

Die Auswirkungen der Planung auf alle weiteren Schutzgüter sind nicht erheblich, so dass ein Ausgleich nicht notwendig ist.

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (09.12.2013) empfiehlt bei der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden das Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge.

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ ermöglicht eine Neuversiegelung über 2.562 m².

$2.562 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.281 \text{ m}^2$

Der Flächenausgleich für die Versiegelung beträgt demnach 1.281 m².

Als Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ist im Prinzip nur die Bodenentsiegelung/ Teilentsiegelung von Flächen gleicher Wertigkeit geeignet. Dieser ist in der Regel aber nur schwer zu realisieren. Daher erfolgt ein funktionsbezogener Ausgleich. Dieser gleicht jedoch nur den Verlust einzelner Funktionen des Bodens aus.

10. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Wallsbüll ist Eigentümerin der Flächen. Sie wird die Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2019 gebilligt.

Wallsbüll,

Bürgermeister

Anlagen:

- Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“, Pro Regione GmbH, 01.12.2014.
- FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“, Pro Regione GmbH, 01.12.2014.