

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Wallsbüll

Verfahrensträger:	Gemeinde Wallsbüll Bürgermeister Arno Asmus Amt Schafflund Tannenweg 1 24980 Schafflund
Projektbezeichnung:	5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“

Projekt-Nr.:	5-218-21	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 <u>30.03.2022</u> Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat <u>Datum / Unterschrift</u>		
Planung:	Moritz Hass, B.Sc. - Stadt- und Regionalplanung - Tel: 04621/30 17-73 <u>30.03.2022</u> E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de <u>Datum / Unterschrift</u>		

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 checked="" type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss <input checked="" type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss <input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) <input type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere: _____
------------------	--

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung	1
2. Lage des Plangebietes	2
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	3
4. Überörtliche Planungen	4
5. Örtliche Planungen	6
5.1 Landschaftsplan	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
5.3 Bebauungsplan	8
6. Ziele des Bebauungsplanes	9
7. Inhalt des Bebauungsplanes	9
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
8.1 Erschließung	14
8.2 Ver- und Entsorgung.....	14
8.3 Denkmalschutz.....	15
8.4 Brandschutz.....	16
8.5 Immissionsschutz	16
9. Umweltprüfung	17
10. Durchführung der Maßnahme	23

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Wallsbüll beabsichtigt die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ zur Weiterentwicklung des vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Wallsbüll vom 14.12.2021.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 21.04.2022.

Der Bebauungsplan wird nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Standardverfahren aufgestellt.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wallsbüll stellt die Fläche der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ bereits als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird gewahrt.

Die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ schafft durch die Deklaration als Allgemeines Wohngebiet 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.

2. Lage des Plangebietes

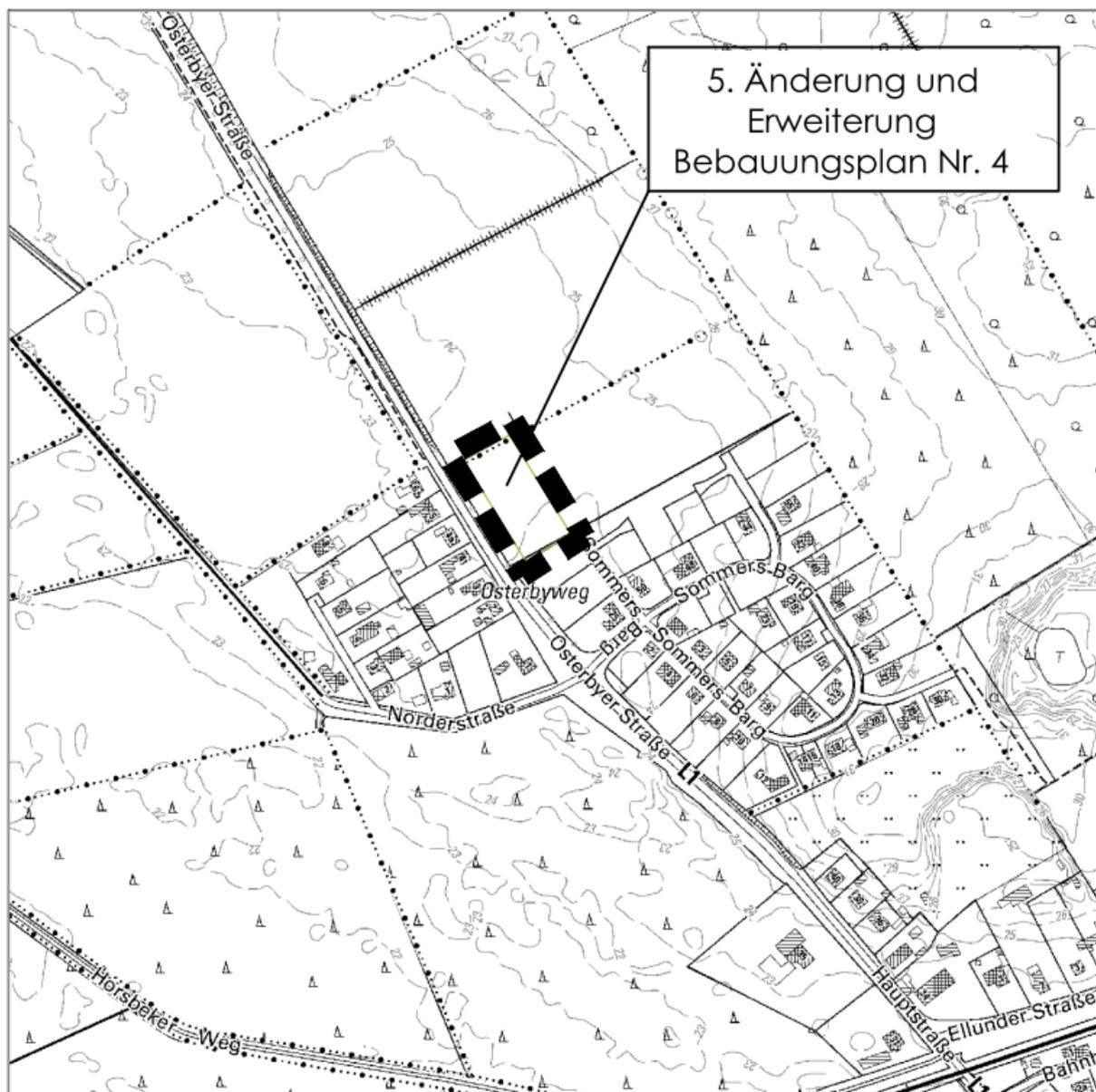


Abb. 1: Übersichtsplan

Das Plangebiet befindet sich östlich der "Osterbyer Straße" (Landesstraße 1) und nördlich der Straße "Sommers Barg", am nördlichen Rand der Ortslage Wallsbüll, anbindend an das vorhandene Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ und umfasst die verbleibenden Restflächen zur Landesstraße 1.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich aktuell noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, ist jedoch durch die umgebene Nutzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 geprägt. Die jüngst aufgestellte 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ umfasst die Bereiche nordöstlich und südwestlich des Plangebietes und befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt in der Erschließung. Das Plangebiet war zunächst Teil der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“, wurde jedoch aufgrund des begrenzten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde im Rahmen der damaligen Bauleitplanung zurückgestellt.

Im nordwestlichen Bereich befinden sich Knickstrukturen, welche den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz/§ 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz unterliegen. Sie fungieren als natürliche Grenze des Plangebietes zum Landschaftsbild.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 07.02.2022

4. Überörtliche Planungen

Die im Zuge einer solchen 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), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP Fortschreibung 2021) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747).

Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Wallsbüll keine hervorgehobenen Funktionen im landesplanerischen Sinne wahrnimmt: Die Gemeinde Wallsbüll ist weder zentralörtlich eingestuft, noch wurde ihr im RPI V eine besondere Funktion zugewiesen. Folglich zählt Wallsbüll nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; die wohnbauliche Entwicklung ist hier auf die Deckung des örtlichen Bedarfs auszurichten.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden ist insbesondere Folgendes geregelt:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 2. Fortschreibung LEP 2021).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).

Die Gemeinde Wallsbüll hatte am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 458 Wohneinheiten (WE). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Wallsbüll 46 WE, abzüglich absehbarer Baufertigstellungen und Innenentwicklungspotentiale. Abzuziehen sind hier insbesondere die statistisch noch nicht berücksichtigten Baugrundstücke der im Jahre 2021 planungsrechtlich realisierten 4. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 4. Wie aus den zugehörigen Planunterlagen ersichtlich, wird hier mit der Errichtung von rund 20 WE gerechnet. Zudem wurden im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 insgesamt 8 weitere Potentiale eruiert, welche auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Das Gesamtkontingent für den Planungszeitraum 2022 bis 2036 verringert sich somit auf insgesamt 18 WE.

Die vorliegende Planung umfasst 4 Baufelder für die Einzelhausbebauung. Ausgehend von einer Bebauung mit 1,2 WE pro Baugrundstück ergibt sich ein Potential von insgesamt 5 WE. Die Baufelder waren bereits Teil der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4. Nach Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein - Regionalentwicklung und Regionalplanung wurde die Planung seinerzeit aufgrund des begrenzten Wohnbaukontingentes der Gemeinde angepasst und reduziert. Nach Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und der damit einhergehenden neuen Berechnungsgrundlage des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens fügt sich das Vorhaben nun ein und steht somit nicht mehr in Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

5. Örtliche Planungen

5.1 Landschaftsplan

Die Gemeinde Wallsbüll verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 1997, welcher das Plangebiet als wohnbauliche Entwicklungsfläche darstellt.



Abb. 3: Ausschnitt des Landschaftsplans der Gemeinde Wallsbüll, Entwicklungsplan. Ingenieurgesellschaft Nord. 1997.

5.2 Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wallsbüll stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar.

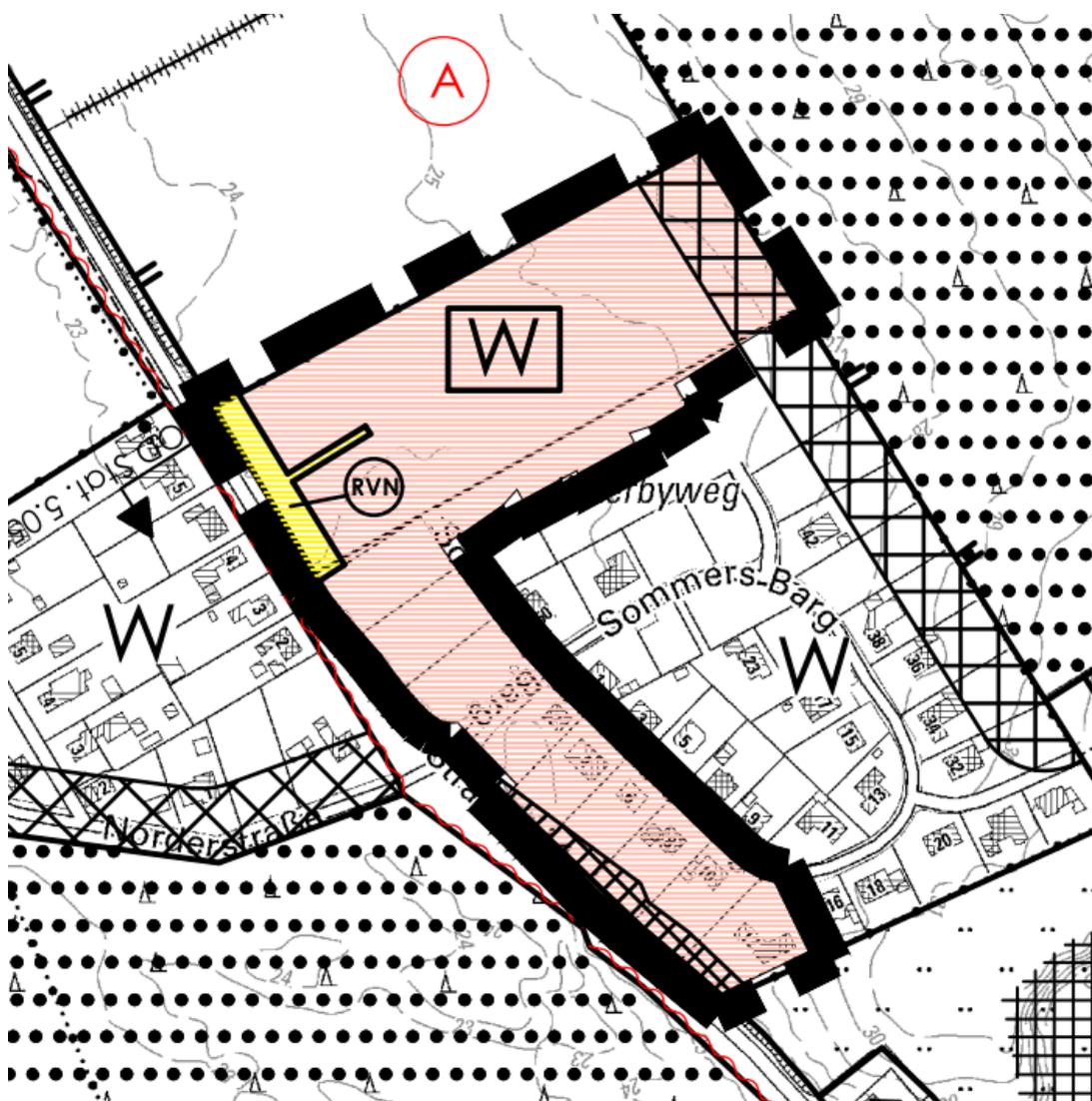


Abb. 4: Ausschnitt der Planzeichnung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ingenieuresellschaft Nord GmbH, 2021.

6. Ziele des Bebauungsplanes

Insgesamt entstehen im Rahmen der vorliegenden Planung 4 neue Grundstücksflächen mit einer Größe von jeweils rund 700 m² zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums. Mit der vorliegenden Planung entstehen, ausgehend von einem Bebauungsfaktor von 1,2 Wohneinheiten pro Baufeld, insgesamt rund 5 Wohneinheiten, was mit dem verbleibenden Wohnbaukontingent der Gemeinde in Einklang steht.

Die vorliegende Planung war zunächst Teil der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4. Nach Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein - Regionalentwicklung und Regionalplanung wurde die Planung seinerzeit aufgrund des begrenzten Wohnbaukontingentes der Gemeinde angepasst und reduziert. Nach Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und der damit einhergehenden neuen Berechnungsgrundlage des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist die Planung an dieser Stelle nun möglich. Das Plangebiet ist daher bereits planungsrechtlich durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 geprägt.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen daher weitestgehend der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.

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.

Mit der vorliegenden Planung werden die Siedlungsstrukturen des Baugebietes „Osterbyer Straße“ nach Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes vollendet. Die Planung entspricht daher einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 3.351 m² und teilt sich folgendermaßen auf:

Allgemeine Wohngebiete	2.860 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	491 m ²

Art der baulichen Nutzung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 ff. BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der Festsetzung ist die Möglichkeit der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und der Einfügung in das 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 in das Landschaftsbild.

Bauweise

Die Anordnung der Gebäude erfolgt in einer nach § 22 Abs. 2 BauNVO offenen Bauweise, welche 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 in Form einzelner Baufelder, wie es bereits in den vorigen Bauabschnitten erfolgt ist. In Richtung Norden wird ein 3,00 m breiter Schutzstreifen zu den dort vorhandenen Knickstrukturen erhalten bleiben. Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschaftsbildes.

Verkehrsflächen

Das Gelände wird durch die Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Sommers Barg“ erschlossen. Das Plangebiet der 4. Änderung und Erweiterung befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in der Erschließung, sodass eine Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt ist.

Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes wird ein Versickerungsbecken festgesetzt. Dies dient der Entwässerung der öffentlichen Verkehrsräume. Der Straßenablauf wird in der Regenwasserkanalisation gesammelt und in das Versickerungsbecken in Nähe der Landesstraße geleitet. Die Dimensionierung erfolgt auf Grundlage einer hydraulischen Berechnung. Die Positionierung des Beckens erfolgt dabei neben erschließungstechnischen Gründen auch aus städtebaulichen Gründen, da hierdurch ein Pufferstreifen zur Landesstraße geschaffen wird und die ohnehin weniger attraktiven Flächen hierbei sinnvoll genutzt werden. Die Abstimmung und Konzeptionierung hierzu sind bereits im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt.

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.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten

Es wird eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. 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 Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt den halbseitigen Verkauf des Knicks an die künftigen Eigentümer. Auf diese Umstände sowie die Pflege- und Erhaltungsvorschriften wird im Rahmen des Kaufvertrages der jeweiligen Grundstücke hingewiesen.

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.

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 Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude wird über die Festsetzung einer Material- und Farbauswahl gesteuert. Die Festsetzungen der zulässigen Außenwandmaterialien nehmen Bezug auf die bestehenden Bebauungspläne „Osterbyer Straße“ und sorgen für eine Einfügung des Plangebietes in das 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.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass besonders flache oder spitze Dächer entstehen, welche das Siedlungsbild durch Alleinstellung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Mit der zulässigen Dachneigung möchte die Gemeinde das städtebauliche Erscheinungsbild wahren. Zudem bietet die Festsetzung hinreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

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.

Bezüglich der Farbauswahl hat sich die Gemeinde Wallsbüll auch hier dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Nebendachflächen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Materialien und Farben ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten. Zusätzlich gelten die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen nicht für Dächer mit einer Neigung von 0°-5° (betrifft in diesem Fall aufgrund der gewählten Festsetzung zu Dachneigungen also hauptsächlich Nebendächer), da diese eine geringere Wahrnehmungswirkung haben.

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 4. 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

Das Gelände wird durch die Anbindung an den vorhandenen Verkehrsweg „Sommer Barg“ erschlossen. Das Plangebiet der 4. Änderung und Erweiterung befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits in der Erschließung, sodass eine Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sichergestellt ist.

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. Allgemein wird Boden durch Bebauung versiegelt. Das bringt eine Erhöhung der Wasserhaushaltskomponente Abfluss und eine Verringerung der Verdunstung und der Versickerung mit sich.

Der Oberflächenabfluss von Dächern und Wegen der Grundstücke kann auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben und im Sandhorizont mit Mulden oder Mulden-Rigolen-Elementen versickert werden.

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 in erweiterter Form erfolgen.

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 innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei der Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Zustimmung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG, unabhängig davon, ob sie in einer Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlaufe der Planung und Erschließung in ein Denkmal eingegriffen wird, wurden gemäß § 14 DSchG archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

In der Zeit vom 07.09. – 08.09.2020 wurden im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechende Voruntersuchungen seitens des Archäologischen Landesamtes, ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden, durchgeführt.

Die Bedenken konnten somit zurückgestellt werden. Eine offizielle Freigabe erfolgte am 23.11.2020.

Es verbleibt der allgemeine Hinweis 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 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.

8.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde aufgrund der zwischenzeitlich veränderteren Ortsdurchfahrt und der damit verbundenen geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Belastung durch den Verkehr entlang der Landesstraße 1 bewertet. Sie kommt im Ergebnis dazu, dass bauliche Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

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.

Mit der vorliegenden Planung wird die wohnbauliche Entwicklung am Standort „Osterbyer Straße“ abgeschlossen. Das vorliegende Plangebiet war bereits Gegenstand der Planung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Jahre 2021. Aufgrund des begrenzten Wohnbaukontingents der Gemeinde Wallsbüll musste die Entwicklung der verbleibenden vier Baugrundstücke jedoch bis Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 zurückgestellt werden. Das Plangebiet wurde aufgrund des geschilderten Sachverhalts jedoch bereits untersucht und analysiert.

Für das Bebauungsplanverfahren gilt die Eingriffsregelung nach § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 14, 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt. § 44 (1) BNatSchG definiert die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Der Schutz des Bodens ist zudem über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

Die umweltrelevanten Schutzgüter werden im Folgenden separat betrachtet.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes während der Bauphase durch Lärm, Beunruhigung und verstärkten Bauverkehr wird prognostiziert, ist aber von temporärer Gestalt und bewegt sich hinsichtlich der Intensität im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z. B. TA Lärm und Luft). Die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden deshalb als gering und vernachlässigbar eingestuft.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde aufgrund der zwischenzeitlich veränderteren Ortsdurchfahrt und der damit verbundenen geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Belastung durch den Verkehr entlang der Landesstraße 1 bewertet. Sie kommt im Ergebnis dazu, dass bauliche Anlagen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet innerhalb der geplanten Baufelder mit den genannten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Erholungsfunktionen bestehen auf der Fläche des Plangebietes nicht.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Norden des Plangebietes verläuft ein Knick ebenfalls direkt auf der Plangebietsgrenze. Weiter nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gesetzlich geschützte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Grenzen des Plangebietes sind von Bedeutung als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von zahlreichen Insekten und Vögeln. Die Grünlandfläche hat aufgrund der Struktur- und Artenarmut sowie aufgrund der intensiven Nutzung nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine isolierte Lage durch den Siedlungsdruck des östlich angrenzenden Plangebietes der rechtskräftigen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der westlich angrenzenden Lage der Landesstraße 1 aus. Es ist daher ebenfalls nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen werden insbesondere durch die Flächengröße, durch den Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen, die Bodenfilterfunktion und Reduzierung der Grundwasserneubildung grundsätzlich mit einer relevanten Erheblichkeit eingestuft. Gemäß Bodenübersichtskarte herrscht im Bereich des Plangebietes der Bodentyp Braunerde vor. Im Baugrundgutachten (Grundbauingenieure Schnoor+Brauer, 2020) wurden bei 5 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,0 m unter Geländeoberfläche folgende Bodenschichtung festgestellt: Unter Mutterboden folgen Sande und Geschiebeböden in Wechsellagerung. Gemäß dem Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein (2015) sind mutmaßliche und bekannte schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) im Rahmen der Umweltprüfung zu beschreiben und zu bewerten. Für die Flächen des Plangebietes sowie die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Alttablagerungen) vor. Die Überprägung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Erschließung des Plangebietes der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird als Vorbelastung eingestuft.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht. Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als erheblich eingeschätzt. Der Eingriff in den Boden durch einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen ist durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung resultieren grundsätzlich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Das auf versiegelten Flächen der Grundstücke anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort auf den Bauflächen versickern. Eine Einleitung von Niederschlagswasser wird nicht erforderlich. Aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Versickerung im Plangebiet wird somit keine Einleitung von Oberflächenwasser erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Flächenversiegelungen wirken grundsätzlich auf das Kleinklima des betroffenen Gebietes. Dabei wird insbesondere die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine isolierte Lage durch den Siedlungsdruck des östlich angrenzenden Plangebietes der rechtskräftigen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der westlich angrenzenden Lage der Landesstraße 1 aus. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die westlich verlaufende Landesstraße stark anthropogen geprägt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei der Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 Abs. 2 Satz 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher der Zustimmung des Archäologischen Landesamtes.

In der Zeit vom 07.09. – 08.09.2020 wurden im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechende Voruntersuchungen seitens des Archäologischen Landesamtes, ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden, durchgeführt.

Die Bedenken konnten somit zurückgestellt werden. Eine offizielle Freigabe erfolgte am 23.11.2020.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen werden insbesondere durch die Flächengröße, durch den Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen, die Bodenfilterfunktion und die Reduzierung der Grundwasserneubildung grundsätzlich mit einer relevanten Erheblichkeit eingestuft. Der Eingriff in das Schutzguten ist auszugleichen.

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 3.351 m², von denen 2.860 m² als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,25. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Das Schutzgut Boden ist im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen.

Eingriffsfläche	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
1.073 m ² (2.860 m ² WA x GRZ 0,25 zzgl. 50%)	1 : 0,5	537 m ²

Tabelle 1: Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen (Fläche).

Der Ausgleichsbedarf von 537 m² wird über eine gemeindeeigene Fläche umgesetzt. Diese liegt am östlichen Ortsrand von Wallsbüll südlich der „Ellunder Straße“ (Flurstück 41/4). Es handelt sich um einen Fichtenwald, nur im Unterwuchs sind etwas Laubgehölze vorhanden. Südlich grenzt ein Wald an, der ein anerkanntes privates Ökokonto ist. Das Flurstück hat eine Größe von 11.554 m². Dieses wird aufgrund der vorhandenen Grundwertigkeit mit dem Faktor 0,8 als Ausgleichsfläche anerkannt. Somit kann für die Fläche eine Ausgleichsfläche von 9.243 m² angerechnet werden. Erforderlich sind für den Ausgleich im Rahmen der 5. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 4 „Osterbyer Straße“ 537 m². Die Gemeinde verfügt an dieser Stelle über einen Flächenpool. Der Ausgleich für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ebenfalls über diesen Flächenpool erbracht. Abbildung 6 veranschaulicht die Lage des Flächenpools.

Anrechenbare Ausgleichsfläche insgesamt	9.243 m ²
Abzgl. Ausgleich 4. Änd. u. Erw. B-Plan Nr. 4 „Osterbyer Straße“ (2021)	- 3.797 m ²
Abzgl. Ausgleich 5. Änd. u. Erw. B-Plan Nr. 4 „Osterbyer Straße“	- 537 m ²
Verbleibende Fläche	4.909 m²

Tabelle 2: Flächenbilanzierung des gemeindlichen Flächenpools.



Abb. 6: Lage des Flächenpools der Gemeinde Wallsbüll. Quelle: NaturaConcept. 2021.

Folgende Entwicklungsziele werden für den gemeindeeigenen Flächenpool verfolgt:

- Reduktion der Fichten: Innerhalb der nächsten 10 Jahre ist der Fichtenbestand vollständig zu fällen.
- Wiederaufforstung der Fläche mit standortheimischen und standortgerechten Laubgehölzen im Sinne einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (autochthone Gehölze Herkunftsgebiet 1 – Norddeutsches Tiefland).
- Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss (Einzelbaumschutz).
- Aufhängen von Nistkästen.

Von der Schaffung von Lichtungen ist abzusehen, da dies die Verbreitung der sich stark ausbreitenden Traubekirsche unterstützen würde. Ebenso ist das Belassen von Totholz (Nadelholz) aufgrund der damit einhergehenden Herstellung von Brutmaterial für den Borkenkäfer zu unterlassen (§ 22 Abs. 1 und 2 LWaldG). Der entlang des Waldrandes (Ellunder Straße) vorhandene Knick darf weder beeinträchtigt noch zerstört werden.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist aufgrund der isolierten Lage durch den Siedlungsdruck des östlich angrenzenden Plangebietes der rechtskräftigen 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der westlich angrenzenden Lage der Landesstraße 1 nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Schutzgüter auszugehen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz sichergestellt. Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen werden insbesondere durch die Flächengröße, durch den Verlust an Lebensraum für Bodenorganismen, die Bodenfilterfunktion und die Reduzierung der Grundwasserneubildung grundsätzlich mit einer relevanten Erheblichkeit eingestuft. Der Eingriff in das Schutzguten ist auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bilanziert und benannt.

10. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Wallsbüll wird die Maßnahmen durchführen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __.__.2022 gebilligt.

Wallsbüll, den

.....
Bürgermeister