

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

Gemeinde Wallsbüll

Verfahrensträger:	Gemeinde Wallsbüll Bürgermeister Arno Asmus Amt Schafflund Tannenweg 1 24980 Schafflund
Projektbezeichnung:	10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Projekt-Nr.:	5-188-22	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  Geschäftsführender Gesellschafter: Dipl.-Ing. Boyke Elsner 10.06.2024 Datum / Unterschrift		
Verfahrensstand:	☐ Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) ☐ Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG) ☐ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) ☐ Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) ☐ Entwurfsbeschluss ☐ Auslegungsbeschluss ☐ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) ☐ Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) ☒ abschließender Beschluss (§ 6 BauGB) ☐ Andere: erneute Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)		

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung	1
2. Lage des Plangebietes.....	1
3. Bestehende Nutzung des Plangebietes	3
4. Überörtliche Planungen	4
5. Örtliche Planungen.....	5
5.1 Landschaftsplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	6
5.3 Bebauungsplan	6
6. Ziele der Planung	6
7. Erschließung	7
7.1 Verkehr	7
7.2 Ver- und Entsorgung	8
8. Denkmalschutz	9
9. Brandschutz.....	9
10. Immissionsschutz	9
11. Umweltprüfung.....	10
12. Durchführung der Maßnahme	11

1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Wallsbüll beabsichtigt die Aufstellung der 10. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan für den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, bedarfsgerechte Sonderbauflächen zur Ansiedlung ortsangemessener Lebensmitteleinzelhandel-, Gastronomie- und Gesundheitseinrichtungen zu schaffen.

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Wallsbüll vom 08.08.2022.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 12.09.2023.

Aufgrund inhaltlicher Planänderungen wurde am 18.03.2024 ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Änderungen betreffen insbesondere die Inhalte sind für das erneute Beteiligungsverfahren farblich hervorgehoben.

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

Zwecks Wahrung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“ geändert.

Sämtliche Verfahrensschritte werden form- und fristgerecht gemäß BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 6 (1) BauGB abschließend beschlossen und anschließend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

2. Lage des Plangebietes



Abb. 1: Übersichtsplan

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 199, östlich der "Hauptstraße" (L 1), südlich der Straße "Südertoff" und westlich der "Süderstraße" in südöstlicher Ortslage der Gemeinde Wallsbüll auf einer Fläche von ca. 0,6 ha.

3. Bestehende Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, ist jedoch im Norden durch die vorhandene und sich in Bau geprägte Bebauung geprägt. Im Jahre 2021 hat die Gemeinde Wallsbüll für den Bereich „Hauptstraße 6“ eine Feststellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB erlassen. Das Ziel der Planung bestand insbesondere darin, die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu schaffen. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung wird eine entsprechende Wohnbebauung generiert. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich zudem eine Zufahrt auf die Hauptstraße (Landesstraße 1) hergestellt. Diese Zufahrt soll auch dem geplanten Mischgebiet dienen.

An den Randbereichen 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: Google Earth, Stand: 03.2024

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.

In Hinblick auf die Gewerbeentwicklung in Gemeinden ist unter Ziffer 3.7 der LEP-Fortschreibung 2021 Folgendes geregelt:

„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“

In Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung in Gemeinden ist unter Ziffer 3.10 der LEP-Fortschreibung 2021 Folgendes geregelt:

„In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“

In Hinblick auf die Gesundheitsversorgung in Gemeinden ist unter Ziffer 5.5 der LEP-Fortschreibung 2021 Folgendes geregelt:

„In allen Landesteilen soll eine gleichwertige, leistungsfähige medizinische Versorgung sichergestellt werden. Dies gilt insbesondere für die ländlichen Räume.“

„Zur Sicherung der Lebensqualität in kleineren Orten Schleswig-Holsteins kann unterhalb der Ebene der Zentralen Orte auch die Einrichtung von dörflichen Multifunktionshäusern (Beispiel MarktTreff) beitragen, die neben einem kleinflächigen Lebensmittelangebot möglichst viele Angebote aus den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Gesundheit und Gastronomie unter einem Dach bündeln und die durch eine enge Partnerschaft von Gemeinde, Betriebsgesellschaften und dörflicher Bevölkerung entwickelt und getragen werden sollen (Kapitel 2.3 und Kapitel 5).“

Die Gemeinde Wallsbüll beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für den örtlichen Bedarf unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele der Raumordnung. Eine negative Auswirkung auf die zentralen Orte wird aufgrund der konkreten Ausrichtung am örtlichen Bedarf ausgeschlossen.

Eine Beteiligung des ländlichen Zentralortes Schafflund erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

5. Örtliche Planungen

5.1 Landschaftsplan

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

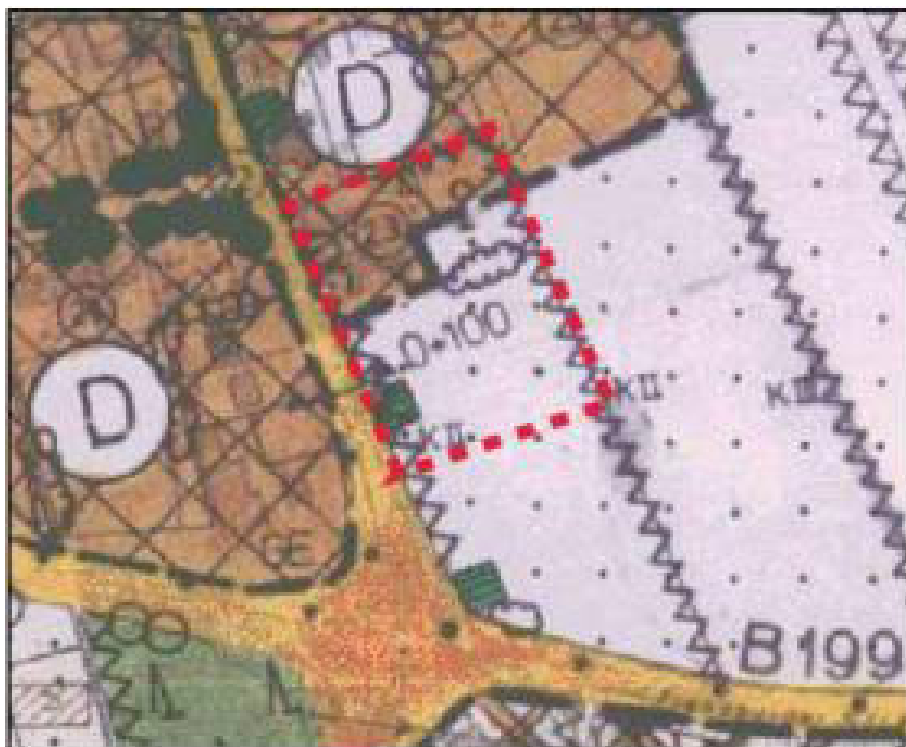


Abb. 3: Ausschnitt des Landschaftsplans der Gemeinde Wallsbüll, Entwicklungsplan. Ingenieurgesellschaft Nord. 1997.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallsbüll stellt das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planung als Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Zwecks Wahrung dieses Entwicklungsgebotes wird daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“ die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet bisher existiert kein Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet erstmals verbindlich überplant. Hierzu befindet sich der Bebauungsplan Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“ im Parallelverfahren in Aufstellung.

6. Ziele der Planung

Die ländliche Gemeinde Wallsbüll sieht sich vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren vorgenommenen wohnbaulichen Entwicklung sowie des demographischen Wandels in der Pflicht, Flächen für die kommunale Daseinsvorsorge vorzuhalten.

Konkret beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von Flächen für die Bereiche Gastronomie und Gesundheit sowie für kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Läden zur Angebotsdeckung mit Waren des täglichen Bedarfs für das Gemeindegebiet. Insbesondere durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Bauleitplanungen zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs sowie der Schließung des Gastronomie- und Saalbetriebes des örtlichen Gasthofes sieht die Gemeinde nun Handlungsbedarf. Der ortsansässige Landgasthof Bussmann hat sich zu Beginn des Jahres 2022 aus betriebswirtschaftlichen Gründen dazu entschlossen, den klassischen Gasthofbetrieb aufzugeben und den Fokus künftig insbesondere auf den Beherbergungsbetrieb zu legen. Hierzu werden entsprechende Umstrukturierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Insbesondere die Pandemiejahre haben den wirtschaftlichen Betrieb des Gasthofes erschwert. Durch den Wegfall des Gasthofes kann die Nachfrage aus dem Ort nach einem bedarfsgerechten Gastronomieangebot nicht erfüllt werden. Insbesondere die ältere Bevölkerung wünscht weiterhin ein bedarfsgerechtes Gastronomieangebot sowie einen Ort der Begegnung für soziale Zwecke.

Unter Wahrung der insbesondere im Landesentwicklungsplan genannten Ziele der Raumordnung möchte die Gemeinde mit der vorliegenden Planung Flächen für diese Bereiche vorhalten. Angedacht sind dabei Konzepte wie „MarktTreff“ oder Ähnliches, welche aufgrund ihrer Struktur für ländliche Gemeinden besonders geeignet sind. Zu diesem Zwecke werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Aber

auch Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Plangebietes zulässig sein, um den Bedarfen der alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

Bei der Standortwahl hat die Gemeinde Wallsbüll einen besonderen Wert auf eine geeignete räumliche und verkehrliche Anbindung der Plangebietsflächen gelegt. So zeichnet sich die Lage des Plangebietes durch eine hervorragende Verkehrsanbindung an die „Hauptstraße“ (Landesstraße 1) in südlicher Ortslage der Gemeinde Wallsbüll unweit der Bundesstraße 199 aus und ist somit für die örtliche Bevölkerung auch ideal auf dem Arbeitsweg o. Ä. erreichbar. Die südliche Ortslage ist zudem durch die bestehende Nutzung westlich der Landesstraße bereits gewerblich vorgeprägt. Die südliche Plangebietsgrenze der vorliegenden Planung orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauungstiefe der dort angelegten Gebäude und ermöglicht keine darüber hinaus gehende Entwicklung in den Außenbereich. Zugleich liegt das Plangebiet in südlicher Anbindung an vorhandene Wohnbebauung, sodass den landesplanerischen Vorgaben einer guten, fußläufig erreichbaren Zuordnung des Angebotes zu den Wohngebieten sowie einer räumlich und funktional sinnvollen Zuordnung zu den Wohnbauflächen in besonderem Maße Rechnung getragen wird.

Durch den begrenzten Umfang der Planung sowie durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Beschränkung der Planung auf den örtlichen Bedarf sichergestellt. Eine Planung zu Lasten der zentralen Orte kann ausgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“ geschaffen.

Die Planung der Gemeinde Wallsbüll entspricht daher insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Das Gelände wird durch die Anbindung an die „Hauptstraße“ (Landesstraße 1) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geplante Verkehrsfläche. Die Verkehrsflächen werden dabei so festgelegt, dass der Einmündungsbereich auf den Landesstraße 1 innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt.

Zusätzlich ist geplant, die in diesem Bereich befindliche Bushaltestelle im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weiter in Richtung Norden in die Ortslage zu verlegen.

7.2 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

Für den Bebauungsplan Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoff“ in Wallsbüll wurde ein Regenwasserkonzept nach ARW-1 erstellt. Das ablaufende Niederschlagswasser wird über Versickerungsmulden südlich des Bebauungsplangebietes und an der Straße großteils versickert und zu einem kleinen Teil verdunstet. Dadurch wird der Anteil der Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW 1, der oberflächlich abfließt, nicht erhöht.

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.

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

8. Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Es erfolgt der 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.

9. 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.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall plant die Gemeinde die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in südlicher Anbindung an vorhandene Wohnbebauung.

Die geplante Nutzung entfaltet grundsätzliches Störpotential, insbesondere durch potentielle Kundevertreher und Parkplatzbewegungen.

Ein nächtlicher Betrieb in der Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist nicht vorgesehen. Eine entsprechende Regelung zu Betriebszeiten sollte dazu in den jeweiligen Betriebsgenehmigungen festgelegt werden.

Insgesamt wird das Störpotential jedoch insbesondere aufgrund des Planungsumfanges als nicht erheblich bewertet. Die Anordnung der Stellplätze ist zudem an der westlichen Grenze des Plangebietes innerhalb der Anbauverbotszone vorgesehen. Durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße 1 ergibt sich hier eine Vorprägung. Eine signifikante Veränderung der Immissionen wird nicht erwartet.

Aus sachverständiger Sicht (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, 2024) ist eine Wohnbebauung im gesamten, für eine Wohnbebauung vorgesehenen Teilgebiet MI2 möglich.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm und Außenlärm sind geeignete Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

Um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, sollten Schlafräume so gestaltet werden, dass

- zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der B199 zugewandten Gebäudeseite vorhanden ist oder
- der Raum mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet wird oder
- die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Der Festsetzung als Mischgebiet entsprechend ist dort ein Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit zu berücksichtigen. Das Gutachten zu Geruchsimmissionen (Ingenieurbüro Oldenburg, 2024) hat ergeben, dass der Richtwert für Geruchsimmissionen im gesamten Plangebiet mit maximal 5 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit deutlich eingehalten wird. Das Vorhaben ist somit unter den gegebenen Annahmen aus Sicht der Geruchsimmissionen grundsätzlich zulässig.

11. 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.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

12. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Wallsbüll wird die Maßnahmen durchführen. Sie trägt die Kosten für die Planung sowie für die Erschließung der Plangebietsflächen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.06.2024 gebilligt.

Wallsbüll, den 14.11.2024
.....

gez. Asmus
.....

Bürgermeister