

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB

## Gemeinde Wallsbüll

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verfahrensträger:   | Gemeinde Wallsbüll<br>Bürgermeister Arno Asmus<br>Amt Schafflund<br>Tannenweg 1<br>24980 Schafflund |
| Projektbezeichnung: | Bebauungsplan Nr. 10 „Mischgebiet Hansetoft“                                                        |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|
| Projekt-Nr.:          | 5-187-22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gezeichnet: | Ko |
| Auftragnehmer/Planer: | <div>Ingenieurgesellschaft Nord GmbH<br/>Waldemarsweg 1<br/>24837 Schleswig<br/>Tel.: 04621/30 17-0 • Fax: 04621/30 17-30<br/>E-Mail: info@ign-schleswig.de<br/>www.ign-schleswig.de</div> <div></div> <div>Geschäftsführender Gesellschafter:<br/>Dipl.-Ing. Boyke Elsner<br/>10.06.2024<br/>Datum / Unterschrift</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |    |
| Verfahrensstand:      | <div><input type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)</div> <div><input type="checkbox"/> Planungsanzeige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 LaPlaG)</div> <div><input type="checkbox"/> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)</div> <div><input type="checkbox"/> Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)</div> <div><input type="checkbox"/> Entwurfsbeschluss</div> <div><input type="checkbox"/> Auslegungsbeschluss</div> <div><input type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)</div> <div><input type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)</div> <div><input checked="" type="checkbox"/> <b>Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)</b></div> <div><input type="checkbox"/> Andere: erneute Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)</div> |             |    |

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Gesetzliche Grundlagen der Planung .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. Lage des Plangebietes.....</b>                | <b>2</b>  |
| <b>3. Bestehende Nutzung des Plangebietes .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>4. Überörtliche Planungen .....</b>              | <b>4</b>  |
| <b>5. Örtliche Planungen.....</b>                   | <b>5</b>  |
| 5.1    Landschaftsplan .....                        | 5         |
| 5.2    Flächennutzungsplan .....                    | 6         |
| 5.3    Standortalternativenprüfung .....            | 6         |
| 5.4    Bebauungsplan .....                          | 6         |
| <b>6.    Ziele des Bebauungsplanes .....</b>        | <b>7</b>  |
| <b>7.    Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>       | <b>8</b>  |
| <b>8.    Erschließung .....</b>                     | <b>12</b> |
| 8.1    Verkehr .....                                | 12        |
| 8.2    Versorgung .....                             | 12        |
| <b>9.    Denkmalschutz .....</b>                    | <b>13</b> |
| <b>10.    Brandschutz.....</b>                      | <b>13</b> |
| <b>11.    Immissionsschutz .....</b>                | <b>14</b> |
| <b>12.    Umweltprüfung .....</b>                   | <b>15</b> |
| <b>13. Durchführung der Maßnahme .....</b>          | <b>15</b> |

## 1. Gesetzliche Grundlagen der Planung

Die Gemeinde Wallsbüll beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Neudefinition als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung.

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.

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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 2. Lage des Plangebietes

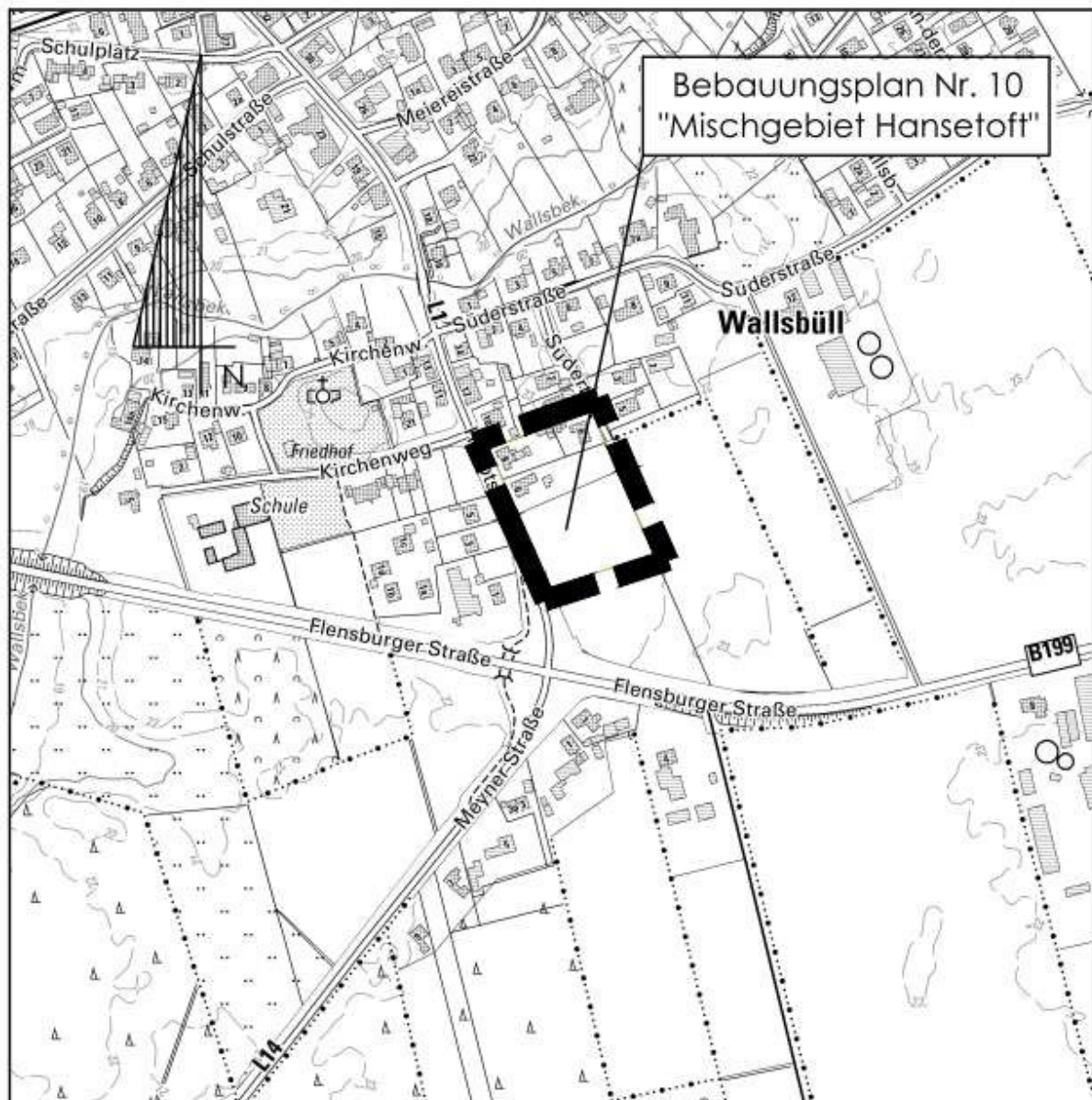


Abb. 1: Übersichtsplan

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. 0,9 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 Jahr 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 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 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.

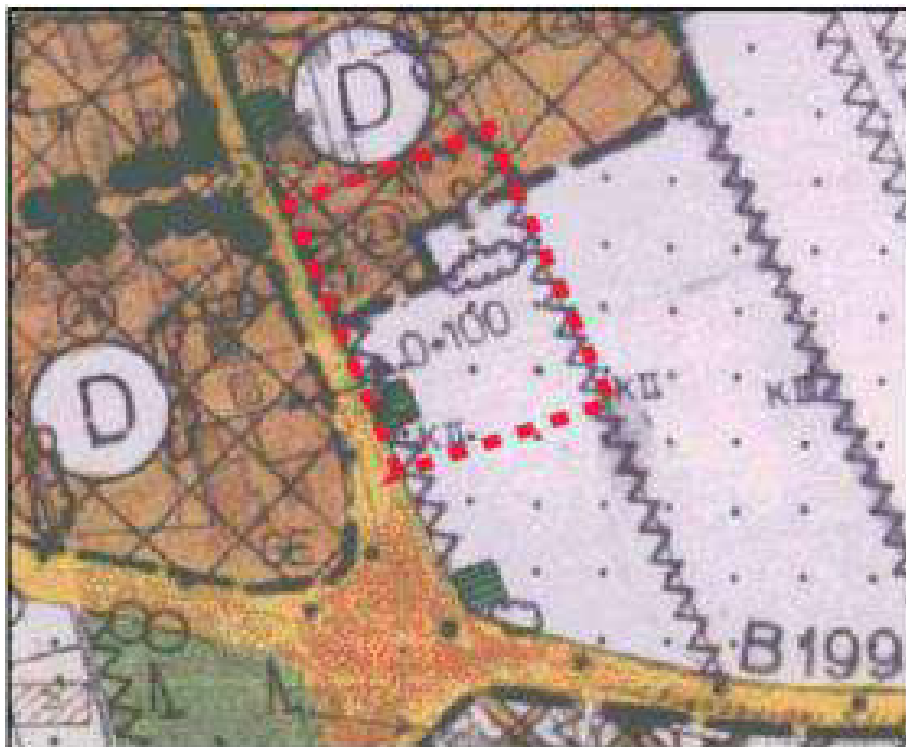


Abb. 3: Ausschnitt des Landschaftsplans der Gemeinde Wallsbüll, Entwicklungsplan. Ingenieurgesellschaft Nord. 1997.

## 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 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Das Plangebiet soll somit künftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

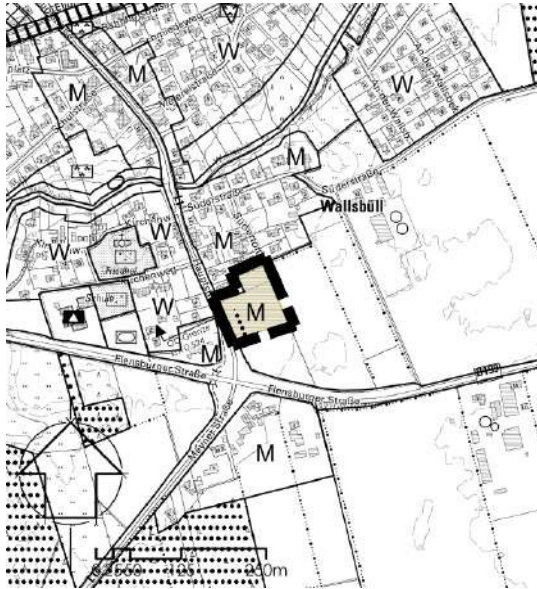


Abb. 4: Ausschnitt der Planzeichnung des Entwurfes der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes. Ingenieurgesellschaft Nord GmbH, 2024.

## 5.3 Standortalternativenprüfung

Die Gemeinde Wallsbüll hat im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich war, bereits mögliche Standortalternativen und Innenentwicklungspotentiale geprüft. Das Planungsbüro Pro Region 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.

Das jetzige Plangebiet ist im Rahmen der Prüfung als geeignete Erweiterungsfläche dargestellt.

## 5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet bisher existiert kein Bebauungsplan. Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet erstmals verbindlich überplant.

## 6. Ziele des Bebauungsplanes

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.

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

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 9.105 m<sup>2</sup> und teilt sich folgendermaßen auf:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Mischgebiet     | 7.286 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen | 1.819 m <sup>2</sup> |

### Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI 1** bezeichneten Mischgebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung der Anwohner des Gemeindegebietes dienen mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>,
- Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gemeindegebietes dienen i. S. d. § 3 BauNVO,
- der Versorgung des Gemeindegebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften i. S. d. § 6 BauNVO und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. d. § 6 BauNVO.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten und mit **MI 2** bezeichneten Mischgebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen nicht zulässig:

- allgemeinen zulässige Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Die ausgeschlossenen Betriebsformen erfordern einen höheren Flächenverbrauch, stehen in keinem Verhältnis zur kleinräumigen Gliederung dieses Mischgebietes. Solche Betriebe überlasten die Infrastruktur der Gemeinde Wallsbüll. Der Nutzungsausschluss erfolgt entsprechend auch aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, sollen unnötige Immissionen vermieden werden.

#### 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 (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie beträgt für das Plangebiet 0,60 bzw. 0,40.

Die GRZ liegt somit unterhalb des in § 17 BauNVO beschriebenen Orientierungswertes für Obergrenzen in Mischgebieten (0,6). Hierdurch sollen einerseits nachbarschaftliche Belange und der Gebietscharakter erhalten werden, andererseits soll den Aspekten der Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücksflächen hinreichend Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze samt Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden.

Für das Plangebiet wird die ein- bis zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies wird für das Plangebiet auch unter Wahrung des Ortsbildes als bedarfsgerecht gesehen.

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe definiert und beträgt maximal 9,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau der gewünschten Bebauung und entspricht dabei in etwa dem Niveau einer aktuellen Einfamilienhausbebauung, so dass nachbarschaftliche Belange gewahrt werden. 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. 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 Bebauung. Zu den Straßenverkehrsflächen sowie zur südlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von mindestens 5,00 festgesetzt. In Richtung Westen resultiert die Festsetzung des Baufeldes aus der Anbauverbotszone zur Landesstraße 1. Hier ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen hingegen ist zulässig. 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 die „Hauptstraße“ (Landesstraße 1) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante Verkehrsfläche, deren Fahrbahnbreite mit 6,50 m geplant ist. Den Vorgaben der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsfall LKW/LKW wird damit hinreichend Rechnung getragen. Die Verkehrsflächen werden dabei so festgelegt, dass der Einmündungsbereich auf den Landesstraße 1 innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Zudem ist eine Anbindung des Gebietes „Südertoft“ im Nordosten möglich, um die räumlich funktionale Zuordnung der Plangebietsfläche zu stärken.

### Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Ökobilanz werden innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Anpflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Abweichungen von den gewählten Standorten sind dabei ausnahmsweise zulässig um Aspekten der Erschließung, etwa durch geplante Zufahrten, hinreichend Rechnung zu tragen.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Durch diese Festsetzung soll das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt und das Straßenbild entlastet werden.

### 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. 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.

### Anbauverbotszone

Gemäß § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

### Örtliche Bauvorschriften

Zu einem positiven Erscheinungsbild des künftigen Siedlungsbereiches werden die gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB aufgenommen.

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt innerhalb von Mischgebieten üblicherweise in einer differenzierten Weise im Vergleich zu Wohngebieten, da hier die Wahrung nachbarschaftlicher Belange durch die fehlende vorrangige Wohnnutzung untergeordnet ist. Auch das Ziel eines einheitlichen Siedlungs- und Erscheinungsbildes wird dem Aspekt einer praktischen und bedarfsgerechten Nutzung untergeordnet.

Somit beschränken sich die Festsetzungen im vorliegenden Fall auf die Steuerung der Licht- und Werbeanlagen, da diese durch unkoordiniertes Leuchten regelmäßig zu Konflikten innerhalb und außerhalb des Gebietes führen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Art und Weise der Beleuchtung. So ist sicherzustellen, dass nachbarschaftliche, straßenverkehrliche und naturschutzfachliche Belange nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch den Ausschluss von wechselndem, blinkendem und grellem Licht sowie durch die Festsetzung zulässiger Lichttemperaturen und einer zeitlichen Beschränkung soll dies vermieden werden.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

Das Gelände wird durch die Anbindung an die „Hauptstraße“ (Landesstraße 1) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine geplante Verkehrsfläche, deren Fahrbahnbreite mit 6,50 m geplant ist. Den Vorgaben der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für den Begegnungsfall LKW/LKW wird damit hinreichend Rechnung getragen. 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.

### **8.2 Versorgung**

#### 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 Hansetoft“ in Wallsbüll wurde ein Regenwasserkonzept nach ARW-1 erstellt (s. Anlage). Das ablaufende Niederschlagswasser wird über Versickerungsmulden auf den Wohngrundstücken bzw. 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.

## **9. 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.

## **10. 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.

## 11. 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 Kundeverkehre 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.

Im östlichen und südöstlichen Umfeld des Planbereiches befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

### Auswirkungen:

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (Dörries Schalltechnische Beratung GmbH, 2024) wurde geprüft, ob durch die Planung die Ziele des Baugesetzbuches, d. h. insbesondere die Anforderungen der DIN 18005 erfüllt werden. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der Geräuschimmissionen im Geltungsbereich durch den Straßenverkehr auf der B199 und L1. Die Berechnungen zeigten, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) ab einer Entfernung von etwa 13 m von der Straßenachse der Hauptstraße eingehalten oder unterschritten wird. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) wird innerhalb der Baugrenze eingehalten oder unterschritten.

Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 50 dB(A) ab einer Entfernung von etwa 25 m von der Straßenachse der Hauptstraße (L1) eingehalten oder unterschritten. Der in der DIN 18005 angegebene Aufweckpegel kann bis auf die östliche Hälfte des Teilgebietes MI 2 überschritten werden.

Die aus der Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen.

#### Bewertung:

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 (s. E+A-Bilanz).

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.

## **12. 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.

## **13. 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. Arno Asmus  
.....

Bürgermeister