



## Gemeinde Wees

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tannenhof“ für das Gebiet zwischen den Nachklärteichen, dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb und dem Wirtschaftsweg (Flurstück 160)

aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Bearbeitungsstand:** 26.11.2013, § 10 Abs. 1 BauGB

Bvh.-Nr.: 12059

## Begründung

## Auftraggeber

Jürgen Petersen  
Ulstrupfeld Nr. 3  
24999 Wees

## Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

## Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Sass  
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen  
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungsplanung	4
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
3.2	Verkehrerschließung	4
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</b>	<b>5</b>
5.1	Eigenschaften des Vorhabens	6
5.2	Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich	6
5.3	Artenschutz	7
5.4	Vermeidung und Minimierung	8
5.5	Eingriffsbilanzierung	9
5.6	Ausgleich	9
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung und Kosten</b>	<b>12</b>

# Gemeinde Wees

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tannenhof“ für das Gebiet zwischen den Nachklärteichen, dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb und dem Wirtschaftsweg (Flurstück 160)

### Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wees liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Ulstrupfeld 1a, Flurstück 160 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Wees und umfasst den anliegenden Teil des Wirtschaftsweges. Das Plangebiet hat eine Größe von 11.762 m<sup>2</sup>.

Westlich schließen landwirtschaftliche Flächen, südlich Grünlandflächen sowie nördlich und östlich die Betriebsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes an das Plangebiet an. Das Areal befindet sich im Privatbesitz des Garten- und Landschaftsbaubetriebes „Tannenhof“ (im Folgenden: Gala-Betrieb).

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für die geplante Reitschule und Reithalle. Gegenüber dem im B-Plan Nr. 16 festgesetzten Sondergebiets (SO 4 –Reitschule) wird die südliche Baugrenze um 4,0 m Richtung Süden und die westliche Baugrenze um 4,0 m Richtung Westen verschoben. Im Nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze Richtung Norden bis auf einen Abstand von 5,0 m zu dem vorhandenen Vorfluter 27 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau verschoben. Mit dieser Planänderung werden zusätzliche Kapazitäten für den Betrieb der geplanten Reitschule und Reithalle geschaffen.

Zur Erweiterung des Baufensters stellt die Gemeinde den Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 16 „Tannenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) auf. Bei der Betrachtung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB mehrere Bebauungspläne, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche des ursprünglichen B-Plans Nr. 16 lag bereits unter 20.000 m<sup>2</sup>. Bei dem vorliegenden B-Plan beträgt die zulässige Grundfläche 5.770 m<sup>2</sup>. Auch werden durch den Bebauungsplan weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch sind Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten erkennbar. Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) liegt die Gemeinde Wees im Stadt- und Umlandbereich sowie im 10 km-Umkreis um das Oberzentrum Flensburg (vgl. Ziffern 1.5 und 2.2.5). Das Plangebiet liegt zudem im Übergangsbereich zu einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 3.7.1) sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (vgl. Ziffer 5.2.2).

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig (RP V) in der Neufassung 2002 – liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zu einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung (vg. Ziffer 4.1 (1)), im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen (vgl. Ziffer 4.3 (1)) sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (vgl. Ziffer 5.5 (2)). Die Gemeinde befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1)). Wees wird im Regionalplan eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen (vgl. Ziffer 6.2).

Die Gemeinde soll sich im Rahmen dieser planerischen Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion in Abstimmung mit Glücksburg und Flensburg weiterentwickeln, da sie dem räumlich begrenzten Stadtrandkern Glücksburgs zur Bundesstraße 199 hin vorgelagert ist (vgl. Text-Ziffer 6.4.1). Im Stadt- und Umlandbereich ist eine intensive planerische Abstimmung der Gemeinden und der Stadt Flensburg vorzusehen.

Der Erholungsort der Gemeinde Wees verfügt über die Grundschule Munkbrarup.

### 2.2 Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V vom September 2002 ist der Bereich des Plangebietes als Wasserschongebiet ausgewiesen (vgl. Karte 1, Kapitel 2.3.7). Das nächstgelegene FFH-Gebiet (hier: Nr. 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“) liegt ca. 750 m nordwestlich des Plangebietes (vgl. Karte 1, Kapitel 2.1.4.3).

Das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ (vgl. Karte 2, Kapitel 2.1.4.3) befindet sich nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gemeindeareal ist zudem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.4) und wird zum Teil von strukturreichen Kulturlandschaftsausschnitten (vgl. Karte 2, Kapitel 4.1.2) durchzogen. Das Geotop Nr. 5.3 „Tal der Schwennau“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes.

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet eine Sondernutzung / Weihnachtsbaumkultur dar.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Wees wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Nach dieser Berichtigung stellt der F-Plan das Plangebiet als Sonderbaufläche dar. Damit ist die 1. Änderung B-Plan Nr. 16 aus dem F-Plan entwickelt.

## 3. Erläuterung der Planfestsetzungen

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Inhaber des Gala-Betriebs plant den Bau einer Reithalle samt betriebsnotwendiger Infrastruktur. Zukünftig soll dort eine private Schulungs- und Trainingseinrichtung für Angehörige des olympischen Reitkaders entstehen. Zulässige Nutzungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Text (Teil B) Stall, Pferdeboxen, Reithalle, Führhalle, Reitplatz, Gebäude für Futtermittel und Gerätschaften sowie für Ausbildung, Schulung und Aufenthalt.

Darüber hinaus ist im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass der Bau des Wohnhauses nur zulässig ist, wenn auch die zugehörige Reithalle baulich realisiert wird. Diese bedingte Verknüpfung der beiden Nutzungen wird im Text – Teil B Nr. 6 festgesetzt.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Reitschule samt Reithalle und betriebsnotwendiger Infrastruktur wird ein Sondergebiet (SO Reitschule/Reithalle) festgesetzt.

Zu Gunsten der Flexibilität bei der zukünftigen Planung werden ein möglichst großes Baufenster mit einer GRZ von 0,50, eine abweichende Bauweise sowie eine Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Für den Bau einer Reithalle wird es erforderlich, das Längenmaß von 50,0 m zu überschreiten.

Mit dem vorliegenden B-Plan werden gegenüber der ursprünglichen Planung die Baugrenzen nach Süden, nach Westen und Richtung Norden verschoben. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 wird beibehalten. Aufgrund einer notariellen Vereinbarung wurden die Flurstücke 14/6 und 116/1 zum neuen Flurstück 160 vereinigt (Vereinigungsbaulast im Grundbuch), so dass die Fläche mit den Mindestgrenzabständen auf der Fläche des ehemaligen Wirtschaftsweges nachgewiesen wird. Zugunsten des Flurstücks 19/2 wird hier ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese Änderungen sind zur Realisierung des Vorhabens Reitschule/Reithalle erforderlich. Alle anderen das Plangebiet betreffenden Festsetzungen werden beibehalten.

### 3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße (L 268) sowie einen Wirtschaftsweg südlich bzw. westlich der Geltungsbereichsgrenze, der in die L 268 mündet, an das überörtliche Ver-

kehrnetz angebunden. Die L 268 führt Richtung Norden nach Glücksburg sowie in Richtung Süden nach Ulstrup und im weiteren Verlauf zur Bundesstraße 199.

Der Wirtschaftsweg ist in das Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen und aus der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche entlassen worden. Die westlichen Anlieger erhalten für diesen Weg ein Wegerecht, um die Flurstücke westlich des Plangebietes von der L 268 erreichen zu können. An der Süd- und der Westseite des Plangebietes gibt es jeweils eine Zufahrt zum Reitschulgelände.

Die Mitarbeiter- sowie Besucherparkplätze werden auf einer Fläche zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 im B-Plan Nr. 16 nachgewiesen.

## 4. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der Betrieb der Reitschule als solcher findet tagsüber statt und ist primär durch gelegentliche Lade- und Transportvorgänge geprägt. Nachtbetrieb findet nicht statt. Als Störquellen in der Nacht können Stallungen mit den entsprechenden Pferdegeräuschen auftreten. Eine gewisse Vorbelastung der Areale besteht bereits durch die Nutzungen des Gala-Betriebs im räumlichen Umfeld. Wesentlich störende Betriebsgeräusche durch die Reitschule sind auf Grundlage der bisherigen Planungen nicht erkennbar. Aufgrund des großen Abstandes zur sonstigen Wohnbebauung im Norden ist nicht von einer Störung dieser Wohnnutzung auszugehen, so dass die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen nicht begründet wird.

Von einer Belastung der der Reitschule zugeordneten Wohnnutzung ist nicht auszugehen, da diese Nutzung mit dem Charakter von Wohnungen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb der Reitschule zugeordnet ist und daher einen geringeren Schutzanspruch genießt als die Wohnnutzung in einem Wohngebiet.

## 5. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im vorliegenden B-Plan findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung. Demzufolge sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Wegen des vorhandenen Grünbestandes wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz folgt den in der Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ enthaltenen Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998).

Als Grundlage für die Bilanzierung dienen Erkenntnisse aus Ortsbegehungen in den Jahren 2011 und 2012 sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Wees.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bewertet und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

## 5.1 Eigenschaften des Vorhabens

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Eigenschaften des Vorhabens.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet -Reitschule/Reithalle- als Baufläche festgesetzt, das den gesamten Geltungsbereich mit 11.762 m<sup>2</sup> Gebietsfläche einnimmt.

Als Art der Nutzung wird festgesetzt, dass das Sondergebiet -Reitschule/Reithalle - der Ausbildung von Pferd und Reiter dient. Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Stall, Pferdeboxen, Reithalle, Führhalle, Reitplatz, Gebäude für Futtermittel und Gerätschaften sowie für Ausbildung, Schulung und Aufenthalt. Darüber hinaus ist ergänzend ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

In der Baufläche wird mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden. Die Überschreitung ist gem. Text – Teil B – Ziff. 3 jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65, d.h. bis zu einem zulässigen Versiegelungsgrad von insgesamt 65% der Gebietsfläche, möglich.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Firsthöhe (12 m über Gelände) begrenzt.

Es wird eine abweichende Bauweise mit Gebäuden in offener Bauweise ohne Längengrenzung festgesetzt.

## 5.2 Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich

Zu Planungsbeginn wurde der Geltungsbereich von einer Weihnachtsbaumkultur eingenommen. Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein Wirtschaftsweg. An der südlichen bzw. westlichen Grenze dieses Weges, außerhalb des Plangebietes, verlaufen Knicks mit dichtem Gehölzbewuchs und Überhältern. Diese Knicks außerhalb des Plangebietes sind als Biotop gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH) geschützt.

Unmittelbar nördlich grenzt eine Fläche mit zwei Nachklärteichen und dem Verbandsvorfluter 27 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau und östlich der Gala-Betrieb an. Nach Westen und Süden schließt offene Landschaft (Dauergrünland) an.

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde Wees stellt für den Geltungsbereich eine Sondernutzung / Weihnachtsbaumkultur dar.

Im Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist der Geltungsbereich als Bereich mit allgemeiner Bedeutung gemäß Anlage zum Erlass zur Eingriffsregelung zu werten. Als Tierlebensraum hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung. Vorkommen gefährdeter oder seltener Tierarten sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten. Es wird im Geltungsbereich allenfalls von Vorkommen von Vögeln der wenig anspruchsvollen und allgemein verbreiteten Arten ausgegangen.

Die Böden im Geltungsbereich werden nicht als besonders empfindlich oder besonders schützenswert bewertet. Der Boden ist in seinem natürlichen Aufbau und in seinen Funktionen zu erhalten und zu schützen.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes. Ein besonders geringer Flurabstand zum Grundwasser oder eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung liegen auf Grundlage verfügbarer Informationen nicht vor. Im Schutzgut Klima/ Luft weist das Plangebiet für den Luftaustausch und die Frischluftentstehung keine besondere Bedeutung auf.

Der Geltungsbereich weist bezüglich des Landschaftsbildes keine hohe Vielfalt, besondere Eigenart, kulturhistorische Bedeutung oder besondere Schönheit auf. Eine besondere Bedeutung für Landschaftserleben und naturverträgliche Erholung ist nicht gegeben. Als positiv prägende Landschaftselemente sind die Knicks prägend, die außerhalb des Geltungsbereiches an dessen südlicher und westlicher Grenze verlaufen. Durch sie wird eine Eingrünung zur offenen Landschaft erreicht.

Der Geltungsbereich liegt weit außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ befindet sich nördlich außerhalb des Geltungsbereiches. Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 mit dem FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ in ca. 800 m Abstand nordwestlich des Geltungsbereiches sind bereits aufgrund der großen Entfernung von der Planung nicht betroffen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird durch das Vorhaben somit nicht begründet.

### 5.3 Artenschutz

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Arten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) oder von europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 und damit verbunden gegen das o.g. Verbot Nr. 1 (Schädigungsverbote) nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von

dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 (Störungsverbot) gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen auf Grundlage des Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen sind im Geltungsbereich Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht zu erwarten. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Eingriffsausgleichbilanz ist der Geltungsbereich bereits eine Baustelle ohne Vegetationsbestand, so dass im Geltungsbereich auch keine Habitate von Vögeln der wenig anspruchsvollen und allgemein verbreiteten Arten vorhanden sind.

Es sind somit bei weiterer Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungsstätten sowie der Tötung und der erheblichen Störung von Vögeln während des Brutgeschehens und der Jungenaufzucht zu erwarten.

Der Verlust der hier vor Beginn der Planung vorhandenen Weihnachtsbaumkultur als potenzieller Lebensraum wird sich auf die lokalen Populationen der potenziell betroffenen Vogelarten nicht erheblich auswirken, da es sich um kleinflächige Verluste handelt und die potenziell betroffenen Vogelarten allgemein häufig vertreten und nicht gefährdet sind.

Auf die angrenzend vorhandenen Knickbestände als Tierlebensraum sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

## 5.4 Vermeidung und Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Lage des Geltungsbereiches im räumlichen Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16, in dem weitere Anlagen des Vorhabenträgers vorhanden bzw. geplant sind, ermöglicht es, dass kein wesentlicher zusätzlicher Erschließungsaufwand für das Vorhaben erforderlich wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, liegt mit 0,50 in dem für die geplante Nutzung angemessenen Bereich.

Durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die Gebäude sich in den baulichen Bestand im Umfeld einpassen.

Die vorhandenen Knicks mit dichtem Gehölzbewuchs und Überhängern an der südlichen bzw. westlichen Grenze außerhalb des Plangebietes tragen dazu bei, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen. Durch sie wird eine Eingrünung des Geltungsbereiches zur offenen Landschaft erreicht.

Die Abstände der Bebauung zu den Knicks sind ausreichend groß. Zwischen Bebauung und Knicks verläuft der Wirtschaftsweg. Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks sind daher bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

## 5.5 Eingriffsbilanzierung

Durch Bodenversiegelungen sind erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten, die naturschutzrechtlich auszugleichen sind.

In dem Sondergebiet von 8.874 m<sup>2</sup> Gebietsflächengröße wird der maximale Versiegelungsgrad 65% zugelassen. Es wird somit von Versiegelung bisher unbebauter Fläche in der Größenordnung 5.770 m<sup>2</sup> ausgegangen. Betroffen sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998) sind bei Vollversiegelung im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen).

Dadurch ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen in der Größenordnung von 2.900 m<sup>2</sup> Flächengröße für die Bodenversiegelung.

Über die Bodenversiegelung hinaus sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

## 5.6 Ausgleich

Als Ausgleichsfläche zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird eine 4.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 57 der Flur 1, Gemarkung Rüde gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch festgelegt (siehe Übersichtskarte Abb. 1, Flurkartenausschnitt mit Luftbild Abb. 2).

Die Fläche liegt nordöstlich angrenzend an eine Nadelbaumkultur. Nordöstlich der Fläche liegt ein Niederungsabschnitt der Munkbrarupau. Die Fläche ist im Bestand teilweise Feuchtgrünland.

Die Fläche wird durch Sukzession zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt. Sie ist als extensive Mähwiese mit entsprechenden Auflagen (Verzicht auf Düngung, Pestizide, späte Mahd u.a.) zu nutzen. An der Südwestseite der Fläche wird entlang der Nadelbaumkultur eine Fahrspur von 3 m Breite ausgenommen.

Aufgrund des höherwertigen Ausgangszustandes (teilweise Feuchtgrünland) ist die Anrechnung der Maßnahme nur zu 67% möglich. Die ökologische Aufwertung auf 4.400 m<sup>2</sup> Fläche wird daher als Ausgleichsumfang 2.900 m<sup>2</sup> gewertet und der Ausgleichsbedarf damit gedeckt.

Die Auswahl der Fläche und die Festlegung der Ausgleichsmaßnahme wurden mit der unteren Naturschutzbehörde Kreis Schleswig-Flensburg abgestimmt. Der Vorhabenträger im Ge-

biet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist Grundeigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Umsetzung der Maßnahme ist innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich durchzuführen.

Die Fläche wird grundbuchlich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Grunddienstbarkeit) gesichert und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gemeinde Wees zugeordnet.



Abb. 1: Übersicht Lage Ausgleichsfläche

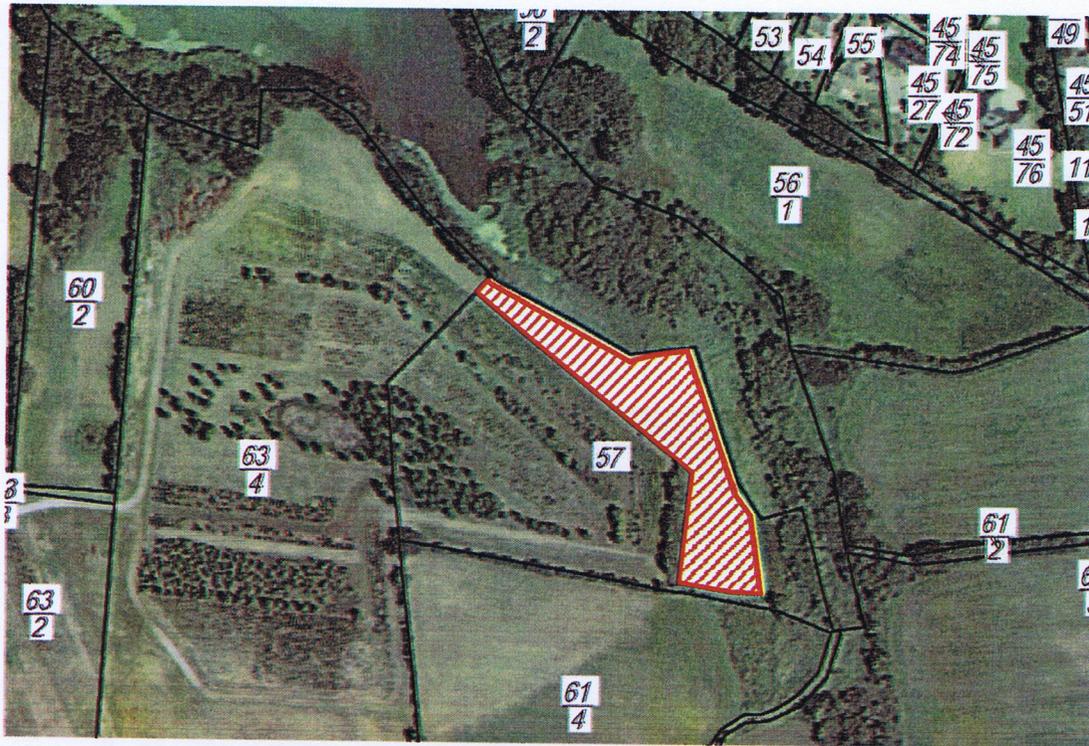


Abb. 2: Flurkartenausschnitt mit Luftbild und Lage der Ausgleichsfläche

## 6. Ver- und Entsorgung

Nördlich des Plangebietes gibt es zwei Nachklärteiche. An diese Entsorgungsanlagen werden auch die geplanten Gebäude im Plangebiet angeschlossen. Die entsprechende Detailplanung hierfür wird im Zusammenhang mit den notwendigen Baugenehmigungsunterlagen erstellt, um die Nachweise zur gesicherten Schmutzwasserentsorgung zu führen. Die sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist weiterhin im ortsüblichen Rahmen gesichert. Änderungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zu führen, dass in den Verbandsvorfluter 27 weniger als 10 l/s (maximaler Rohrquerschnitt DN 100) Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Der durch das Gebiet verlaufende, kanalisierte Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarup-Au (WaBoV) wird nicht verlegt. Bis auf die Halle nördlich des Parkplatzes wird der Vorfluter durch keine weiteren Gebäude überbaut. Dies ist durch die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet. Zugunsten des WaBoV als Entsorgungsunternehmen und zu Lasten des Vorhabenträgers als Grundstückseigentümer wird im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Mit dieser Grunddienstbarkeit wird gewährleistet, dass der WaBoV jederzeit und ohne finanziellen und baulichen Mehraufwand dauerhaft den Vorfluter unterhalten kann. Der Mehraufwand geht zu Lasten des Grundstückseigentümers.

## 7. Flächenbilanzierung und Kosten

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.762 m<sup>2</sup>, das Sondergebiet umfasst eine Fläche von 8.874 m<sup>2</sup> und die Grünfläche 2.888 m<sup>2</sup>. Andere Arten von Nutzungen werden nicht festgesetzt.

Der Vorhabenträger trägt die durch die Planung verursachten Kosten einschließlich des Mehraufwandes für den Unterhalt des Verbandsvorfluters, so dass der Gemeinde Wees keine planungsbedingten Kosten entstehen.

Wees, den 31. JAN. 2014

