



Gemeinde Wees

Bebauungsplan Nr. 18 „Kaswai“

für das Gebiet zwischen den bebauten Grundstücken an der Moorstraße, der Schmiedestraße, dem Wohngebiet Marrensmoor und der Waldfläche nördlich der Bundesstraße 199.

Bearbeitungsstand: 23.11.2015, Stand § 10 Abs. 1 BauGB
Bvh.-Nr.: 14031

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Wees über
das Amt Langballig
Süderende 1
24977 Langballig

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. Stadtplanung (TU) Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (TU) Kristin Oppermann
(0 48 35) 97 77 – 245, k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Planerische Vorgaben	2
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Innenentwicklung	2
3.3	Stadt-Umland-Kooperation	5
3.4	Landschafts- und Flächennutzungsplanung	6
4.	Erläuterung der Planfestsetzungen	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3	Grünordnung	7
4.4	Sonstige Festsetzungen	7
5.	Artenschutz und Ausgleich	8
6.	Technische Infrastruktur	17
7.	Denkmalschutz	18
8.	Flächenbilanz und Planungskosten	19
	Anlagen	19

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kaswai“ der Gemeinde Wees liegt im östlichen Bereich der Ortslage, südlich der Schmiedestraße, ca. 750 m vom Ortskern mit dem Nahversorgungszentrum entfernt. Nördlich der Schmiedestraße befindet sich das Wohngebiet „Kolk“, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11 vollständig bebaut ist. Östlich schließt sich das Neubaugebiet „Marrensmoor“ an, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 17 nahezu vollständig bebaut ist. Die Bundesstraße B 199 ist über die Moorstraße in ca. 700 m Entfernung, die Stadt Glücksburg in ca. 4,8 km und die Flensburger Innenstadt über die B 199 in ca. 7,5 km Entfernung erreichbar. Der nächstgelegene Küstenabschnitt der Ostsee ist 2,7 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Grundschule Munkbrarup des Amtes Langballig in der Gemeinde Wees liegt ca. 1,9 km östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha und schließt die verbliebene Lücke zwischen dem bisherigen Siedlungsrand und dem Neubaugebiet „Marrensmoor“.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes. Die Gemeinde Wees möchte Angebote für junge Familien mit Kindern schaffen.

Für das Plangebiet existiert kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Gleichzeitig ist die Umsetzung der Planungsziele weder im Rahmen des Einfügegebots gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) noch als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB möglich. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wees in ihrer Sitzung am 17.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kaswai“ beschlossen.

Das Baugebiet Kaswai liegt zwischen dem Wohngebiet Moorstraße und dem Neubaugebiet Marrensmoor sowie südlich des Baugebietes Kolk. Obwohl das Neubaugebiet Marrensmoor erst im Frühjahr 2014 ausgewiesen wurde, ist es innerhalb eines Jahres komplett erschlossen und bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut worden, so dass hierdurch die Ortslage der Gemeinde Wees in Richtung Osten erweitert wurde. Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung des gewachsenen Siedlungsgebietes verfolgt, demnach handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Auch alle anderen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt wird.

Bei Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude kann aufgrund der Erfahrungen bei der Realisierung mehrerer vergleichbarer Wohnbaugebiete, nicht zuletzt bei dem benachbarten Gebiet „Marrensmoor“ davon ausgegangen

werden, dass zur Kalkulation der Wohneinheiten die Zahl der Baugrundstücke mit dem Faktor 1,2 multipliziert wird. Der Faktor 1,2 ist bei Gemeinden im ländlichen Bereich angemessen, während in städtischen Bereichen ein entsprechend höherer Faktor anzusetzen ist. Demnach würden auf den geplanten 13 Baugrundstücken bis zu 16 Wohnungen entstehen. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 500 m² und 800 m².

3. Planerische Vorgaben

3.1 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). Die Gemeinde Wees besitzt keine zentralörtliche Funktion. 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 (vgl. Ziffer 4.1 (1)), im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.3 (1)). Die Gemeinde befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1)) sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (vgl. Ziffer 5.5 (2)).

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion wird Wees im Regionalplan eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen (vgl. Ziffer 6.2), die in Abstimmung mit Glücksburg und Flensburg weiter zu entwickeln ist, da sie dem räumlich beengten Stadtrandkern Glücksburgs aus Richtung B 199 vorgelagert ist (vgl. Text-Ziffer 6.4.1).

3.2 Innenentwicklung

Im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung wird sowohl im § 1 Abs. 5 BauGB als auch in Ziff. 2.5.2 Abs. 6 und Ziff. 2.7 Abs. 3 LEP 2010 der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen der Außenentwicklung betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung wurde die gesamte Ortslage der Gemeinde Wees untersucht. Diese Potenzialflächen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet und in dem Übersichtsplan in der **Anlage 1** zu dieser Begründung dargestellt. Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend der Vereinbarungen in der Stadt-Umland-Kooperation, siehe nachfolgendes Kapitel 3.3,

wird zwischen den kurzfristig zu realisierenden Potenzialen bis zum Jahr 2020 und den langfristigen Potenzialen ab 2021 unterschieden. Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen, daher kann diese Einschätzung nur aufgrund von objektiv nachvollziehbaren Kriterien erfolgen, z.B. aktuelle Nutzung, erforderlicher Umfang des baulichen Vorhabens, Beeinträchtigungen durch Immissionen oder der erforderliche Erschließungsaufwand. Zudem können öffentliche Belange, wie z.B. öffentliche Plätze, ortsbildprägende Grünflächen oder Ver- und Entsorgungsflächen, auch einer langfristigen Realisierung von scheinbaren Innenentwicklungspotenzialen entgegenstehen. Dies trifft auf die Potenzialflächen 3, 9 und 17 zu, die allesamt als Regenrückhaltebecken genutzt werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Flächen beschrieben mit Angaben zur Lage, dem geltenden Planungsrecht, dem Typ von Potenzialfläche und einer Bewertung hinsichtlich der kurz- bzw. langfristig realisierbaren Wohneinheiten. Die Zahl der kurzfristig zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Stadt-Umland-Kooperation bis 2020 ein, siehe Kapitel 3.3.

Potenzialfläche		Analyse		Wohneinheiten		
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2020	ab 2021
1	Im Winkel	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche mit dichtem Gehölzbestand	0	2
2	Norderstraße	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Nutzung als Regenrückhaltebecken, Spielplatz u. Gartenfläche, Immissionen durch Tennisplatz, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	0
3	Schmidtlücke	B-Plan Nr. 7	Umnutzung	Nutzung als Regenrückhaltebecken, Spielplatz wird über Änderung B-Plan als Baugrundstück umgenutzt	1	0
4	Am Dorfplatz Ost	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Nutzung als Trafostation und Teich	0	0
5	Dorfstraße Nord	Außenbereich § 35 BauGB	Neubaufäche	Landwirtschaftsfläche, fehlende Erschließung, Fläche nicht verfügbar, Eignung für seniorengerechtes Wohnen, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	21
6	Am Dorfplatz West	Innenbereich § 34 BauGB	Neubaufäche	umstrittene Erschließung mit KonfliktPotential gegenüber Anliegern, Eignung für seniorengerechtes Wohnen, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	12
7	Am Moor	B-Plan Nr. 3	Baulücke	im B-Plan als Baugrundstück festgesetzt, längerfristig als private Gartenfläche genutzt	0	1
8	Dorfstraße 13	Innenbereich § 34 BauGB	Neubaufäche	ist bebaut	0	0
9	Birkhof	B-Plan Nr. 13	Baulücke	Festsetzung Regenrückhaltebecken	0	0
10	Dorfstraße 12	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche, fehlende Erschließung, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	2
11	Dorfstraße 17	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	landwirtschaftsfläche Hofstelle mit Nebengebäuden	0	2
12	Kaschestraße	Außenbereich § 35 BauGB	Neubaufäche	Wohnbaufläche gem. 7. Änd. F-Plan, Konfliktsituation zum westlich angrenzenden GE-Gebiet	0	5
13	Großacker	Außenbereich § 35 BauGB	Neubaufäche	fehlende Erschließung, starke Immissionsbelastung von B 199, erfordert massiven Lärmschutzwall, Höhenniveau teilweise 2-3 m unterhalb B 199, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	20
14	Birkland 2c	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	positiver Bauvorbescheid	1	0
15	Dorfstraße 28/30	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Nachverdichtung über B-Planaufstellung	0	1
16	Dorfstraße 43/45	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche, fehlende Erschließung, starke Immissionsbelastung von B 199, erfordert massiven Lärmschutzwall	0	2
17	Weesrieser Straße	B-Plan Nr. 14	Umnutzung	gem. B-Plan als Fläche für Regenrückhaltebecken genutzt	0	0
18	Grönkamp Ost	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche, Einfriedung durch Gehölzstreifen entlang Straße Grönlund, aufwendiger Ausgleich, im F-Plan Grünflächendarstellung, F-Planänderungsverfahren	0	7
19	Grönkamp Nord	B-Pläne Nr. 5 / Nr. 14	Nachverdichtung	Ausschluss einer 2. Baureihe, fehlende Erschließung, starke Immissionsbelastung von B 199, erfordert massiven Lärmschutzwall, Änderung B-Plan erforderlich	0	9
20	Heideweg Ost	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche, fehlende Erschließung, starke Immissionsbelastung von B 199, erfordert massiven Lärmschutzwall, Planungserfordernis über Bauleitplanung	0	6
21	Heideweg West	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartenfläche, dichter Gehölzbestand, fehlende Erschließung	0	4
22	Grönholm Süd	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	ist bebaut	0	0
Summe der Wohneinheiten					2	94

Tab. 1: Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Ortslage

Siehe hierzu auch den Übersichtsplan in der **Anlage 1** sowie das Luftbild der Ortslage (<http://www.bing.com/maps/>) in der **Anlage 2**. Als kurzfristige Innenentwicklungspotenziale ist bis 2020 mit ca. 2 Wohneinheiten und als langfristige Potenziale ab 2021 mit über 94 Wohneinheiten zu kalkulieren.

3.3 Stadt-Umland-Kooperation

Im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation ist eine intensive planerische Abstimmung der Stadt Flensburg und der umliegenden Gemeinden vorzusehen. Ziel dieser Kooperation ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Region mit der Verständigung auf ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot im Hinblick auf die demographische Entwicklung. Für die Stadt Flensburg und die Gemeinden des „ersten Siedlungsring“, zu dem die Gemeinde Wees gehört, wurde mit externer Unterstützung ein „Regionales Wohnraumentwicklungskonzept Region Flensburg“ erarbeitet. Dieses war Grundlage für die am 18.11.2008 geschlossene „Vereinbarung über die regionale Wohnraumentwicklung 2007 bis 2020 der Stadt Flensburg und der Gemeinden des 1. Siedlungsring“.

Entsprechend der Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation in der Region Flensburg stand der Gemeinde Wees am 31.12.2012 ein Wohnraumentwicklungskontingent für den Zeitraum bis 2020 von 78 Wohneinheiten zu. Von diesem Kontingent sind die Wohneinheiten eines noch nicht umgesetzten Bauvorhabens, siehe Potenzialfläche Nr. 14 in Tab. 1, die Einheiten der in der Stadt-Umland-Kooperation abgestimmten aktuellen Bauleitplanungen für die Gebiete „Tannenhof“ (1. Änd. B-Plan Nr. 16) und „Marrensmoor“ (B-Plan Nr. 17), der Bauleitplanung „Schmidtlücke“ (2. Änderung B-Plan Nr. 7), siehe Potenzialfläche 3 Tab. 1, sowie der vorliegenden Bauleitplanung „Kaswai“ (B-Plan Nr. 18) abzuziehen. Es wird auf den **Lageplan mit der Zahl der Wohnungen (WE)** in den Baugebieten „Marrensmoor“ (B-Plan Nr. 17) und „Kaswai“ (B-Plan Nr. 18) in der **Anlage 3** verwiesen.

Die kurzfristig zu realisierenden Innenentwicklungspotenziale umfassen die Fläche Schmidtlücke, die über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 realisiert wird (Potenzialfläche Nr. 3) sowie das noch nicht umgesetzte Bauvorhaben in der Straße Birkland 2c (Potenzialfläche Nr. 14).

Wohnraumkontingent am 31.12.2012	78
abzüglich	
nicht umgesetzte Vorhaben (Tab. 1 Nr. 14)	1
Bauleitplanung „Tannenhof“	2
Bauleitplanung „Marrensmoor“	60
Bauleitplanung Schmidtlücke (Tab 1, Nr. 3)	1
Bauleitplanung Kaswai	16
aktuelles Wohnraumkontingent 2014	- 2

Tab. 2: Bilanzierung Wohnraumkontingent in Wohneinheiten [WE]

Aus der dieser Bilanzierung ergibt sich für das Wohnraumkontingent der Gemeinde Wees bis 2020 rein rechnerisch ein negativer Saldo von zwei Wohnungen. Während in der Gemeinde

Wees die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch und in der benachbarten Gemeinde Munkbrarup deutlich niedriger ist, wurde zwischen den beiden Gemeinden eine Einigung über die Übernahme von Wohnraumkontingenten erzielt. Demnach wurden der Gemeinde Wees zwei Wohneinheiten übertragen. Damit wäre das Wohnraumkontingent wieder ausgeglichen. Diese Planung wurde in der Sitzung der Koordinierungsrunde der Stadt-Umland-Kooperation am 15.09.2015 abgestimmt.

3.4 Landschafts- und Flächennutzungsplanung

Der gültige Landschaftsplan der Gemeinde von 1997 stellt das Plangebiet in der Karte „Entwicklung“ als Wohnbaufläche bzw. Eignungsfläche / 1.Priorität dar. Damit entspricht das Planungsziel den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Nach der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird Bebauungsplan Nr. 18 aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Planungszieles mit der Schließung der Lücke zwischen dem ursprünglichen Siedlungsbereich und dem realisierten Baugebiet „Marrensmoor“ orientieren sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung bzw. an der Neubebauung „Marrensmoor“.

Demnach werden die Bauflächen des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht dem speziellen Charakter des Gebietes entsprechen und die Wohnnutzung stören würden.

Mit der Maßgabe, dass die Höhe der Gebäude zum Ortsrand in der Tendenz abnehmen soll, sind im gesamten Plangebiet nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Die Festsetzung der Mindestdachneigung von 20° dient in Kombination mit der Gebäudehöhe der Begrenzung des Volumens der Baukörper.

Die Grundflächenzahl GRZ wird wie im südlichen Bereich des Baugebietes „Marrensmoor“ mit 0,3 festgesetzt.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um den Eigentümern eine hohe Flexibilität bei der Ausrichtung der Gebäude zu bieten, werden möglichst große Baufenster festgesetzt. Dafür ist im Interesse eines geordneten und ansprechenden Erscheinungsbildes in den öffentlich einsehbaren Vorgartenbereichen der Bau von Carports, Garagen und anderen Nebenanlagen nicht zulässig. Damit wird für alle baulichen Anlagen eine einheitliche Bauflucht vorgegeben.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Diese Bauweise entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur. Bei Doppelhäusern handelt es sich um zwei Wohngebäude, die direkt an die gemeinsame Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche gebaut werden. Das bedeutet, dass je Doppelhaus bis zu vier Wohnungen entstehen können. Bei einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen, das zu allen Grundstücksgrenzen den Mindestabstand einhält, handelt es sich um ein Einzelhaus.

4.3 Grünordnung

Die Straßenbäume werden zur Aufwertung und Gliederung des Straßenraumes gepflanzt. Der Gehölzstreifen am westlichen Gebietsrand wird nicht mehr als geschützter Knick, sondern nur als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, da dieses Biotop durch den Lückenschluss innerhalb des Siedlungsgebietes von beiden Seiten durch Privatgärten umgeben sein wird, so dass ein dauerhafter Schutz nicht gewährleistet ist. Dieser Knickverlust wird außerhalb des Gebietes ausgeglichen, siehe nachfolgendes Kapitel 5 „Artenschutz und Knickausgleich“. Die Aufhebung des Knickstreifens an der Ostseite des Plangebietes wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 „Marrensmoor“ durch Neuanlage von Knickstreifen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes geschützte Knick an der Südseite des Plangebietes wird in nachrichtlicher Übernahme erhalten. Zwischen diesem Knick und dem Baugebiet wird eine 20 m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen ausreichenden und langfristigen Schutz des Knicks gewährleistet.

Südlich des Plangebietes schließt unmittelbar eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz an. Dementsprechend ist der südliche Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von 30 m in nachrichtlicher Übernahme aus dem Landeswaldgesetz als Waldabstandsfläche festgesetzt, so dass hier alle Arten von baulichen Vorhaben bzw. Eingriffen verboten sind. Diese Abstandsfläche dient dem Schutz der Wohngebäude bei Windwurf und dem beiderseitigen Brandschutz. Diese Einschränkungen schließen aber eine Nutzung als Gartenfläche nicht aus. Entscheidend ist, dass die Baugrenzen außerhalb der Waldabstandsfläche liegen und Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf diesen Flächen ausgeschlossen werden. Daher überschneidet sich diese Waldabstandsfläche in einer Tiefe von 10 m mit den Gartenflächen der angrenzenden Baugrundstücke.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks 13, das nicht direkt an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche angrenzt, wird über eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Baugrundstück 12 gesichert. Auf dem Baugrundstück 13 ist eine Fläche nur mit einem Leitungsrecht festgesetzt, in der Leitungen zur Ver- und Entsorgung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke im Gebiet des B-Planes Nr. 17 „Marrensmoor“ verlaufen. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung sowohl mit Haupt- als auch mit Nebenanlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

An den Wendeplatz der Straßenverkehrsfläche schließt in Richtung Süden ein Fußweg an, der durch die Waldfläche verläuft und an die Straße Wiesenbogen anschließt. Über diese Verbindung erreichen die Fußgänger aus den Gebieten Marrensmoor und Kaswai auf möglichst direktem Weg u.a. die Bushaltestelle Moorstraße an der B 199.

5. Artenschutz und Ausgleich

5.1 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Wees (Stand 1997) weist in der Karte „Bestand der Biotop- und Nutzungstypen“ das Plangebiet als Ackerfläche aus. An dem Gebietsrand im Westen befindet sich ein naturschutzrechtlich geschützter Knick (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG), wie im Kapitel 4.3 beschrieben.

Im Süden liegt ein ca. 90 m langer Knick direkt an dem Waldstück „Hauslücke“. Nach § 2 (1) Nr. 3 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) gelten am Wald gelegene Knicks auch als Wald. „Nach Maßgabe dieses Gesetzes ist der Wald in seiner Gesamtheit zu schützen und in seiner Lebens- und Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten“ (§1 (1) LWaldG).

Wie im Kap. 4.3 beschrieben, ist zwischen diesem zum Wald gehörenden Knick und dem Baugebiet eine 30 m tiefe Waldabstandsfläche zu berücksichtigen, innerhalb derer alle Arten von baulichen Vorhaben bzw. Eingriffen verboten sind.

In einer Begehung im Januar 2015 wurde der Biotopbestand im Bereich des Plangebietes erfasst.

Das Plangebiet unterlag auch im Jahr 2014 einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Am westlichen Rand des Plangebietes erstreckt sich ein Knick über eine Länge von 183 m in nordsüdlicher Richtung. Der Knick weist im nördlichen und südlichen Abschnitt einen relativ intakten Knickwall auf, allerdings ohne Überhälter. Im mittleren Bereich sowie entlang des im Südwesten liegenden Grundstücks (Flurstück 9/25) ist der Knick stark gärtnerisch überprägt. Im mittleren Bereich fehlt teilweise der Wall, jedoch stehen hier noch zwei Überhälter: eine Eiche STU 0,3 m und eine Kirsche STU 0,4 m.

Im Bereich des relativ intakten Knickwalls setzt sich der Gehölzbestand unter anderem aus Holunder, Haselnuss, Brombeeren, Feldahorn und Weidenarten zusammen.

Am südlichen Rand des Plangebietes schließt sich ein aufgeforstetes (ca. 20 Jahre alt) Waldgebiet an. Am Waldrand stehen zwei Eichen, STU 0,8 m und 1 m und zwei Buchen mit je 1 m Stammumfang.

Die Bäume werden jeweils mit Standort und Baumkrone zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet hat insgesamt allgemeine Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998).

Der randliche Knick sowie die südlich angrenzende Waldfläche sind gesetzlich geschützt und in ihrer Biotopwertigkeit höher einzustufen, als die Ackerfläche.

Vorkommen von Pflanzenarten im Geltungsbereich, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, sind aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet unwahrscheinlich.

Zur **Fauna** sind im Landschaftsplan keine konkreten Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet enthalten. Bei der Begehung wurden im eigentlichen Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Es waren auch keine Hinweise auf Vorkommen erkennbar. Eine gezielte Erfassung wurde nicht durchgeführt.

Da keine systematische Erfassung von Tierartenvorkommen erfolgte, wird eine Potenzialabschätzung für das Plangebiet und Umgebung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Säugetiere: Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Winterquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke auf. Geeignete Gebäude sowie Bäume mit Baumhöhlen fehlen im Plangebiet. Das Vorkommen von Haselmäusen in dem Knick im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Gemeindegebiet Wees nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Verbreitungsgebiet dieser Art liegt und die Knicks aufgrund naher Störungsquellen (angrenzende Wohnnutzung) kein geeignetes Habitat wäre. Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet grundsätzlich geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

Amphibien und Reptilien: Da Gewässer im Plangebiet und direkter Umgebung fehlen, sind Laichgewässer von Amphibien nicht betroffen. Der Knick ist nur sehr eingeschränkt als Land- bzw. Winterlebensraum von Amphibien geeignet und entsprechende Vorkommen von Amphibienarten sind unwahrscheinlich. Dies trifft auch auf Reptilienarten zu.

Wirbellose: Da naturnahe Gewässer, Feuchtbiotope, Altholzbestände, ruderale Hochstaudenfluren und ähnliche Habitats fehlen, ist das Plangebiet als Lebensraum seltener bzw. gefährdeter Wirbellosen-Arten, z.B. aus den Artengruppen Libellen, Heuschrecken, holzbewohnende Käfer und Schmetterlinge nicht geeignet.

Vögel:

Knicks sind als Lebensraum gebüschbrütender Vögel grundsätzlich geeignet. Aufgrund der durchschnittlichen Habitatausprägung mit teilweise lückigem Gehölzbestand und angrenzender intensiver Landwirtschaftsnutzung bzw. Nutzung als private Gartenfläche sind besonders seltene und anspruchsvolle Arten wie z.B. Neuntöter oder Braunkehlchen nicht zu erwarten. Eher ist von allgemein häufig vorkommenden Vogelarten wie Heckenbraunelle, Goldammer und Klappergrasmücke auszugehen.

Die Ackerfläche im Geltungsbereich ist als Habitat für bodenbrütende Vögel grundsätzlich geeignet, jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Die Eignung des Plangebietes als Bruthabitat für Bodenbrüter ist auch aufgrund der nahen Wohngebiete gering.

Kiebitze besiedeln offene Agrarlandschaften. Die Art ist scheu gegenüber Menschen und hält vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Menschen, Gebäuden sowie auch zu Gehölzbeständen. Von Vorkommen des Kiebitzes im Plangebiet wird daher nicht ausgegangen.

Feldlerchen besiedeln offene Kulturlandschaften und darin weiträumige Offenflächen. Die bodenbrütende Art benötigt Sichtfreiheit. Geeignete Lebensraumbedingungen für Feldlerchen

sind aufgrund der umgebenden Knicks bzw. Waldflächen und der nahen Wohngebiete im Bereich des Plangebietes nicht gegeben, so dass von Vorkommen der Feldlerche nicht ausgegangen wird.

Insgesamt wird eine allgemeine Bedeutung des Plangebietes als Tierlebensraum angenommen.

Europäisches Schutzgebietsnetz NATURA 2000

FFH-Gebiete (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie der EU, FFH – Flora, Fauna, Habitat) bilden zusammen mit den EU-Vogelschutzgebieten das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. In der Umgebung liegt in ca. 1,4 km Abstand nordwestlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Gellinginger Birk“. In südlicher Richtung liegt in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 1123-392 „Blixmoor“ und in östlicher Richtung, in rund 2 km Entfernung das FFH-Gebiet Nr. 1123-305 „Munkbrarupau- und Schwennautal“.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebietes bis 3 km Abstand keine weiteren Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH- Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG).

Die genannten FFH-Gebiete sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen. Das Erfordernis einer vertiefenden Verträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet.

5.2 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 Tierarten (hier Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr. 1 gilt dasselbe bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen, (vgl. Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen) sind Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht zu erwarten.

Für Vögel, deren sämtliche europäische Arten besonders geschützt sind, sind der Knick entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und der Waldrand im Süden grundsätzlich geeignet. Hier ist in den Gehölzbeständen von allgemein häufig vorkommenden Vogelarten auszugehen. Die Eignung der Ackerfläche im Geltungsbereich als Habitat für bodenbrütende Vögel ist gering; von Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten wie Kiebitz und Feldlerche im Plangebiet wird nicht ausgegangen.

Bestandsgefährdete Arten gemäß Rechtsverordnung sind nicht relevant, da eine entsprechende Rechtsverordnung derzeit nicht besteht.

Das Entfernen von Gehölzen ist gemäß § 27 a LNatSchG in der Zeit vom 15. März bis 30. September (Schutzfrist) verboten. Dem Verbot der Tötung und der erheblichen Störung von Tieren während des Brutgeschehens und der Jungenaufzucht (Zugriffsverbot Nr. 1) wird dadurch Rechnung getragen, dass die Beseitigung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 14. März, also außerhalb der Schutzfrist, gelegt wird.

Für die in Anspruch genommene Freifläche des Plangebietes sind keine relevanten Vorkommen von Vogelarten anzunehmen. Die Umwidmung des westlichen Knicks in eine Grünfläche wird nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ggf. betroffener Arten führen, da bei einem möglichen Lebensraumverlust im räumlich-funktionalen Zusammenhang in ausreichendem Umfang Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Allgemein häufig vorkommenden Vogelarten sind ggf. betroffen. Eine erhebliche Störung bzw. Beschädigen oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder anderen Lebensstätten von Vögeln ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (Zugriffsverbote Nr. 2 und 3).

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

5.3 Knickausgleich

Der vorhandene Knick entlang der westlichen Gebietsgrenze wird umgewidmet und als „private Grünfläche“ bzw. als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches beläuft sich gemäß Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (13.06.2013) Kapitel 5.1 „Knickschutz im Bauleitplanverfahren“ auf ein Ausgleichsverhältnis von 1:1.

Im Bestand sind 183 m Knick vorhanden. Da im Süden des geplanten Baugebietes ein 20 m breiter Streifen als Grünfläche festgesetzt wird und der Knick somit nicht beeinträchtigt wird, beträgt der erforderliche Umfang des Knickausgleiches **163 m Knicklänge**.

Die Neuanlage eines 163 m langen Knicks erfolgt zum einen auf dieser südlichen Grünfläche und zum anderen entlang der nördlich liegenden Straße „Zur Buche“, so dass der Ausgleich im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff steht und ausgeglichen werden kann.

Neuanlage Knickabschnitte

Auf den Flächen, die für den Knickaussgleich vorgesehen sind, ist jeweils ein landschaftstypischer Knick anzulegen und auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen des Landesumweltministeriums vom 13.06.2013 dauerhaft zu erhalten. Der Knickwall ist mit einer zweireihigen Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Bäumen aufzubauen. Die Breite des Knickfußes beträgt 3 m; die Höhe des Knickwalls beträgt 1 m; die Breite der Krone des Knickwalls beträgt ca. 1,5 m. Bei Abgang einzelner Pflanzen ist ein gleichwertiger Ersatz in Form von heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen.

Nachfolgend ist eine Liste typischer Gehölzarten von Knicks des Naturraumes Östliches Hügelland, in dem die Gemeinde Wees liegt, aufgeführt.

Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks

hier der Schlehen-Hasel-Knicks.

Die Schlehen-Hasel-Knicks (auch Eichen-Hainbuchen-Knicks genannt) besiedeln die Moränenböden in Schleswig-Holstein (Östliches Hügelland, Hohe Geest).

Die Strauchschicht ist geprägt durch die am häufigsten vertretenen Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Brombeere (*Rubus*, etwa 20 häufigere Arten)

Dazu kommen in bunter Folge einheimische Sträucher (nach Häufigkeit geordnet):

Hundsrose (*Rosa canina*)

Filzrose (*Rosa tomentosa*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weiden (*Salix div. spec.*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

- Sal-Weide (Salix caprea)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Faulbaum (Frangula alnus)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Zitterpappel (Populus tremula)
 Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 Wildapfel (Malus sylvestris)
 Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Deutsches Geißblatt (L. periclymenum)

Die Verwendung heimischer Gehölze dient u.a. der landschaftsgerechten Gestaltung und der Schaffung von Lebensraum wildlebender Tiere heimischer Arten.

Ausgleich Knickverlust

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches beträgt rund 163 m Knicklänge.

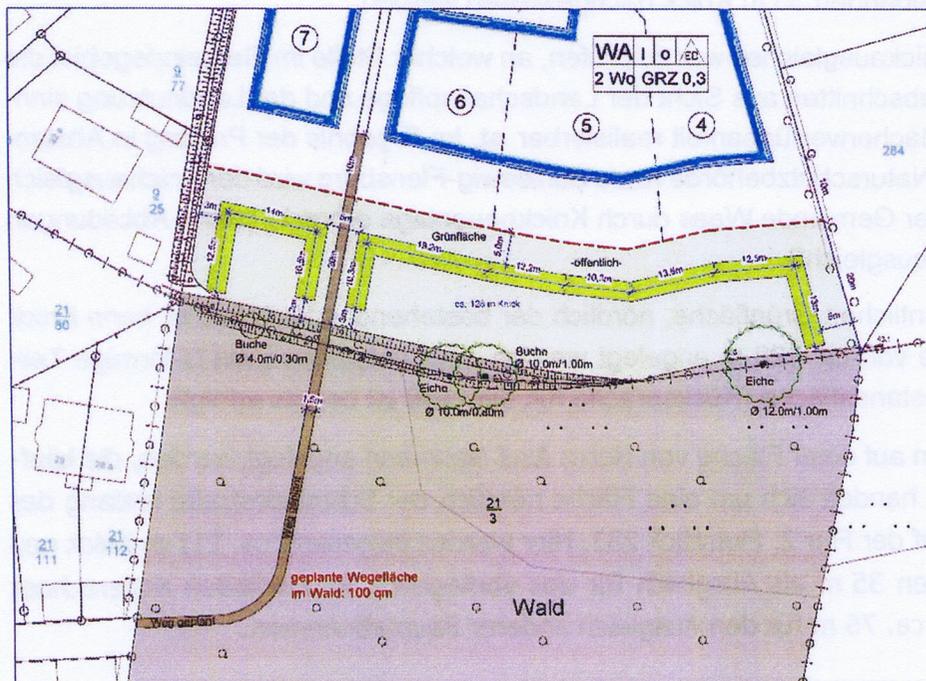


Abb.: geplanter Knickausgleich auf B-Plan Fläche. Hier können ca. 128 m Knick angelegt werden.

Tabelle: Maßnahmen zum Ausgleich durch Neuanlage Knick

Bez.	Beschreibung, Lage	Flurstücksangaben	Neuanlage Knick, Länge (m)
K1	Waldabstandsfläche (Grünfläche) des B-Plans Nr. 18	Gemarkung Wees, Flur 9/85	128
K2	Ein Abschnitt nordwestlich der Ortslage Wees, nördlich der Schmiedestraße, entlang der Straße „Zur Buche“	Gemarkung Wees, Flur 2 Flurstück 233	35
<i>Summe Knickausgleich Länge (m):</i>			163

Der Knickausgleich auf insgesamt 163 m Knicklänge erfolgt damit in ausreichendem Umfang.

Die Durchführung des Knickausgleiches vereinbart die Gemeinde mit dem Erschließungsträger des Bebauungsplangebietes. Die dafür erforderliche Flächenverfügbarkeit wird gesondert nachgewiesen (Vereinbarung mit Flächeneigentümer) und die Maßnahmen werden grundbuchlich als naturschutzrechtlicher Ausgleich gesichert. Die Maßnahme K1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Festsetzung im Bebauungsplan rechtswirksam.

Die Anlage und Pflege der Knicks erfolgt nach fachlichen Standards gemäß Knickerlass 2013 mit Anhängen A bis D.

5.3 Waldumwandlung – Ausgleich

Durch das vorhandene südlich gelegene Waldstück „Hauslücke“ soll ein Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten Wohngebiet hergestellt werden. Da es sich hier nicht um einen Waldweg handelt, sondern um einen Erschließungsweg, der zwei Wohngebiete miteinander verbindet, muss nach § 9 LWaldG die Umwandlung von Wald bei der Forstbehörde beantragt werden.

Es handelt sich bei dem Wald „Hauslücke“ um eine Fläche, die der Gemeinde Wees gehört. Die Fläche wurde vor ca. 20 Jahren aufgeforstet. Der Ausgleichsfaktor beträgt 1:1,5 (Auskunft Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde).

Berechnung des Ausgleiches:

Der geplante Weg ist ca. 1,5 m breit und ca. 66 m lang. Die Wegefläche beträgt rund 100 m².

Wegefläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis	Ersatzaufforstung
66 x 1,5 = 99 m ²			
Aufgerundet: 100 m²	1 : 1,5	100 x 1,5	150 m²

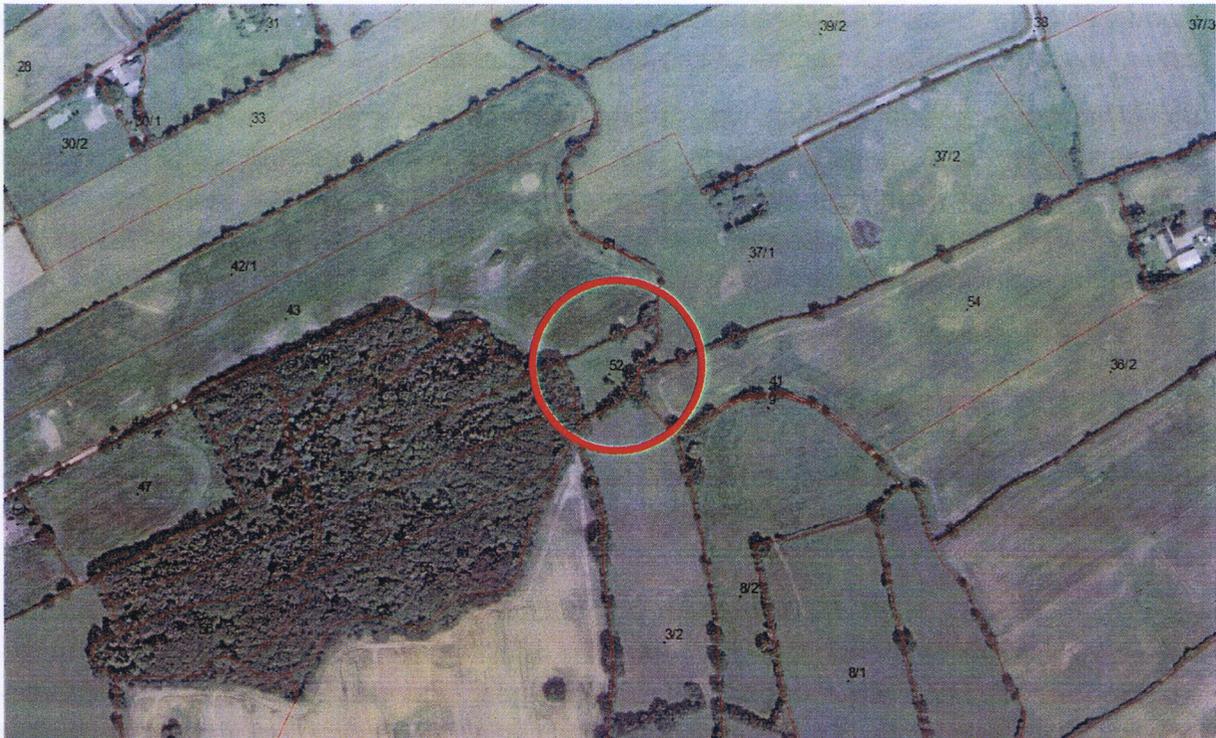


Abb.: „Ausgleichsfläche Flurstück 52“

Die Zustimmungen der Unteren Forstbehörde, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume sowie der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Schleswig-Flensburg (Fachdienst Naturschutz und Regionalentwicklung) liegen vor.

Das Ausgleichserfordernis von 150 m² ist somit erbracht.

6. Technische Infrastruktur

Die Baugrundstücke im Plangebiet können an die bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung im benachbarten Baugebiet Marrensmoor angeschlossen werden. Diese Anlagen sind für das Gebiet „Kaswai“ ausreichend dimensioniert worden. Damit ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert.

Für Einleitungen von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in die Vorfluter wird grundsätzlich eine hydraulische Drosselung auf < 10 l/s (maximaler Rohrquerschnitt DN 100) gefordert. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehenden Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung im benachbarten Baugebiet „Marrensmoor“ abgeleitet. Es ist nachzuweisen, dass die genehmigten Einleitungsmengen durch die zusätzlich eingeleiteten Niederschlagsmengen nicht überschritten werden. Die hydraulische Wirksamkeit der Regenrückhaltebecken ist rechnerisch und im praktischen Betrieb gegenüber dem Wasser- und Bodenverband bei einer förmlichen Abnahme nachzuweisen. Jegliche Beeinträchtigung der Verbandsgewässer durch Nähr- und Schadstoffe, auch während der Bauzeit, sind dringend zu vermeiden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist grundsätzlich mit der Gemeinde abzustimmen. Eine Verpflichtung zur Lieferung von Löschwasser durch den Wasserverband ergibt sich

hieraus nicht. Im Bereich der Wendeanlage der Straßenverkehrsfläche ist ein Hydrant vorgesehen, aus dem die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz erfolgt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS), die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 und die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASSt 06 sind zu beachten. Die Straßen und die Wendeanlage sind so bemessen, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist.

7. Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG (gem. Neufassung vom 30.12.2014) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

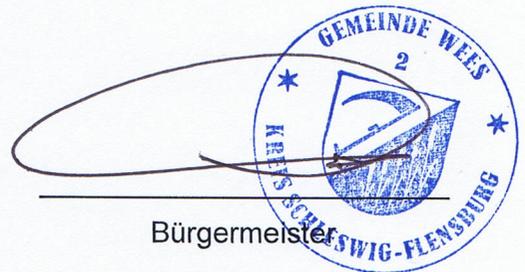
Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen 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. Flächenbilanz und Planungskosten

1.	allgemeine Wohngebiete (WA)	10.045 m ²
2.	Verkehrsflächen	1.239 m ²
2.1	Straßenverkehrsfläche	1.149 m ²
2.2	Fußwegfläche	90 m ²
3.	Grünfläche	2.041 m ²
3.1	Waldabstandsfläche	1.826 m ²
3.2	Fläche Knickerhalt	215 m ²
	Gesamtfläche Plangebiet	13.325 m²

Die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich der erforderlichen Untersuchungen sowie für die Planung und den Bau der Erschließungsanlagen werden vom Erschließungsträger übernommen. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung an die Gemeinde mit den Unterhaltungspflichten übergeben.

Wees, den 20. JAN. 2016



Bürgermeister

Anlagen

1. Übersichtsplan „Innenentwicklungspotentiale“
2. Luftbild der Ortslage
3. Lageplan mit der Zahl der Wohnungen (WE) in den Baugebieten „Marrensmoor“ (B-Plan Nr. 17) und „Kaswai“ (B-Plan Nr. 18)