

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

Gemeinde Wees
Kreis Schleswig Flensburg

über den

Bebauungsplan Nr. 11
"Kolk"

für das Gebiet nördlich der "Schmiedestraße" und westlich des Gemeindeweges "Kolk".

Bearbeitet:

Schleswig, den 09.06.1998

ingongesellschaft nord
waldemarsweg 1 24837 schleswig - 0 46 21 / 3 40 21
siegfried-marcus-str. 37 - 17192 waren (münitz) - 0 39 91 / 6 40 90

ign

1. Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage zur Bereitstellung weiterer *wohnbaulich* zu nutzender Bauflächen am nordöstlichen Rand des Ortskernes zu schaffen.

Die überplanten Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Wees. Besondere *Bodenordnende Maßnahmen* werden daher nicht erforderlich. Dies gilt auch für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, auf denen *Maßnahmen zum Ausgleich* durchgeführt werden.

Die Gemeinde Wees wird die *Erschließungsmaßnahmen* und die *Maßnahmen zum Ausgleich* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in eigener Regie durchführen, um danach die einzelnen Baugrundstücke veräußern zu können.

2. Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 17.06.1997 wurde der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Er wird aus der *8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees* entwickelt, die mit Datum vom 24.01.1998 wirksam wurde. Dort ist der Geltungsbereich dieser Satzung als *Wohnbaufläche* dargestellt.

Die Gemeinde Wees verfügt über einen Landschaftsplan.

Außerhalb des Satzungsgebietes werden auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche *Maßnahmen zum Ausgleich* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. In Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist auf die Aufstellung einer Bebauungsplansatzung für die *Fläche des Ausgleichs* verzichtet worden, siehe Ziffer 7. der Begründung.

3. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortskernes der Gemeinde Wees.

Eine Übersichtskarte, in der die Lage des Plangebietes dargestellt ist, liegt als **Anlage 1** bei.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 26.157 qm, rd. 2,62 ha, die sich wie folgt aufteilt:

2,19 ha allgemeine Wohngebiete,
0,42 ha Straßenverkehrsflächen und
0,01 ha Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf einer von der *Gemeinde bereitgestellten Fläche* mit einer Größe von 3.100 qm *Maßnahmen zum Ausgleich für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft* durchgeführt, siehe Ziffer 7. - Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft - der Begründung. Eine Übersichtskarte, in der die Lage der Fläche, auf der die Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden; liegt als **Anlage 1** bei.

Als *allgemeines Wohngebiet* (§ 4 Baunutzungsverordnung) sind die künftigen Baugrundstücke festgesetzt. Ausgeschlossen ist die Zulässigkeit der Errichtung von *Gartenbaubetrieben und Tankstellen*.

Als Vorschlag sieht der Bebauungsplan vor, die Bauflächen in insgesamt **27 Baugrundstücke** zu teilen.

Für das Grundstück Nr. 2 strebt die Gemeinde eine *verdichtete Bebauung* an. Die gewählte Festsetzung, nach der hier die *offene Bauweise* zulässig ist, unterstützt das Planungsziel der Gemeinde.

Auf den übrigen Baugrundstücken können, entsprechend den differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und bei zwingender Eingeschossigkeit errichtet werden.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über *eine* Anbindung an die *Schmiedestraße*.

Entsprechend der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung wird die Einmündung der geplanten *Straße A* in die *Schmiedestraße* ausgebaut. Über die in der Planzeichnung dargestellten *Sichtfelder* wird die sichere Gestaltung des Einmündungsbereiches gewährleistet. Im Bereich der Einmündung wird die *Straße A* in einem Teilbereich auf 5,50 m Fahrbahnbreite aufgeweitet. Für den Einmündungsbereich ist die Vorfahrtsregelung *Rechts vor Links* vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen es, die Fahrbahn der Straße *Schmiedestraße* im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf 5,50 m zu verbreitern und an der Nordseite mit einem kombinierten Rad- und Fußweg von 2,50 m Breite zu versehen.

Mit dem Bau der geplanten *Fußwege F1 und F2* werden fußläufige Verbindungen zu den Wirtschaftswegen im Norden und Osten des Plangebietes hergestellt.

4.2 Innere Erschließung

Zur inneren verkehrlichen Erschließung wird der Bau der *Straßen A und B* sowie des *Stichweges 1* erforderlich.

Die *Straßen A und B* sind als *Anliegerstraße im Mischungsprinzip* geplant. Der Straßenquerschnitt ist im befestigten Bereich der Fahrbahn nach der EAE 85/95 für den maßgeblichen Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit festgelegt. Innerhalb des Straßenquerschnittes sind auch Begegnungsfälle bis LKW/LKW möglich. Hierfür müssen dann die ebenfalls befestigten Randstreifen in Anspruch genommen werden.

Im Bereich der *Anliegerstraßen* wird auf die Planung separater Wege für Fußgänger verzichtet. Der Verzicht ist wegen der relativen Überschaubarkeit des Gebietes angemessen und neben der Linienführung und Querschnittsbemessung ein wesentliches Element der angestrebten *Geschwindigkeitsdämpfung*.

Die *Straßen A und B* erhalten am Ende eine Wendeanlage.

Zur Gestaltung des Straßenraumes erfolgt eine einseitige Baumpflanzung. Die Standorte der Einzelbäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind bei der Bestimmung der Grundstückszufahrten und Grundstücksfahrten zu beachten.

Im Einmündungsbereich *Straße A / Schmiedestraße* wird im Bereich der Straße A ein *Baumtor* gepflanzt. Hierdurch soll der Zufahrtsbereich zum zukünftigen Baugebiet eine besondere Betonung erhalten.

Der *Stichweg S1* ist als *Anliegerweg im Mischungsprinzip* vorgesehen und nach der EAE 85/95 im befestigten Bereich der Fahrbahn für den maßgeblichen Begegnungsfall PKW/Rad bei verminderter Geschwindigkeit bemessen.

Hier sind die ebenfalls befestigten Randstreifen so gering gehalten, daß lediglich der Begegnungsfall PKW/PKW möglich ist. Dieses ist wegen der Überschaubarkeit des Stichweges möglich und zumutbar.

Der Stichweg erhält am Ende *keine* Wendeanlage für Kraftfahrzeuge. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verkehrsregelung innerhalb des Plangebietes ist die *Regelung Rechts vor Links* geplant.

In der Planzeichnung sind *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt* zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Im Einmündungsbereich der *Straße A / Schmiedestraße* dient diese Festsetzung der Verkehrssicherheit. In den übrigen Bereichen wird die Festsetzung dazu beitragen, die *Stichwege* vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten.

4.3 Müllabfuhr

Zur Entleerung sind die *Abfallbehälter* und *Abfallsäcke* am Abfuhrtag an den *Straßen A und B* bereitzustellen.

Der *Stichweg S1* ist aufgrund des Verzichtes der Planung und des Baues einer besonderen Wendeanlage für Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Daher müssen die Anwohner dieser Stichwege die *Abfallbehälter* und *Abfallsäcke* am Abfuhrtag an der *Straße A* zur Entleerung bereitstellen.

Die Straßenverkehrsfläche des *Stichweges S1* wird im unmittelbaren Nahbereich der *Straße A* aufgeweitet, so daß hier auf dem befestigten Randstreifen eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen wird, *Abfallbehälter* und *Abfallsäcke* am *Abfuhrtag* bereitzustellen.

4.4 Ruhender Verkehr

Im Querschnitt der *Straßen A und B* werden Grünstreifen angelegt, die öffentliche Parkmöglichkeiten bieten. Die Grünstreifen werden mit Schotterrasen befestigt, so daß eine Befahrbarkeit gewährleistet ist. Im Bereich der Grundstückszufahrten werden die Grünstreifen gepflastert.

Darüber hinaus werden an drei Standorten an den *Straßen A und B* sowie der *Schmiedestraße* insgesamt 9 *öffentliche Parkplätze* für Personenkraftwagen bereitgestellt.

5. Städtebauliche Ordnung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung sind die künftigen Bauflächen festgesetzt. Dieses entspricht der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Gemeinde für diesen Standort. Allerdings ist die Errichtung von *Gartenbaubetrieben* und *Tankstellen* in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen Flächenbedarf, der dazu führt, daß die angestrebte städtebauliche Dichte des Gebietes aufgelöst würde. Auch wären sie mit den angestrebten städtebaulichen Zielen an diesem Standort nicht vereinbar. Zur Ansiedlung von Gartenbaubetrieben bestehen an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes ausreichend Möglichkeiten. Die Zulässigkeit von *Tankstellen* würde ebenfalls das angestrebte Nutzungsziel gefährden und darüber hinaus unerwünschten Kraftfahrzeugverkehr in diesen Bereich hineinziehen.

5.2 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht als Vorschlag vor, die künftigen Bauflächen in 27 Baugrundstücke zu teilen.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke kann in offener Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern bei *zwingender Eingeschossigkeit* bebaut werden.

Für das mit Nr. 2 bezeichnete Grundstück strebt die Gemeinde eine verdichtete Bebauung an. Daher ist für dieses Grundstück die *offene Bauweise* festgesetzt.

Der gewünschten städtebaulichen Dichte entsprechen die festgesetzten *Grundflächenzahlen*, die unterhalb des nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Wertes liegen, in Verbindung mit der *Zahl der zulässigen Vollgeschosse*.

Zu beachten ist, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

Einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken bieten die festgesetzten *überbaubaren* Grundstücksflächen.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, daß Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in bestimmten Bereichen nicht errichtet werden können.

Die gewählten Festsetzungen (Ziffer 2.1) erfolgen aus ökologischen Gründen und dienen dem Schutz der vorhandenen und zu bepflanzenden Knicks und der geplanten Pflanzflächen.

Mit der Festsetzung (Ziffer 2.2), nach der *Garagen und überdachte Stellplätze* im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung sowie *Nebenanlagen* im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung in einem geringeren Abstand als 6,00 m zum Rand der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig sind, verfolgt die Gemeinde das Ziel, zur Verkehrssicherheit beizutragen.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die gewählten Festsetzungen über die zulässigen *Erdgeschoßfußbodenhöhen* orientieren sich an den künftigen Straßenhöhen.

5.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten *Fläche für die Abwasserbeseitigung* wird eine *Pumpstation* gebaut, die der Ableitung des Schmutzwassers dient.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung werden zur städtebaulichen Ordnung und zum gewünschten positiven Erscheinungsbild der zukünftigen Siedlung beitragen. Sie bieten ausreichenden Gestaltungsfreiraum für die Realisierung der Einzelvorhaben.

5.6.1 Außenwände

Auf die ortsübliche Bebauung nehmen die Festsetzungen für die *Gestaltung der Außenwände* Bezug. Gebäude mit reinen Sichtflächen aus Holz sind ebenfalls zulässig.

5.6.2 Dächer

Die Festsetzung von *geneigten Dächern* mit Dachneigungen zwischen 30° und 52° entspricht der ortsüblichen Bauweise.

Ausnahmen sind bei Nebendächern bis zu 20 % der Gebäude sowie bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

Die *Ausnahmeregelungen* werden das grundsätzliche Erscheinungsbild der zukünftigen Dachlandschaft nicht beeinträchtigen.

Die festgesetzte Beschränkung der Höhe von *Drempeln* entspricht dem Gestaltungswillen der Gemeinde und dient gleichzeitig der Begrenzung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude.

5.6.3 Solaranlagen

Die ausdrückliche Zulassung von *Anlagen der Solartechnik* soll die Nutzung dieser alternativen Energieform fördern.

5.6.4 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind in ihrer Höhe soweit eingeschränkt, daß sie die Dachlandschaft nicht wesentlich überragen und damit gleichzeitig Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

5.6.5 Grundstückseinfriedigungen

Die Beschränkung der Höhe der zulässigen *Grundstückseinfriedigungen* bewirkt eine positive Gestaltung der Straßenräume. Die Begrenzung der Höhe dient gleichzeitig der Verkehrssicherheit, da bei den reduzierten Profilen die Straßenverkehrsflächen sehr nahe an den Grundstücksgrenzen liegen.

5.6.6 Unbebaute Grundstücksflächen

Die gewählten Festsetzungen zur Gestaltung der *unbebauten Grundstücksflächen* werden dazu beitragen, diese nicht über Maß zu versiegeln.

6. Immissionen Windkraftanlage

Ostwärtig des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m eine *Windkraftanlage*. Der Standort der Anlage liegt *außerhalb* der in der *Teilfortschreibung 1997 des Regionalplans für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein im Bereich der Stadt Flensburg und Kreises Schleswig-Flensburg sowie der Ostsee bis zur Hoheitsgrenze* ausgewiesenen *Eignungsräume für die Windenergienutzung*.

Aufgrund der Lage der Anlage zum Plangebiet wurden Untersuchungen zur Klärung der Frage der Verträglichkeit zwischen der Anlage und der geplanten wohnbaulichen Entwicklung erforderlich.

6.1 Schall

Die Gemeinde Wees hat das *Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Westensee*, den Auftrag erteilt, ein *Schalltechnisches Gutachten* zu erstellen. Das *Schalltechnische Gutachten*, Einwirkungen einer Windkraftanlage auf das Gebiet des B-Planes Nr. 11 (Kolk) der Gemeinde Wees, Teil 1: Messungen der akustischen Daten der WKA (vom 04.03.1998, wee 9802, bu/uh) und Teil 2: Immissionen der WKA im geplanten Baugebiet (vom 09.03.1998, wee 9803, bu/uh) liegt als **Anlage 2 und 3** bei.

Auf die Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens wird verwiesen.

Der Gutachter führt in seiner Zusammenfassung aus: "Durch die östlich des Baugebietes gelegene Windkraftanlage Vestas V-20 werden im Gebiet des B-Planes Nr. 11 (Kolk) keine unzulässig hohen Schallimmissionen erzeugt."

Damit sind die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belange des *Schallschutzes* aus Sicht der Gemeinde Wees berücksichtigt.

6.2 Schattenwurf / Schattenfrequenzen

Das Amt Langballig hat der *WINDTEST Kaiser-Wilhelm-Koog GmbH, Kaiser-Wilhelm-Koog* den Auftrag erteilt, eine Schattenwurfberechnung durchzuführen und zu ermitteln, ob unzulässige Schattenfrequenzen im Bereich von 5 bis 15 Hz erzeugt werden. Es sollte somit untersucht werden, ob eine Verträglichkeit zwischen der vorhandenen Windenergieanlage und dem geplanten *allgemeinen Wohngebiet* besteht. In der Untersuchung ist das geplante *allgemeine Wohngebiet* als *geplantes Gewerbegebiet* angesprochen. Dies verändert die Vorgaben des *Staatlichen Umweltamt Schleswig* hinsichtlich der von dort angegebenen *Grenzwerte* nicht. Die *Schattenwurfberechnung für die Gemeinde Wees (B-Plan 11 "Kolk")* (vom 07.04.1998, Bericht WT 876/98), liegt als **Anlage 4** bei.

Auf die Inhalte und Ergebnisse der Untersuchungen wird verwiesen.

Aufgrund der Ergebnisse der Berechnungen geht die Gemeinde Wees davon aus, daß die vom *Staatlichen Umweltamt Schleswig* vorgegebenen *Grenzwerte* eingehalten werden.

7. Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung berücksichtigt worden, die in der Anlage 5 dieser Begründung *Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffs-Ausgleichsregelung* dargestellt und damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sind.

Außerhalb des Satzungsgebietes werden i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche *Maßnahmen zum Ausgleich* für die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. In Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist auf die Aufstellung einer Bebauungsplansatzung für die Fläche des Ausgleichs verzichtet worden.

Um die Belange von Natur und Landschaft hinreichend zu berücksichtigen, konnte im vorliegenden Fall auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nach § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz verzichtet werden.

Auf die Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich auf die Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist *verzichtet* worden, da die Gesamterschließung des Plangebietes einschließlich der Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde Wees selbst erfolgt.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

8.1 Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser wird über einen Anschluß an das Netz des *Wasserbeschaffungsverband Nordangeln* sichergestellt.

8.2 Abwasser

Das Plangebiet erhält eine Trennkanalisation.

8.2.1 Schmutzwasser

Die Ableitung der Schmutzwasser erfolgt über *Freigefällekanäle*, kombiniert mit einer geplanten *Pumpstation* im Norden des Plangebietes. Das Schmutzwasser wird in das Schmutzwassernetz der Gemeinde Wees im Bereich der *Schmiedestraße* eingeleitet.

Über ein eigenes *Klärwerk* verfügt die Gemeinde Wees nicht. Daher wird das Schmutzwasser dem *Klärwerk* der Stadt Flensburg zur Behandlung zugeführt.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird geprüft, ob möglicherweise die Erweiterung bestehender Schmutzwasserpumpstationen und der vorhandenen Druckrohrleitung nach Flensburg aufgrund des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers erforderlich wird.

8.2.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser wird in *Freigefällekanälen* innerhalb des Plangebietes gesammelt und über eine Regenwasserrückhaltung kontinuierlich der Vorflut zugeführt. Die Regenwasserrückhaltung wird mit einer Ölsperre ausgestattet.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird die technische Lösung mit der *Wasserbehörde* und dem *Wasser- und Bodenverband* abgestimmt.

8.3 Strom/Gas

Die *Schleswig AG* versorgt die Gemeinde Wees mit elektrischer Energie und Erdgas. Sie wird die Versorgung des Gebietes durchführen.

8.4 Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben.

8.5 Abfallbeseitigung

Der *Kreis Schleswig-Flensburg* betreibt die Abfallentsorgung als öffentliche Einrichtung. Auf die *Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Schleswig-Flensburg* (Abfallwirtschaftssatzung - AWS) wird verwiesen. Siehe auch Ziffer 4.3 der Begründung.

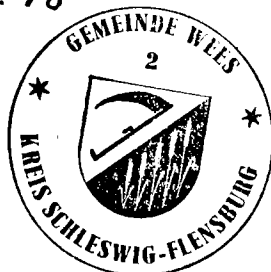
8.6 Brandschutz

In der Gemeinde Wees besteht eine *Freiwillige Feuerwehr*. Durch Hydranten wird die Löschwasserversorgung sichergestellt, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften angelegt werden.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.06.1998 gebilligt.

Wees, den 10.6.98

H. Kleinig
(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 25000

