

Begründung

für den

Bebauungsplan Nr. 13 „Kaschestraße“

für das Gebiet

„nördlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Kaschestraße“.

Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) zur Satzung der

Gemeinde Wees
Kreis Schleswig-Flensburg

Stand: Satzung

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wees,
Kreis Schleswig-Flensburg
durch:

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf, Tel 0 48 35 / 97 77 - 0

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 13 „Kaschestraße“ der Gemeinde Wees

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 13 „Kaschestraße“ liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Wees nördlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Bebauung der Kaschestraße und schließt die Kaschestraße bis zur Straße Birkland unmittelbar am Kreiselpunkt der Dorfstraße mit ein. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen Acker an.

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 135/30 sowie im Bereich der Kaschestraße ein Teilstück aus Flurstück 176/3 der Flur 2 der Gemeinde und Gemarkung Wees. Es hat eine Größe von rund 1,57 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Sondergebiet –Altenwohnungen– für voraussichtlich 26 Wohnungen mit Betreuungsangeboten und einer kommunalen Begegnungsstätte zu entwickeln, um dem wachsenden Anteil älterer Menschen mit ihrem besonderen Wohnbedarf gerecht zu werden.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Wees liegt gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI vom 04. Juni 1998) innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Oberzentrums Flensburg. Nördlich des Ortes grenzt ein Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

3.2 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum V vom 26.03.1975 ist der Gemeinde Wees die Hauptfunktion Wohnen (planerische Wohnfunktion), die erste Nebenfunktion Gewerbe- und Dienstleistungen und die 2. Nebenfunktion Landwirtschaft zugeordnet. Wees ist Grund-, Haupt- und Sonderschulstandort sowie Erholungsort.

Gemäß Entwurf zur Gesamtfortschreibung 2000 zum Regionalplan für den Landesteil Schleswig mit Stand vom 24.10.2000 ist der Gemeinde Wees eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion (vgl. ebendort, Ziffer 6.2) zugewiesen. Gemeinden mit planerischen Funktionen sollen aufgrund ihrer jeweiligen besonderen Eignung in Abstimmung mit den zentralen Orten deutlich stärker als die übrigen Gemeinden an der Siedlungsentwicklung teilnehmen. Der Bereich nördlich der B 199 ist Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

3.3 Landschaftsplanung

Die Gemeinde Wees verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan –Entwicklung– als „Mischbaufläche, Eignungsfläche 2. Priorität“ dargestellt. Sie ist mithin im Landschaftsplan bereits als potentielle Baufläche ausgewiesen. Eine

Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das nur 1,6 ha große Städtebauprojekt nicht erforderlich. Die landschaftspflegerischen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplan bearbeitet.

3.4 Flächennutzungsplan

Das Gebiet wurde im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees bereits als Sonstiges Sondergebiet –Altenwohnungen- ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 28.04.2001 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Projektkonzeption

Innerhalb des Plangebietes sollen Wohnungen für ältere Menschen mit ihrem besonderen Wohnbedarf realisiert werden. Das Plangebiet liegt zentral im Dorf in räumlicher Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen im Westen und der Wohnbebauung im Osten und ist deshalb zur Realisierung des Projektes besonders geeignet.

Die Wohnungen sollen ebenerdig zugänglich und nutzbar sowie behindertengerecht ausgebaut werden. Eher kleinere Grundstücke sollen einen geringen Unterhaltungsaufwand der Freiflächen sicherstellen. Die Straßen werden zur Verkehrsberuhigung in einem geringen Querschnitt erstellt. Besucherverkehr wird weitgehend auf die öffentlichen Parkplätze im Bereich der Kaschestraße konzentriert.

Die Unterhaltung und Verwaltung der Gebäude und Einrichtungen erfolgt durch eine Betreibergesellschaft. Die besondere Nutzungsart der Altenwohnungen wird vertraglich gesichert. Westlich angrenzend an die Kaschestraße ist die Errichtung einer kommunalen Begegnungsstätte beabsichtigt. Diese dient unter anderem der funktionalen Ergänzung der medizinischen und sozialen Betreuung der Altenwohnungen sowie der Verbesserung des kulturellen und kirchlichen Angebots.

Zur Realisierung der Tragfähigkeit des Projektes stehen die Räumlichkeiten auch weiteren kommunalen, kirchlichen oder sozialen Gruppen zur Verfügung. Die kommunale Begegnungsstätte ist Bestandteil der ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse des Amtes Langballig und der Stadt Glücksburg.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet –Altenwohnungen- dient dem Ziel, Altenwohnungen und Einrichtungen der Altenpflege einschließlich der im Zusammenhang mit diesen Nutzungen notwendigen Nebeneinrichtungen zu schaffen. Zulässig sind deshalb nur Altenwohnungen, Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Altenwohnungen, sowie Einrichtungen der Altenpflege.

Unter Berücksichtigung der Plankonzeption wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die Gebäude sollen über ein Vollgeschoß verfügen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen und zu den Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, mit Ausnahme der Kurven- oder Einmündungsbereiche, mindestens 3 m ein.

Zu den angrenzenden Gebieten und zu dem vorhandenen Knick sowie zur privaten Grünfläche bestehen ebenfalls mindestens 3 m Abstand. Zu dem vorhandenen Teich sind mindestens 3 m Abstand zur Böschungskante und 6 m Abstand zur Wasserfläche einzuhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Damit keine für die Region untypischen Flachdachhäuser entstehen, sollen Hauptgebäude, das sind alle Gebäude mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Dächer mit einer Neigung von mindestens 28° aufweisen. Zur Höhenbegrenzung und Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist die Dachneigung auf maximal 40° beschränkt.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kaschestraße direkt an die Dorfstraße als Hauptsammelstraße des Ortes angeschlossen. Das Plangebiet liegt zudem im Nahbereich vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen ist das Gebiet für ältere Menschen besonders geeignet.

Die Kaschestraße wird auf eine Fahrbahnbreite von 4,0 m ausgebaut und einseitig mit einem Gehweg versehen. Auf der anderen Fahrbahnseite erfolgt ein Ausbau mit Schotterrassen, so daß hier zusätzliche Parkmöglichkeiten für Pkw entstehen.

Die Kaschestraße soll im weiteren Verlauf Richtung Norden für den Durchgangsverkehr geschlossen werden. Zu diesem Zweck wird nördlich der vorhandenen Bebauung die öffentliche Verkehrsfläche aufgeweitet. Die entstehende Wendeanlage ist angelehnt an den Wendeanlagentyp 6 der EAE und für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet. Der vorhandene Knick kann in weiten Teilen erhalten bleiben. Es entstehen zudem Flächen für ca. 7 öffentliche Parkplätze, die den Besucherverkehr des Plangebietes aufnehmen können.

Die Planstraße A wird als Ringstraße angelegt. Sie dient als private Straßenverkehrsfläche der Erschließung der Anlage. Zur Verkehrsberuhigung und sparsamen Erschließung wird die Fahrbahn in 4,0 m Breite ausgebaut. Dies ermöglicht den gelegentlichen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw. Zu dem vorhandenen Knick im Norden und der geplanten Hecke im Westen ist ein Abstand des Fahrbahnrandes von mindestens 1 m einzuhalten.

Über die Ringschließung ist auch die gelegentliche Befahrung mit LKW gewährleistet. Die Kurvenradien sind so ausgelegt, daß die Planstraße A mit 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Die Anlieger der Baugrundstücke, die über Flächen erschlossen werden, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, werden vertraglich verpflichtet, ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die Planstraße A zu bringen. Der Einmündungstrichter in die Planstraße A ist stärker als erforderlich aufgeweitet, so daß hier ausreichend Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter bestehen.

4.6 Private Grünfläche

Der vorhandene Teich wird in eine private Grünfläche –Parkanlage– eingebunden, so daß dieser Bereich auch der Durchgrünung des Gebietes und der Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten dient. Die Lage der Wasserfläche ist wasserstandsabhängig und deshalb relativ zur äußeren Böschungskante festgesetzt.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Der vorhandene Teich einschließlich der Böschungskante wird gemäß § 15 a LNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die nach § 15 b gesetzlich geschützten Knicks.

6. Grünordnerische Maßnahmen und Bilanzierung

Aufgrund der Ergebnisse der Landschaftsplanung Wees ist der überplante Bereich für eine bauliche Nutzung geeignet. Im Landschaftsplan ist das Gelände als Eignungsfläche für eine Mischbaufläche dargestellt. Somit entspricht die Zielsetzung der Planung im Grundsatz den Ergebnissen der Landschaftsplanung.

6.1 Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der Plangebietsgrenzen im Osten und Norden sowie beidseitig der Kaschestraße verlaufen Knicks. Zentral in der Fläche befindet sich ein stehendes Kleingewässer.

Die Knicks weisen überwiegend eine dichte und geschlossene Bepflanzung von 2 bis 3 m Höhe auf. Der Knick im Osten ist auf Höhe des geplanten Regenrückhaltebeckens auf einer Länge von ca. 30 m unterbrochen. Die Knicks im Bereich der Kaschestraße liegen überwiegend auf den Privatgrundstücken und sind durch die Straße und die Grundstückszufahrten bereits stark überformt. Innerhalb des Knickwalls östlich der Kaschestraße befindet sich eine größere Eiche mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m, die erhalten werden soll.

Gemäß der geologischen Karte von Schleswig-Holstein (1123 Glücksburg) besteht der Boden im Plangebiet überwiegend aus Geschiebelehm und –mergel. Der Boden ist sehr eingeschränkt wasserdurchlässig, so daß eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen des Baugebietes nicht möglich ist. Konkrete Bodenuntersuchungen sowie Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Das Plangebiet fällt leicht von Südwesten (46,5 m) nach Nordosten (41,5 m ü. NN). In der Mitte der Fläche liegt ein ca. 150 bis 250 m² großes stehendes Kleingewässer. Der Wasserspiegel schwankt jahreszeitlich sehr stark. Der Ablauf befindet sich bei einem Wasserspiegel von 41,6 m. Ein Zulauf ist nicht erkennbar. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist anzunehmen, daß der Teich sich überwiegend aus Oberflächenwasser speist.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist derzeit geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Knickstrukturen. Südlich und südwestlich grenzt vorhandene Bebauung an. Auf der Fläche bestimmen die genannten Knicks und der Teich das Orts- und Landschaftsbild.

Das stehende Kleingewässer und die Knicks sind Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Sie sind nach § 15 a bzw. 15 b LNatSchG gesetzlich geschützt. Die sonstige Plangebietsfläche ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und der

angrenzenden Bebauung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft zu bewerten.

6.2 Geplanter Eingriff

Auf einer Gesamtfläche von ca. 1,57 ha sollen 26 Seniorenwohnungen und eine kommunale Begegnungsstätte errichtet werden. Zusätzlich zur Errichtung von Gebäuden erfolgen Versiegelungen von Bodenfläche durch den Bau von Nebenanlagen auf den Bauflächen (Carports, Zufahrten, Stellplätze, ...) sowie durch den Bau bzw. Ausbau der Erschließungsstraßen.

Nach § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) entstehen durch das Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch zunächst soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Auswahl des Standortes, der in zentraler Lage im Ort an vorhandene Bebauung grenzt. Das Plangebiet liegt zentrumsnah, so daß lange Wege vermieden werden. Die Erschließung wird flächensparend erstellt. Die bauliche Dichte ist der Lage und dem Vorhaben angemessen. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden weitgehend erhalten.

Die geplanten Eingriffe wirken sich auf die Funktionen von Natur und Landschaft im Planbereich wie folgt aus:

- Durch Bodenversiegelung (Gebäude, Straßen, Nebenanlagen) wird der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Regenerationsraum für das Grundwasser nachhaltig beeinträchtigt.
- Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden auf den vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert.
- Durch die Nähe zur zukünftigen Bebauung wird die Wertigkeit der vorhandenen Knicks und des Kleingewässers weiter verändert.

6.3 Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

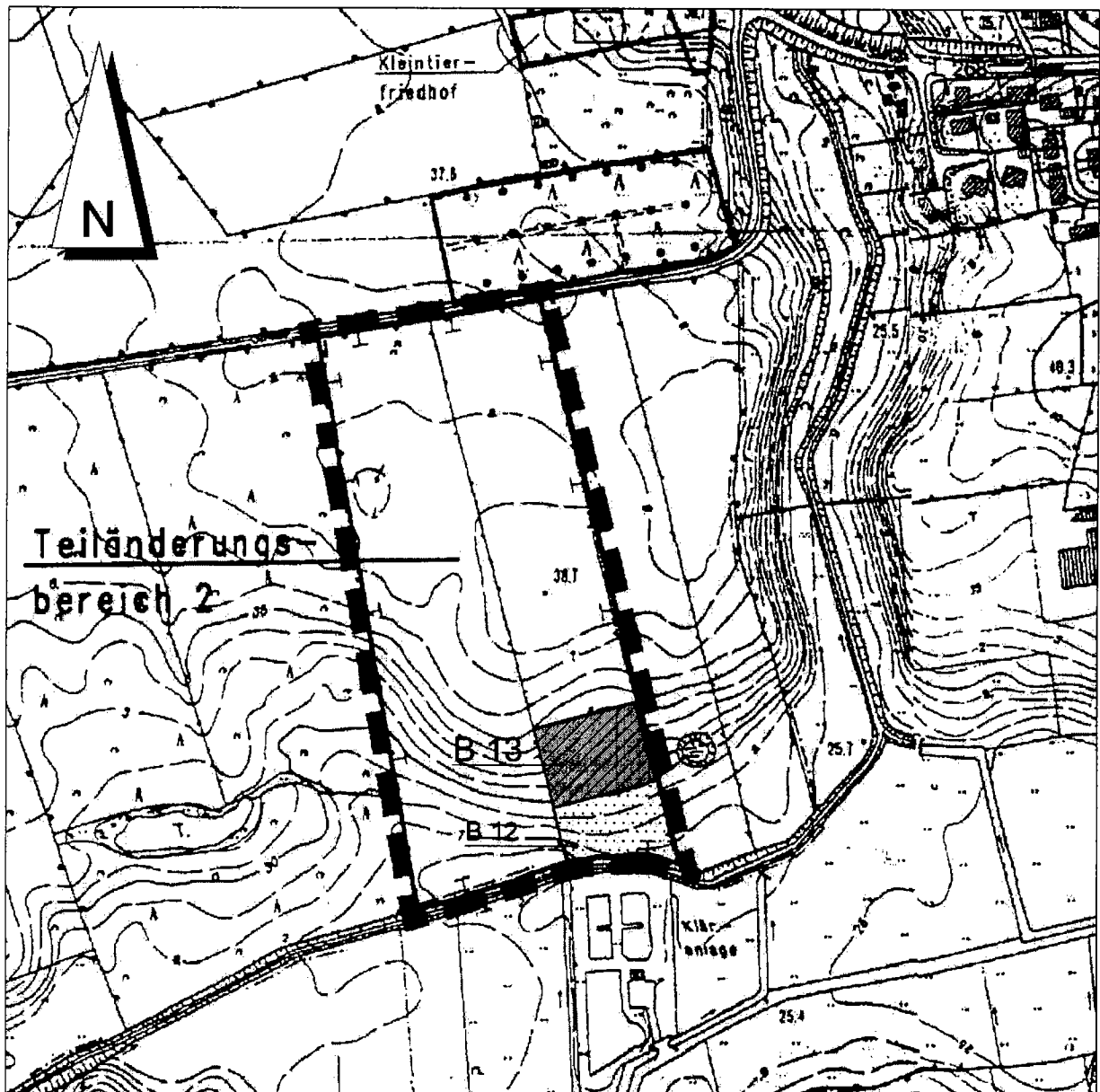
Entlang des vorhandenen und zu erhaltenden Knicks ist auf den Baugrundstücken ein mindestens 2 m breiter Streifen zum Knickfuß von jeglicher Bebauung frei zu halten. Auf diesen Streifen, die dem Knick die Möglichkeit zur Entfaltung geben sollen, ist der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Zufahrten oder sonstigen baulichen Anlagen nicht zugelassen. Im Bereich der neu geplanten Verkehrsflächen wird aus demselben Grund ein Abstand von mindestens 1 m zum Knickfuß bzw. zur Hecke als Grünstreifen sichergestellt.

Zur weiteren Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist die Lücke im Knicknetz im Nordosten des Plangebietes zu schließen. Hierzu ist ein Knick in 3 m Breite mit einer Höhe von 1 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes anzulegen, mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Je Quadratmeter Knickkrone sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen. Im Westen südlich der kommunalen Begegnungsstätte ist unter denselben Maßgaben eine Hecke neu anzulegen.

Das vorhandene stehende Kleingewässer und die angrenzende natürliche Böschungskante einschließlich der Ufer- und Böschungsgehölze ist dauernd zu erhalten. Als Umgebungsbebereich für das Kleingewässer wird eine private Grünfläche –Parkanlage– festgesetzt.

6.4 Ausgleichsfläche

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im dortigen Teiländerungsbereich 2 eine Fläche von 6,60 ha als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Änderungsbereich liegt zwischen Oxbüll und Munkbrarup südlich der Bundesstraße 199. Sie wird im Norden durch die Schulstraße und im Süden durch die Munkbrarup-Au begrenzt. Die Gemeinde Wees ist Eigentümerin dieser Fläche, die als Ökokonto Verwendung finden soll.



Lage der Ausgleichsfläche

Nach den Ergebnissen der Landschaftsplanung soll das Gelände einer Aufforstung (Laubwald) zugeführt werden. Bei der künftigen Durchführung von Maßnahmen auf dem Gelände ist das vorhandene Knicknetz zu beachten. Darüber hinaus ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß die Bewirtschaftungsgrundsätze im Bereich der südlich angrenzenden Munkbrarupau gelten (vgl. Ziff. III 2.1.4 Fließgewässer des Landschaftsplan der Gemeinde Wees, Stand 03.09.1996).

Die Fläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. An den westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen befinden sich Knicks. Ein weiterer Knick verläuft mittig von Norden nach Süden. Im Süden liegt die Munkbrarupau.

Zur Umsetzung des Entwicklungsziels –Neuwaldbildung– ist die benötigte Ausgleichsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Als Initialbepflanzung ist mindestens 1 heimisches und standortgerechtes Feldgehölz je 100 m² Ausgleichsfläche vorzusehen. Die Fläche ist ansonsten der eigendynamischen Entwicklung zu überlassen.

Forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist möglich. Im Bereich der Munkbrarupau sollen die gemäß Ziffer III 3.5.2 des Landschaftsplans vorgeschlagenen Gehölzpflanzungen entlang der Fließgewässer überwiegen. Die Ausgleichsmaßnahme soll im Rahmen der Erschließung umgesetzt werden.

6.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (Az.: IV 63-510.335/X33-5120-) vom 03. Juli 1998.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kaschestraße“ weist aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und durch die Nähe zur vorhandenen Bebauung eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf.

In der Bilanzierung sind folgende **Schutzgüter** zu berücksichtigen:

1. Boden
2. Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)
3. Klima/Luft
4. Landschaftsbild
5. Arten und Lebensgemeinschaften

6.5.1 Schutzgut Boden

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt laut oben genannten Runderlaß als erbracht, wenn Flächen mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen sowie im Verhältnis 1 : 0,3 für wassergebundene befestigte Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbestimmten Biotoptyp entwickelt werden.

Hierbei wird von der zulässigen Gesamtversiegelung des Eingriffsbereiches ausgegangen, d. h. die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,35) von 50 % nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung für Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze u. ä. (= 0,175) wird in die Berechnung einbezogen (dies entspricht zusammen einem Faktor von 0,525).

Die Kaschestraße ist bereits in einer Breite von 3,5 m ausgebaut. Es bestehen zudem mehrere Grundstückszufahrten, so daß hier insgesamt von einer Neuversiegelung von rund 1000 m² ausgegangen wird. Nach oben genannten Flächenangaben resultiert hieraus folgende Berechnung:

Fläche	Größe	V.-Grad	versiegelt	A.-Faktor	Ausgleich
SO –Altenwohnun- gen- (ohne GFL)	10.310	0,525	5.420	0,5	2.710
GFL-Flächen	410	1	410	0,5	200
Ö.-Verkehrsfläche	1.500	neu	1.000	0,5	500
P.-Verkehrsfläche	1.470	1	1.470	0,5	740
Fläche f. Abwasser	530	0		0	0
P.-Grünfläche	840	0		0	0
Wasserfläche	230	0		0	0
Knick nach § 15 b	390	0		0	0
Gesamt	15.680		8.300		4.150

Aus dieser Berechnung ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung innerhalb des B-Plan-Gebietes von 8.300 m². Damit ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 4150 m² an Flächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln sind.

6.5.2 Schutzgut Wasser

Das innerhalb des Planbereiches anfallende Niederschlagswasser wird dem im Nordosten geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet und von dort geregelt an die Vorflut abgegeben. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah herzustellen. Mit dieser Maßnahme ist der Ausgleich in den Eingriff des Schutzgutes Wasser gemäß Runderlaß erbracht. Es wird zudem empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zunächst dem Kleingewässer zuzuleiten, um die Wasserversorgung des Teiches dauerhaft zu gewährleisten.

6.5.3 Schutzgut Klima

Mit der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen im Eingriffsbereich sind gemäß des oben genannten Erlasses im Einzelfall verbleibende Beeinträchtigungen des Klimas / Kleinklimas als ausgeglichen anzusehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffsbereiches und durch den häufig vorkommenden Wind ist nicht mit Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

6.5.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das neu entstehende Gebiet schließt nördlich an vorhandene Bebauung an. Die Siedlungskante wird nach Norden verlagert. Die Lücke im Knicknetz wird ergänzt. Der Planbereich wird sich durch die vorhandenen Knicks im Westen, Norden und Osten und durch das spätere Siedlungsgrün in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

6.5.5 Arten und Biotope

Um die südliche Zufahrt in das Plangebiet sicherzustellen, sind ca. 10 m laufender Knick zu entfernen. Dieser ist gemäß Knickerlaß mindestens im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Zum Ausgleich wird im Nordosten des Plangebietes ein Knick von 20 m Länge neu angelegt.

6.5.6 Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen und den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausreichend gemindert und ausgeglichen zu betrachten.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen gehören überwiegend einem privaten Erschließungsträger. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die neuen öffentlichen Verkehrsflächen werden der Gemeinde übereignet. Das Grundstück der kommunalen Begegnungsstätte wird ebenfalls der Gemeinde übertragen.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln sichergestellt.

8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag.

8.3 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- im Nordosten des Plangebietes und dann über die dort verlaufende gemeindeeigene Leitung dem Verbandsvorfluter Nr. 5 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau-Schwennau zugeführt.

Das Regenrückhaltebecken soll vor Beginn der weiteren Bautätigkeit geschaffen werden, damit verschmutztes Oberflächenwasser bereits während der Bauphase über das Regenrückhaltebecken den Verbandsleitungen zugeführt werden kann. Die von Südosten kommende gemeindeeigene Leitung soll über das geplante Regenrückhaltebecken geführt werden.

Da eine Zuleitung zum vorhandenen Teich nicht festgestellt werden konnte und aufgrund der Topographie anzunehmen ist, daß der vorhandene Teich sich überwiegend aus Oberflächenwasser speist, wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zunächst dem Teich zuzuführen und von dort in das RRB zu leiten. Unter unverschmutztem Niederschlagswasser ist dabei lediglich das Regenwasser von Dach- und Gehwegflächen zu verstehen. Das Straßenwasser ist dagegen dem Regenrückhaltebecken direkt zuzuführen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die in der Kaschestraße befindliche Leitung an das örtliche Netz angebunden.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg.

8.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamten Gebiet des Bebauungsplans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung zu verlegen.

9. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 1,57 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet –Altenwohnungen-	10.720 m ²	68,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.500 m ²	9,6 %
Private Verkehrsfläche	1.470 m ²	9,4 %
Fläche für Abwasser –RRB-	530 m ²	3,3 %
Private Grünfläche –Parkanlage-	840 m ²	5,3 %
Wasserfläche	230 m ²	1,5 %
Knicks nach § 15 b LNatSchG	390 m ²	2,5 %
Gesamt:	15.680 m²	100,0 %

10. Kosten

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger stellt der Gemeinde das Grundstück für die kommunale Begegnungsstätte zur Verfügung. Zur Realisierung der kommunalen Begegnungsstätte wurde ein Zuschuß zu den förderfähigen Kosten aus Mitteln des Landes „zur Weiterentwicklung der Dorfentwicklung“ und aus Mitteln der EU im Rahmen der Ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse beim Amt für ländliche Räume beantragt. Die Gegenfinanzierung seitens der Gemeinde wird im Haushalt gesichert.

Wees, 15.04.2002



Bürgermeister

Amt Langballig
Der Amtsvorsteher
-Bauamt -

24977 Langballig, d. 15.04.2002
600 / CL

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes Nr. 13 „Kaschestraße“ für das Gebiet „nördlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Kreisstraße“ der Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-Flensburg

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-Flensburg, hat mit Beschlussfassung vom 21.02.2002 den Bebauungsplan Nr. 13 „Kaschestraße“ der Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-Flensburg, für das Gebiet „nördlich der Bebauung der Dorfstraße, östlich der Kaschestraße“ bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und den textlichen Festsetzungen -Teil B- als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Kaschestraße“ der Gemeinde Wees wird mit Beginn des 20.04.2002 rechtsverbindlich. Jedermann kann die Satzung der Gemeinde Wees über den Bebauungsplan Nr. 13 „Kaschestraße“ und die Begründung ab sofort in der Amtsverwaltung Langballig, Bauamt, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

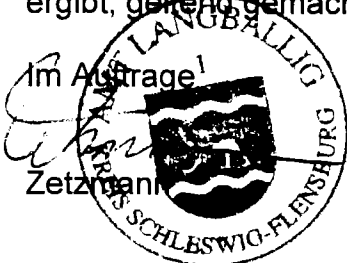
Gemäß § 215 Abs. 2 des Baugesetzbuches wird hiermit auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie Mängel der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und
- die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren

seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wees geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 des Baugesetzbuches, über Entschädigungsansprüche, deren Fälligkeit und Erlöschen, wird hiermit hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und die Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der Verletzung der Vorschriften und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.



Veröffentlichungsbescheinigung

Die vorstehende Bekanntmachung und die Schriftstücker ist am 15.04.2002 im Amt Langballig Nr. 13/02 vom 19/04/02 Seite 103 veröffentlicht worden.

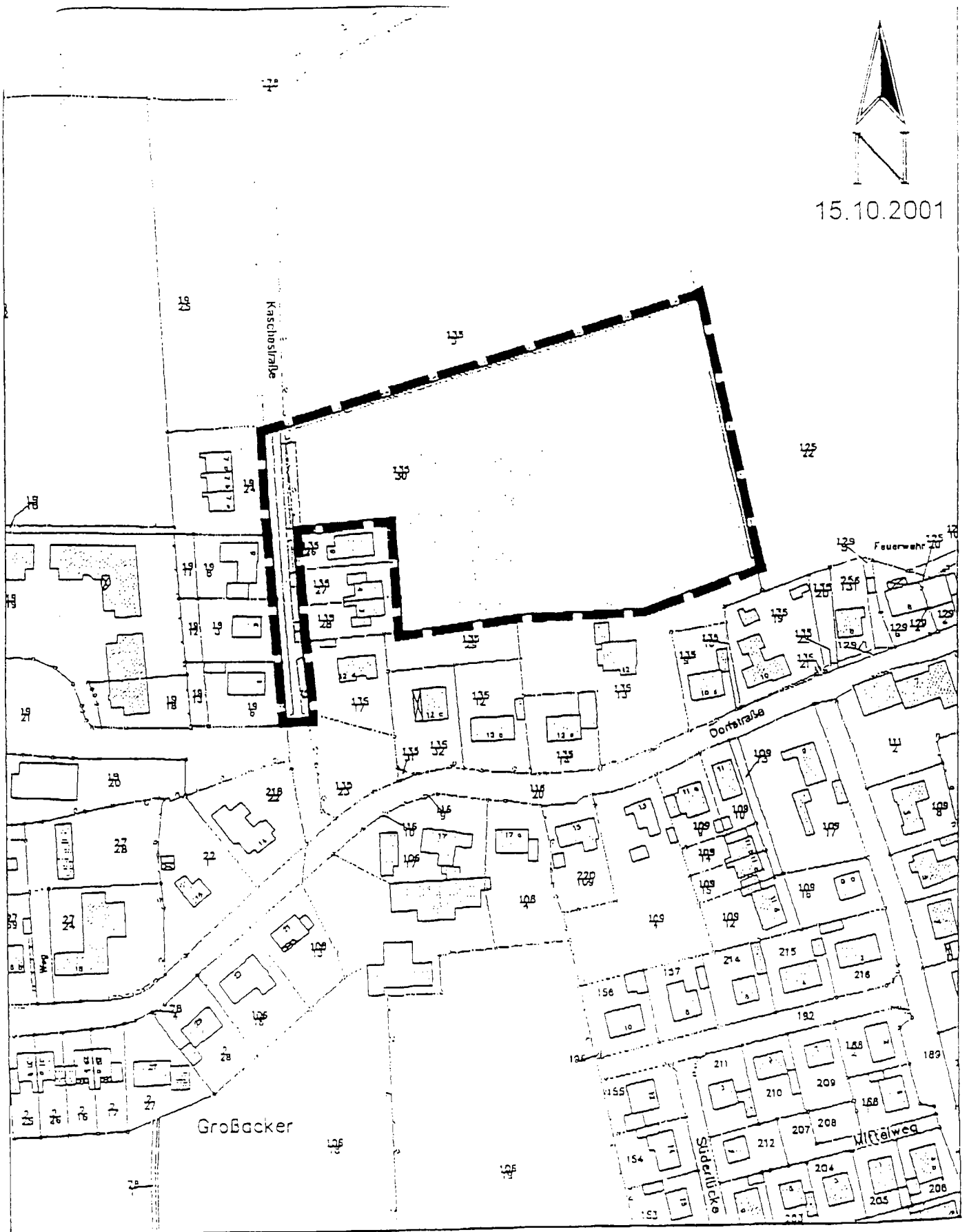
Langballig, den 22.10.02
Amt Langballig
Der Amtsvorsteher
Im Auftrage



Bebauungsplan Nr. 13 "Kaschestraße" (Lageplan)



15.10.2001



Maßstab 1:2000

Ingenieurgesellschaft SASS & KUHRT
Beratende Ingenieure VBI
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG - GUTACHTEN

