

B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) zur Satzung der

Gemeinde Wees
Kreis Schleswig-Flensburg

über den

Bebauungsplan Nr. 10
- Grönholm -

für das Gebiet nördlich und östlich der Straße "Grönholm" und westlich der Bebauung am "Heideweg" sowie die Ausgleichsfläche südwärts der Straße "Grönholm".

1. Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 16.05.1995 wurde der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Er wird aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Baugrundstücke bereitzustellen.

Das Gelände, auf dem die künftigen Baugrundstücke geschaffen werden und die geplante Straße A gebaut wird, steht nicht im Eigentum der Gemeinde Wees.

Die Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen - innere und äußere Erschließung - hat die Gemeinde auf die *Erschließungsgemeinschaft Wees-Grönholm* übertragen.

Bislang verfügt die Gemeinde noch nicht über einen Landschaftsplan. Er befindet sich jedoch in der Aufstellung. Es ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes den langfristigen Zielsetzungen des Landschaftsplanes nicht widersprechen wird.

2. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt südlich der *Nordstraße* (Bundesstraße 199) und erfaßt einen Teilbereich der Gemeindestraße *Grönholm* sowie nördlich bzw. östlich an die Gemeindestraße angrenzende Flächen. Im östlichen Bereich grenzen Grundstücke an, die über die Gemeindestraße *Heideweg* erschlossen werden.

Die mit der Planung verbundenen *Eingriffe in Natur und Landschaft* werden auf einem Gelände ersetzt, das südwärts der Straße *Grönholm* liegt. Hier ist auch eine *Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenerwasserrückhaltebecken* - festgesetzt.

Es wird somit ein *zweigeteilter Bebauungsplan* aufgestellt.

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

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von 19.486 m², rd. 1,95 ha, die sich wie folgt aufteilt:

1,03 ha	Allgemeine Wohngebiete	52,8 %
0,36 ha	Straßenverkehrsflächen	18,5 %
0,13 ha	Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltebecken	6,7 %
0,43 ha	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22,0 %

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 15 Grundstücke zu teilen.

Für 8 Grundstücke wurden Festsetzungen gewählt, die sowohl die Errichtung von *Einzel-* als auch *Doppelhäusern* in offener Bauweise bei zwingender *Eingeschossigkeit* zuläßt.

Auf 6 Grundstücken ist die Errichtung von *Einzelhäusern* in offener Bauweise bei zwingender *Eingeschossigkeit* zulässig.

Für das Grundstück Nr. 15 strebt die Gemeinde eine *verdichtete Bebauung* an. Die gewählten Festsetzungen, nach denen hier die *offene Bauweise* bei zwingender *Eingeschossigkeit* zulässig ist, unterstützen das Planungsziel der Gemeinde.

3. Verkehrliche Erschließung

3.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße *Grönholm*, die im Norden an die Gemeindestraße *Himmershoi* anbindet. Über die Straße *Himmershoi* ist die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gesichert (Bundesstraße 199).

Teilweise werden die künftigen Baugrundstücke direkt von der Straße *Grönholm* erschlossen.

Die gemeindliche Planung sieht vor, im Straßenraum der Straße *Grönholm* geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen durchzuführen. Es ist der Einbau von *Fahrbahnverengungen* vorgesehen. In der Planzeichnung ist die Lage der geplanten *Fahrbahnverengungen* dargestellt.

3.2 Innere Erschließung

Zur inneren verkehrlichen Erschließung wird der Bau der Straße A erforderlich, die mit einem *Wendehammer* endet.

Sie ist als Anliegerstraße im Mischungsprinzip vorgesehen und gemäß der EAE 85/95 im befestigten Bereich der Fahrbahn für den Begegnungsfall PKW/Rad bei verminderter Geschwindigkeit bemessen. Hier sind ebenfalls die befestigten Randstreifen so gering gehalten, daß lediglich der Begegnungsfall LKW/PKW möglich ist. Dieses ist wegen ihrer geringen Länge und Überschaubarkeit sowie der geringen Zahl der von ihnen erschlossenen Grundstücke zumutbar.

Auf die Planung separater Wege für Fußgänger wurde verzichtet. Der Verzicht ist wegen der relativen Überschaubarkeit des Gebietes angemessen.

Der *Wendehammer* am Ende der Anliegerstraße wurde nach EAE 85/95 für Personenkraftwagen und Last-

kraftwagen bis 8,00 m Länge (2achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 16 t - Wendeanlagentyp 2 -) bemessen.

Zur Abfuhr sind die Abfallbehälter an der Straße *Grönholm* bereitzustellen, da der geplante Wendehammer nicht so dimensioniert wurde, daß dort 3achsige Müllfahrzeuge wenden können.

3.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind keine besonderen öffentlichen Parkplätze festgesetzt. Im Querschnitt der Straße A werden Grünstreifen angelegt, die öffentliche Parkmöglichkeiten bieten.

Der Grünstreifen wird mit Schotterrasen befestigt, so daß eine Befahrbarkeit gewährleistet ist.

3.4 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich *Grönholm/Himmershoi* sind für die Verkehrsregelung *Rechts vor Links* auf der Grundlage der EAE 85/95 die entsprechenden Sichtdreiecke festgesetzt.

4. Städtebauliche Ordnung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als *allgemeines Wohngebiet* nach § 4 Baunutzungsverordnung sind die künftigen Bauflächen festgesetzt. Dieses entspricht der städtebaulichen Nutzungsabsicht der Gemeinde für diesen Wohnstandort.

Allerdings ist die Errichtung von *Gartenbaubetrieben und Tankstellen* in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen hohen 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.

4.2 Bauweise, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht vor, die künftigen Bauflächen in 15 Grundstücke zu teilen.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke kann in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Auf 6 Grundstücken ist die Errichtung von *Einzelgrundstücken* in offener Bauweise bei zwingender Eingeschossigkeit zulässig.

Da die Gemeinde für das Grundstück Nr. 15 eine verdichtete Bebauung anstrebt, ist für dieses Grundstück lediglich die offene Bauweise festgesetzt.

Über die differenziert festgesetzten *Grundflächenzahlen* sowie die *Zahl der zulässigen Vollgeschosse* ist das Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Der gewünschten städtebaulichen Dichte entsprechen die festgesetzten Grundflächenzahlen, die unterhalb des nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Wertes liegen und das Einfügen in die umgebende Bebauung in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sichert.

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch wird für die Grundstücke Nr. 1 bis 14 die *höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen* begrenzt. Die Begrenzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung eines Übermaßes der künftigen Baudichte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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

4.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Grundstücke 1, 3, 5 bis 10, 12, 13 und 15

Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude liegt zwischen + 0,30 und + 0,70 m über der mittleren Gradientenhöhe (Achse der Fahrbahn) des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes, um die Höhenlage der Gebäude untereinander zu regeln sowie eine ausgewogene Gestaltung der Straßenräume zu erreichen.

Grundstücke 2, 4, 11 und 14

Die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe ist hier bezogen auf die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, daß Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 2,00 m zum Rand der festgesetzten, zu erhaltenden Knicks nicht zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen.

Mit der Festsetzung, nach der Garagen und überdachte Stellplätze in einem geringeren Abstand als

6,00 m zum Rand der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig sind, verfolgt die Gemeinde das Ziel, zur Verkehrssicherheit beizutragen - Zu- und Abfahrt -.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung sind der ortstypischen Bauweise sowie der umgebenden Bebauung angepaßt.

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

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

Die Festsetzung von *geneigten Dächern* mit Dachneigungen zwischen 38° und 52° entspricht der ortsüblichen Bauweise. Ausnahmen sind bei Nebendächern bis zu 20 % der Gebäude sowie bei Garagen und Nebenanlagen zulässig.

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

Die Beschränkung der Höhe von *Drempeln* entspricht der ortsüblichen Bauweise.

Bezug nehmen die Festsetzungen zur *zulässigen Dachendeckung* und deren *Farbgebung* auf die übrigen Wohngebiete im Gemeindegebiet. Auch eine Gestaltung mit *Grasdach* ist zulässig.

Antennenanlagen sind in ihrer Höhe soweit eingeschränkt, daß sie die Dachlandschaft nicht wesent-

lich überragen und damit gleichzeitig Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Die Beschränkung von Art und Höhe der zulässigen *Grundstückseinfriedigungen* erreicht eine positive Gestaltung der Straßenräume mit natürlichen Elementen.

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

5. Auswirkungen der städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft, Eingriff-Ausgleichsregelung

5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan selbst stellt generell keinen Eingriff dar, bereitet aber als verbindlicher Bauleitplan einen solchen vor. Die Abwägung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Baugesetzbuch erfordert auch eine Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Damit sind die Auswirkungen der städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren zu bearbeiten.

Entsprechend dem Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes - vom 8. November 1994 ist für Teilbereiche, für die eine vertiefende Darstellung von Natur und Landschaftspflege erforderlich ist, ein Grünordnungsplan aufzustellen (siehe auch § 6 (1) LNatSchG).

5.2 Auswirkungen der städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen, kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden, da die Bauflächen bereits als Änderung des Flächennutzungsplanes in die gemeindliche Planung aufgenommen worden sind und im Landschaftsplan, der sich zur Zeit in der Aufstellung befindet, als weitere bauliche Entwicklung dargestellt worden sind. Damit wird langfristig den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes nicht widersprochen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes durch eine vertiefende Darstellung zu berücksichtigen, die in der **Anlage 3 "Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft, Eingriffs-Ausgleichsregelung"** zur Begründung erfolgt und damit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wird.

Die besondere Darstellung bearbeitet neben einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Situation die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

5.2.1 Beschreibung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturraum "Östliches Hügelland" und kennzeichnet sich durch die hier anzutreffenden Gegebenheiten aus (bewegtes Relief, Braunerde bzw. Parabraunerde). Diese Landschaft ist durch die letzte Vereisung geschaffen worden.

Das Plangebiet direkt wird nicht mehr genutzt. Im vorderen, der Straße *Grönholm* zugewandten Teil beginnt die ehemalige Grünlandfläche zu rudera-

lisieren; die hinteren Flächen wurden als Gärten genutzt.

Innerhalb des Plangebietes treten keine nach § 15a LNatSchG geschützten Biotope auf.

Nach außen sowie innerhalb zur Gliederung befinden sich Knicks bzw. ebenerdige Gehölzstreifen, die durch den § 15b LNatSchG geschützt sind.

Im weiteren sind auf den Gartenflächen Gehölze angepflanzt worden.

Die angrenzenden Flächen werden als Grünland nach Westen und Süden genutzt, nach Norden und Osten schließt sich bereits bestehende Bebauung an.

5.2.2 Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima, Lebensraum und Landschaftsbild vor:

Schutzgut Boden

Eingriff durch Versiegelung

Schutzgut Wasser

Verlust an Versickerungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses

Schutzgut Klima / Luft

Verlust an klimatischen Ausgleichsflächen, Veränderungen des Lokalklimas

Schutzgut Lebensstätten

Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gärten als Lebensräume, Beeinträchtigungen und Veränderung der Knickstruktur/Gehölzstruktur

Schutzgut Landschaftsbild

Veränderung der offenen Ortsrandlage zu einer geschlossenen Ortsrandlage

5.2.3 Eingriff - Ausgleich und Ersatz

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend der Vorgaben durch die naturschutzrechtliche Gesetzgebung (BNatSchG, LNatSchG) zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die geplanten Eingriffe wären nur bei vollständiger Aufgabe der Planung vermeidbar.

Da der dringende Wohnraumbedarf in der Gemeinde Wees besteht, ist eine Vermeidung der Eingriffe nicht möglich.

Die Minimierung der Eingriffe läßt sich durch Erhalt der bestehenden Strukturen innerhalb der zu bebauenden Flächen erreichen. Eine weitgehende Reduzierung der Grundflächenzahl würde zwar eine Reduzierung der versiegelbaren Flächen bedeuten, aber gleichzeitig zur Zersiedelung der Landschaft durch größere Bauflächen beitragen.

Ausgleich und Ersatz der verbleibenden Eingriffe werden durch die festgesetzte Maßnahmenfläche erreicht, in der zur Gliederung Gehölze festgesetzt sind.

Die Maßnahme soll eine Belebung von Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Biotopstrukturen erreichen, die gleichzeitig eine Belebung des Landschaftsbildes bedeuten.

Die im Rahmen der besonderen Darstellung der Auswirkungen der städtebaulichen Planung (Anlage 3) erarbeiteten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und als textliche Festsetzungen (Teil B) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Kompensation ist, wie aus der Anlage 3 ersichtlich wird, durch die festgesetzten Maßnahmen erfolgt.

Die Eingriffe in das Knicknetz durch Knickrodung werden über den Knickrodungsantrag dargestellt und das Ausmaß und die Lage des neu aufzusetzenden Knicks geregelt, da der wertgleiche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches stattfinden soll.

Insgesamt hält die Gemeinde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der vertiefenden Darstellung der Auswirkungen der städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft nicht für erforderlich.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zuzuordnen. Auf die Zuordnung kann gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden, da die Gemeinde die Erschließung des Gebietes einschließlich der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an die *Erschließungsgemeinschaft Wees-Grönholm* übertragen hat.

6. Vor- und Frühgeschichte

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Straße 70, Schleswig, hat darauf hingewiesen, daß im Plangebiet *Megalithgrab* gelegen hat. Es wurde bereits untersucht und ausgegraben. Erfahrungsgemäß wurde bei Untersuchungen in der Vergangenheit nicht wie heute die gesamte Grabfläche untersucht, sondern nur die Kammer.

Das Archäologische Landesamt möchte im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten die Fläche nochmals überprüfen und eine Nachuntersuchung durchführen.

Daher sind Bauarbeiten im angesprochenen Bereich frühzeitig vor deren Durchführung dem Archäologischen Landesamt bekanntzugeben.

Als Anlage 2 ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan beigefügt, in dem die Lage des *Megalithgrabes* dargestellt ist.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

7.1 Wasser

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

Um die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherzustellen, wird eine Verbindung der Versorgungsleitungen *Grönholm* und der Straße *Am Bahnhof* erforderlich.

7.2 Abwasser

Das Plangebiet erhält eine Trennkanalisation.

7.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes gesammelt und in das vorhandene Schmutzwassernetz der Gemeinde Wees eingeleitet. Die Gemeinde verfügt über keine eigene Kläranlage. Daher wird das Schmutzwasser der Kläranlage der *Stadt Flensburg* zur Behandlung zugeführt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die zusätzliche Zuführung von im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers die *Erweiterung* der bestehenden Pumpstation sowie der vorhandenen Druckrohrleitung nach Flensburg erforderlich macht.

7.2.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser wird in Freigefällekanälen innerhalb des Gebietes gesammelt und einem noch zu bauenden Regenwasserrückhaltebecken zugeführt und kann dann anschließend kontinuierlich in den Vorfluter eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken wird mit einem Ölabscheider ausgestattet.

Die Lage des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ist in der Planzeichnung festgesetzt.

7.3 Strom

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

7.4 Erdgas

Die *Schleswig AG* plant die Versorgung des Gebietes mit Erdgas.

7.5 Abfall

Die Abfallbeseitigung wird über die *Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (ASF)* sichergestellt.

7.6 Fernsprecheinrichtungen

Die Fernsprecheinrichtungen werden nach den Vorschriften der *Deutschen Telekom AG, Niederlassung Flensburg, Flensburg*, verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird es notwendig, den Baubeginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet frühzeitig mit der *Deutsche Telekom AG, Niederlassung Flensburg*, mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

7.7 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 26.11.1996 gebilligt.

Wees, den 16.12.1996

..... *[Handwritten Signature]*
(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000



