

**B E G R Ü N D U N G**

**NACH § 9 ABS. 8 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG)  
IN DER FASSUNG VOM 18.08.1976, ZULETZT GEÄNDERT  
DURCH GESETZ VOM 06.07.1979, ZUR SATZUNG DER  
GEMEINDE WEES, AMT LANGBALLIG, KREIS SCHLESWIG -  
FLENSBURG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HAUSLÜCKE  
FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER MOORSTRASSE ZWISCHEN  
SCHMIEDESTRAßE UND B 199**

**1. RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.7.1978 nach §§ 8 und 9 BBauG entworfen und aufgestellt.

Er wurde aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees entwickelt.

**2. LAGE, GRÖßE UND NUTZUNG**

Das Baugebiet liegt zwischen Schmiedestraße im Norden, Moorweg im Westen und B 199 im Süden und rundet die Ortslage nach Osten ab.

Insgesamt sollen 13,68 ha in 2 Bebauungsplänen bebaut werden, die wie folgt aufgeteilt werden:

Bebauungsplan Hauslücke	7,70 ha
Bebauungsplan Schmidtlücke	3,54 ha
Dazu gehören für den Bebauungsplan Hauslücke	2,44 ha, für die äußere Erschließung

Der Bebauungsplan für das Gebiet Hauslücke umfaßt:

57 Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet  
3 Baugrundstücke im Mischgebiet und  
0,7 ha Sondergebiet Dorfzentrum und  
die äußere Erschließung im Bereich  
der B 199

### 3. ERSCHLIESSUNG

Das Gelände liegt zwischen Schmiedestraße, Moorstraße und B 199.

Die Moorstraße wird aufgehoben und bleibt nur im nördlichen Teil als Fußweg erhalten.

Ihre Funktion für Wees übernimmt in der Gesamtplanung die Planstraße "A" zwischen B 199 und Schmiedestraße. Hierbei wird der Knoten mit der B 199 als K 2 ausgebaut.

Damit diese Straßenbaumaßnahmen beschleunigt durchgeführt werden können, ist die erforderliche Fläche für die geplanten Straßenbaumaßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Der Anschluß an die Schmiedestraße wird gegenüber der Straße "Im Winkel" vorgenommen, so daß eine Kreuzung entsteht. Der "Peerekopp" wird bis zur Planstraße "A" parallel zur B 199 verlängert, von ihm geht die Straße "C" als Stichstraße ab. Westlich und ostwärts der Straße "A" erschließen zwei Einhänge das übrige Gelände. Die Straßenquerschnitte wurden entsprechend der Wertigkeit der Gebiete ausgelegt.

Die nördliche Bushaltestelle an der B 199 wird in den Bereich des Knotens verlegt.

Im Bebauungsplan Nr. 6 wird die neue Anbindung des Gebietes an die B 199 und die innere Erschließung gebaut. Da die neue Anbindung an die Schmiedestraße in einem späteren Bauabschnitt liegt, wird der nördliche Moorweg vorerst noch für den Kraftfahrzeugverkehr offen gelassen und erst im Zuge des späteren Bauabschnittes zum Fußweg umgestaltet.

#### 4. STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Der Bebauungsplan Nr. 6 rundet den Ortsteil Wees nach Osten ab.

Eine Erweiterung nach Osten ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich.

Kernstück des Bebauungsplanes ist das Sondergebiet Dorfzentrum. Hier sollen eine Mehrzweckhalle, ein Gaststättenbetrieb und gemeindliche Einrichtungen sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs und für öffentliche Einrichtungen entstehen.

Ein Einkaufszentrum oder Verbrauchermarkt wird ausgeschlossen.

Nach Süden schließt sich eine Wohnbebauung an, die überwiegend für Einfamilienhäuser vorgesehen ist. Bei den gestalterischen Festsetzungen wurde Wert auf einen großen Entfaltungsfreiraum für die Bauwilligen gelegt.

Die Festlegung der Dachneigungsgruppen schafft einen äußeren Ring mit höheren Häusern, der den inneren Bereich mit niedrigen Häusern umschließt.

Damit diese Festsetzungen nicht durch unterschiedliche Hausbreiten unterlaufen werden können, ist zusätzlich eine max. Firsthöhe festgelegt worden.

Durch dieses ordnende Prinzip kann die Dachform weitestgehend freigestellt und auch Drempele können bis zur festgesetzten Höhe zugelassen werden.

Bei der Außenwandgestaltung wurde das landschaftstypische Verblendmauerwerk festgesetzt.

Auf farbliche Zusatzfestsetzungen wurde, da sie nicht ortstypisch sind, verzichtet.

Garagen und Nebenanlagen sollen jedoch den gleichen Verblend im Material und Farbe wie das Wohnhaus erhalten, um eine harmonische Einheit von Gebäuden auf einem Grundstück zu erhalten.

Teilflächen aus anderen Materialien- wie z.B. verschalte Giebel - sind im ganzen Ort zu finden und somit auch hier zulässig.

Um einer nicht ortsgerechten Verdichtung vorzubeugen, wurden die Grundflächenzahlen eng gefaßt und im Bereich der Wohnbebauung nur 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

## **5. GRÜNPLANUNG**

Die vorhandenen Knicks bleiben soweit wie möglich erhalten.

Als Ausgleich für die zu rodenden Knicks wird an der ostwärtigen Grenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Weiterhin bleibt der Teich an der Moorstraße mit seinen prägenden Bäumen erhalten.

## 6. ARCHAEOLOGISCHE DENKMÄLER

Im gesamten Planbereich liegen archäologische Denkmäler. Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen durch wissenschaftliche Ausgrabung durch das LVF untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorp, 2380 Schleswig (Tel.: 04621/32347) gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

### Nummer der Landesaufnahme

21, 22, 23 und 24  
43

### Kurzbezeichnung des Denkmals

überpflügte Grabhügel  
Urnenfriedhof

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

### 7.1 Lärmschutz

Innerhalb der festgesetzten Schirmflächen wird ein Erdwall aufgeschüttet, der eine Kronenhöhe von 3,30 m über der Fahrbahn der B 199 erhält. Der Erdwall wird landschaftsgerecht gestaltet und mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt. Der Gestaltungsplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Da der Schutzwall allein nicht ausreicht, müssen für die straßennahen Wohnhäuser weitere Maßnahmen ergriffen werden.

So sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bewertete Bauschalldämme - Maße  $R'w$  nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

## **7.2 Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe**

Am nördlichen Rand des Gebietes liegen 2 landwirtschaftliche Betriebe mit Rindviehhaltung.

In ihrer derzeitigen Betriebsausübung wird es zu keinen Beeinträchtigungen für das Gebiet kommen.

Betriebsänderungen in Bezug auf Massentierhaltung sind für die Betriebe schon heute wegen der bestehenden Bebauung in ihrer direkten Nachbarschaft nicht möglich.

## **8. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

Das Gelände befindet sich im Besitz einer Baugesellschaft. Die Gemeinde überträgt die Erschließung der Baugesellschaft.

Die Moorstraße wird von der Gemeinde den Baugrundstücken zugeschlagen.

Südlich der B 199 ist die landwirtschaftliche Nutzfläche Privateigentum und Eigentum der Kirchengemeinde Munkbrarup.

Zur Umlegung der bisherigen Wirtschaftswege werden Teilflächen von diesen Grundstücken benötigt. Sollten diese Flächen nicht im Zuge freier Vereinbarungen zu tragbaren Bedingungen erworben werden können, wird ein Verfahren nach § 85 ff BBauG durchgeführt.

## **9. VERSORGUNGSMASSNAHMEN**

### **9.1 Wasser**

Die Gemeinde Wees wird vom Wasserbeschaffungsverband Nordangeln mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

### **9.2 Abwasser**

In der Gemeinde Wees besteht eine Trennkanalisation. Das Baugebiet wird an die Kanalisation angeschlossen. Das Abwasser wird zur Stadt Flensburg gepumpt und in ihrer Kläranlage gereinigt.

Das Regenwasser fließt über das Regenwasserrückhaltebecken und die gemeindlichen Kanäle in einen Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau- Schwennau.

Da das für das Gesamtgebiet bemessene Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des 2. Bauabschnittes liegt, wird auf den Grundstücken 60 und 61 bis zur Fertigstellung des endgültigen Regenwasserrückhaltebeckens ein provisorisches Regenwasserrückhaltebecken angelegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Verbandsvorfluter werden in die öffentlichen Flächen verlegt und in die Unterhaltung der Gemeinde übernommen.

### **9.3 Strom**

Die Schleswig versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie. Der geplante Umformerstandort ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Auf die vorhandenen Kabel ist Rücksicht zu nehmen.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Die Gemeinde wird durch den Abfallzweckverband des Kreises Schleswig-Flensburg von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

Der Müll wird im Müllkompostwerk Flensburg kompostiert.

### **9.5 Fernsprechleitungen**

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost verlegt. Eine Verkabelung ist erwünscht.

### **9.6 Brandschutz**

In Wees besteht eine Freiwillige Feuerwehr.

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gemäß den technischen Vorschriften verlegt werden.

## **10. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN**

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind auf Amtsebene und in der Stadt Flensburg zu verhandeln. Für die Versorgung der Bevölkerung sind die Läden am Dorfzentrum und das Mischgebiet vorgesehen.

Durch diese Ausrüstung stellt die Gemeinde die Grundversorgung für die Bewohner, die z.Zt. nicht gegeben ist, wieder her.



## 11. ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN

Nach einer vorläufigen Kostenschätzung ist mit Erschließungskosten in Höhe von insgesamt 2.400.000,-- DM zu rechnen.

Gem. § 129 BBauG hat die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen.

Der Betrag von voraussichtlich 110.000,-- DM wird aus Haushaltsmitteln finanziert.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom *14.3.1985* gebilligt.

Wees, den *11.4.1985*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

# ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 25000

