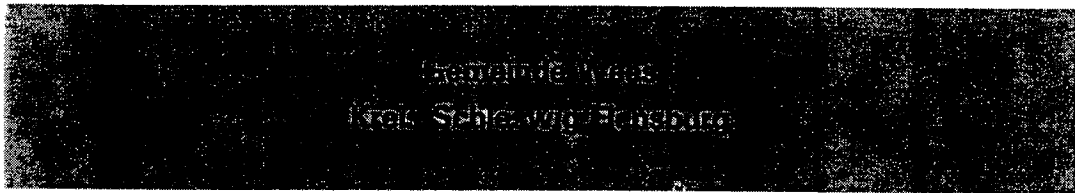
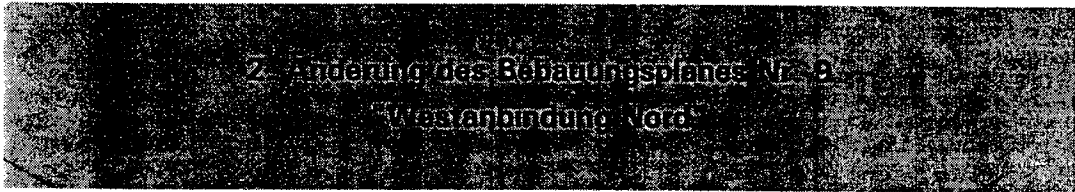


BEGRÜNDUNG

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



über die



für das Gebiet ostwärtig der "Glücksburger Chaussee" (K 92) und nördlich der Straße "Birkland".

Bearbeitet:

Schleswig, den 10.06.1999

Ingenieurgesellschaft nord

waldemarsweg 1 - 24837 schleswig - 0 46 21 / 3 40 21

steingrabenweg 37 - 17192 waren (müritz) - 0 39 91 / 6 40 90



1. Allgemeines

Auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Wees vom 12.11.1998 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord" nach den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch entworfen und aufgestellt.

Sie entwickelt sich aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wees, die mit Datum vom 24.01.1998 wirksam wurde.

Zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde bereits eine 1. Änderung (Teilaufhebung) durchgeführt, die mit Datum vom 19.06.1998 in Kraft getreten ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

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 5. der Begründung. Darüber hinaus wird auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche außerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsänderung der Ausgleich für die über die Planung vorbereitete *Knickrodung* durchgeführt, siehe Ziffer 5. der Begründung.

2. Lage, Größe und Nutzung

Der von der Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt am westlichen Rand der Ortslage Wees, ostwärtig der *Glücksburger Chaussee*, der Kreisstraße 92 und nördlich der Straße *Birkland*.

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

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rd. 2.340 m². Davon sind im Bebauungsplan Nr. 9 bereits rd. 975 m² als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ergibt sich aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzlich gewerblich nutzbare Fläche mit einer Größe von rd. 1.365 m².

Die hinzutretende gewerblich nutzbare Fläche wird als *Gewerbegebiet* nach § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist generell ausgeschlossen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches kann direkt von der Straße *Birkland* erfolgen.

4. Städtebauliche Ordnung

Für die städtebauliche Ordnung innerhalb des Änderungsbereiches hat die Gemeinde Wees Festsetzungen gewählt, die sich im wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord" orientieren.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sind die mit der Änderung des Bebauungsplanes überplanten Flächen festgesetzt.

4.2 Einzelhandel

Bereits im Bebauungsplan Nr. 9 hat die Gemeinde Beschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt, die auch im Änderungsbereich gelten.

Eine Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen zur Ansiedlung von *Einzelhandelseinrichtungen* ist an diesem Standort städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ist an anderen Standorten des Gemeindegebietes möglich, da entsprechende Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Daher sind im Änderungsbereich Einzelhandelsbetriebe nur *ausnahmsweise* zulässig.

Art und Umfang der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im *Text* der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und damit abschließend bestimmt. Als Kriterium wurde festgelegt, daß Einzelhandelsbetriebe, die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, generell *nicht* zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind *ausnahmsweise* bis zu einer Größe von 300 m² Geschößfläche zulässig, soweit sie *nicht* mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine *Überschreitung* der vorgenannten 300 m² Geschoßfläche kann darüber hinaus bis zu 1.200 m² Geschoßfläche *ausnahmsweise* zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die textliche Festsetzung, nach der bei der Ermittlung der Geschoßfläche die *Flächen von Aufenthaltsräumen* in anderen Geschossen (Nichtvollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

4.3 Windkraftanlagen

Bereits im Bebauungsplan Nr. 9 hat die Gemeinde die Zulässigkeit von Windkraftanlagen ausgeschlossen. Sie hat daher entschieden, aus städtebaulichen Gründen auch im Geltungsbereich der Satzungsänderung die Zulässigkeit von Windkraftanlagen auszuschließen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

4.4.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Als zulässige *Grundflächenzahl* (§ 19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung) ist der Faktor 0,7 und als *Geschoßflächenzahl* (§ 20 Baunutzungsverordnung) der Faktor 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden in Anlehnung an die des Bebauungsplanes Nr. 9 gewählt.

Auf § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung wird hingewiesen.

4.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf 2 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In diesem Zusammenhang sind die *Örtlichen Bauvorschriften* zu beachten. Dort sind u.a. die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude festgesetzt.

4.5 Bauweise

Als zulässige Bauweise ist die *abweichende Bauweise*, § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung, gewählt. Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung errichtet werden. Damit werden auch Gebäudelängen über 50 m möglich.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist in Teilbereichen des überplanten Bereiches ausgeschlossen, im Randbereich des in der Planzeichnung dargestellten *bestehenden Knick*. Diese Festsetzung erfolgt aus ökologischen Gründen, zur Schonung des Knicks.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des überplanten Bereiches ist in Nord-Südrichtung ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* zugunsten der Gemeinde Wees festgesetzt. In diesem Bereich liegen gemeindliche Entsorgungsleitungen.

4.8 Anpflanzungen von Bäumen

Zur Sicherung der gewünschten Durchgrünung des gesamten Gewerbegebietes sind im Textteil Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken erfolgt.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Bereits im Bebauungsplan Nr. 9 hat die Gemeinde *Örtliche Bauvorschriften* festgesetzt, die unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen wurden.

4.9.1 Höhenlage der Gebäude

Als Bezugshöhe für die zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde die mittlere Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes gewählt. Es wurde auch bestimmt, daß die gewählte Festsetzung nicht für Gebäude mit Rampen gilt.

4.9.2 Trauf- und Firsthöhen

Zur Wahrung des Ortsbildes wurden die maximal zulässigen Traufhöhen (7,00 m) und die maximal zulässigen Firsthöhen der Gebäude (10,00 m) festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

4.9.3 Antennenanlagen

Die zulässige Höhe von Antennenanlagen ist begrenzt. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß Antennenanlagen die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

5. Auswirkungen der städtebaulichen Planungen auf Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch benannten Belange zu berücksichtigen. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Belange des Umweltschutzes sind bei der Bauleitplanung gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 Baugesetzbuch). Dazu gehört die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz: § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch / § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Über die Planung werden unterschiedliche *Eingriffe in Natur und Landschaft* (Versiegelung / Knickrodung) vorbereitet. Darüber hinaus wird ein Teilbereich der im Bebauungsplan Nr. 9 "Westanbindung Nord" festgesetzten *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in ein *Gewerbegebiet* umgewandelt. Hierfür ist Ausgleich zu leisten.

Die Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt, auf Flächen, die im Eigentum der Gemeinde Wees stehen. Die Maßnahmen sollen gleichzeitig mit der Realisierung der Eingriffe durchgeführt werden.

Der mit der Satzungsänderung überplante Bereich *östlich* des in Nord-Südrichtung verlaufenden, bestehenden Knicks wird zur Zeit als Gewerbegrundstück genutzt, wie es die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 vorsehen. Der Bereich *westlich* des angesprochenen Knicks, der im Bebauungsplan Nr. 9 als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt ist, wird zur Zeit nicht intensiv genutzt.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches liegt ein Knick, der aufgrund der besonderen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes erhalten bleibt. Der Knick ist als *Nachrichtliche Übernahme* nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen worden.

Für die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde wird es erforderlich, den in Nord-Südrichtung, etwa mittig des Änderungsbereiches verlaufenden Knick zu roden. Als Ersatz hierfür wird die Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet einen Knick aufsetzen und bepflanzen.

Im folgenden werden die unterschiedlichen *Eingriffe in Natur und Landschaft* beschrieben und die Maßnahmen festgelegt, die zum Ausgleich führen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind als Eigenverpflichtung der Gemeinde im Rahmen der Realisierung der Planung anzusehen.

Die Rodung des Knicks sowie die Neuanlage erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Die Ausgleichsflächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord".

Als Kompensationswerte hat die Gemeinde entsprechend dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein* vom 03.07.1998 folgende Kompensationswerte für die Versiegelung und die Rodung von Knicks gewählt:

- Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken durch Gebäude und vollversiegelte Geländeoberfläche
Kompensation im Verhältnis 1:0,5 und
- Rodung von Knicks
Kompensation im Verhältnis 1:2.

Für die Knickrodung besteht aufgrund des Knickerlaß (1996) die Vorgabe zur Kompensation durch das Aufsetzen neuer Knicks.

Im Plangebiet ist eine Knickverschiebung nicht sinnvoll, daher hat die Gemeinde entschieden, den Knick zu roden und an anderer Stelle im Gemeindegebiet einen neuen Knick aufzusetzen.

5.1 Ausgleich für die Umwandlung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten einer baulichen Nutzung

Der Teilbereich *westlich* des in Nord-Südrichtung durch den Änderungsbereich verlaufenden Knick mit einer Fläche von rd. 1.365 m² ist im Bebauungsplan Nr. 9 "Westanbindung Nord" als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt.

Für die Umwandlung des angesprochenen Geländes wird ein *Ausgleich* erforderlich. Entsprechend früherer Absprachen mit dem *Kreis Schleswig-Flensburg, FD Landschaftsplanung*, verlagert die Gemeinde Wees die *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* in den Bereich *Schweinemoor* südlich der Gemeindestraße *Grönholm*, siehe Ziffer 5.3 der Begründung.

Dort stellt die Gemeinde ein Gelände mit einer Fläche von 1.365 m² für die Verlagerung bereit.

5.2 Ausgleich für die hinzutretenden Eingriffe in den Boden

Der Teilbereich *östlich* des in Nord-Südrichtung durch den Änderungsbereich verlaufenden Knick ist bereits im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord" einer baulichen Nutzung zugeführt worden.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist hier *keine* höhere Bodenversiegelung zu erwarten, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht bereits zulässig wäre. Daher wird für diesen Teilbereich kein weitergehender Ausgleich erforderlich.

Für die mögliche Bodenversiegelung des Teilbereiches *westlich* des in Nord-Südrichtung durch den Änderungsbereich verlaufenden Knick wird ein Ausgleich erforderlich, der auf der Grundlage der gewählten Kompensationswerte wie folgt ermittelt wird:

Grundstücksfläche	1.365 m ²
x Grundflächenzahl 0,7 bzw. 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	1.092 m ²
x Kompensationswert 1:0,5	546 m ²
Ausgleichsbedarf insgesamt	546 m ²

Für die aufgrund der Satzungsänderung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in den Boden wird ein Ausgleich erforderlich. Die Gemeinde hat entschieden, entsprechende Maßnahmen im Bereich *Schweinemoor* südlich der Gemeinestraße *Grönholm* durchzuführen, siehe Ziffer 5.3 der Begründung.

Dort stellt die Gemeinde ein Gelände mit einer Fläche von 546 m² für den Ausgleich auf Dauer bereit.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen Schweinemoor

Aufbauend auf die Darstellungen in den Ziffern 5.1 und 5.2 besteht folgender Ausgleichsbedarf:

- aus Ziffer 5.1	1.365 m ²
- aus Ziffer 5.2	546 m ²
gesamt	1.911 m ²
Ausgleichsbedarf insgesamt	1.920 m ²

Die Gemeinde stellt, wie bereits dargelegt, im Bereich *Schweinemoor* eine entsprechende Fläche für den *Ausgleich* auf Dauer bereit. In den **Anlagen 1 und 2** ist die Lage der Fläche dargestellt.

In diesem Bereich werden bzw. wurden bereits *Maßnahmen zum Ausgleich* für andere *Eingriffsvorhaben* der Gemeinde durchgeführt.

Zur Zeit wird die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord" zugeordnete *Fläche für den Ausgleich* landwirtschaftlich genutzt.

Als *Ausgleichsmaßnahme* wird die landwirtschaftliche Nutzung beendet und eine einschürige Mahd ab Oktober eines jeden Jahres durchgeführt.

5.4 Knickrodung

Aufgrund der Planungsziele, die die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westanbindung Nord" verfolgt, wird es notwendig, den in Nord-Südrichtung durch den Änderungsbereich verlaufenden Knick zu roden.

Insgesamt werden 58 m Knick gerodet. Bei dem gewählten Kompensationswert 1:2 beträgt der Ausgleichsbedarf für die Knickrodung 116 m.

Damit ist für die Knickrodung ein Ausgleichsbedarf von 116 m Knick erforderlich.

Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches der Satzungsänderung geschaffen. Als Standort für den neu anzulegenden und zu bepflanzenden Knick hat die Gemeinde einen Standort entlang eines Wirtschaftsweges gewählt, der in den **Anlagen 1 und 2** dargestellt ist.

Dort wird die Gemeinde einen Knick mit einer Länge von 116 m aufsetzen, mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzen und auf Dauer erhalten.

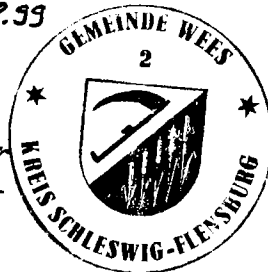
6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.06.1999 gebilligt.

Wees, den *13.8.99*

Dr. Blumby
- Bürgermeister -



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 25000

