

# 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) zur Satzung der

GEMEINDE WEES  
AMT LANGBALLIG  
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
- Westanbindung Nord -

für das Gebiet nördlich der neuen Verbindung der Ortslage Wees zwischen der *Kaschestraße* und der K 92 (*Glücksburger Straße*).

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.1991 nach §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt. Er wurde nach § 8 Abs. 2 BauGB aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 2. Lage, Größe und Nutzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Wees zwischen der K 92 (*Glücksburger Straße*) im Westen und nördlich der Bebauung an der *Dorfstraße* und östlich der *Kaschestraße* auf der Nordseite der neuen westlichen Ortsanbindung von Wees.

Es erweitert die im Bebauungsplan Nr. 8 - Westanbindung Süd - geplante Bebauung nach Norden und rundet den Ortsteil Wees nach Nordwesten ab.

Das überplante Gebiet ist 5,99 ha groß und gliedert sich in:

|      |                                     |         |
|------|-------------------------------------|---------|
| 3,43 | ha Bauflächen als Gewerbegebiet     | 57,26 % |
| 0,37 | ha Verkehrsflächen                  | 6,18 %  |
| 0,41 | ha Flächen für die Wasserwirtschaft | 6,84 %  |
| 0,02 | ha Wasserflächen                    | 0,34 %  |
| 1,76 | ha Sukzessionsflächen               | 29,38 % |

Das geplante Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO genutzt werden.

Die Gemeinde Wees hat durch den Strukturwandel der letzten Jahrzehnte für die ehemaligen landwirtschaftlich geprägten dorftypischen Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe eingebüßt. Obwohl die Gemeinde durch eine rege Bautätigkeit ständig gewachsen ist, hat sich die ehemals vorhandene Infrastruktur wegen der räumlichen Dichte zu Flensburg nicht halten können.

Mittlerweile hat Wees eine Größe erreicht, die die Wiederansiedlung von Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben möglich macht. Hierfür hat die Gemeinde im direkten Anschluß an das Gewerbegebiet, im Bebauungsplan Nr. 8 - Westanbindung Süd - entsprechende Flächen ausgewiesen, auf denen zur Zeit neue Betriebe für die Versorgung des Ortes entstehen.

Zum Schutze dieser neu aufgebauten Strukturen der Gemeinde wird für das Gewerbegebiet der Einzelhandel ausgeschlossen. Die im Text festgesetzten Ausnahmen beziehen sich auf eine übliche und mit der Struktur des neuen Gemeindezentrums verträglichen Nutzung.

Der Einzelhandel ist an den Produktionszweig des Handwerks- oder Gewerbebetriebes gekoppelt und darf nur einen untergeordneten Teil des Betriebes einnehmen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind auf die einzelnen Bauflächen abgestimmt und liegen unterhalb der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO.

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung.

Die Berechnung der Geschoßfläche ist im Text gemäß den Möglichkeiten, die § 20 Abs. 3 BauNVO aufzeigt, so festgesetzt worden, daß die Geschoßfläche in anderen Geschossen mitgerechnet werden muß, um die Ausnutzung an die zukünftige Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 8 - Westanbindung Süd - anzupassen.

Die abweichende Bauweise wurde gewählt, um innerhalb der offenen Bauweise Gebäude ohne die Längenbegrenzung der offenen Bauweise, die für ein Gewerbegebiet typisch sind, errichten zu können.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Es sind große zusammenhängende Bauflächen ausgewiesen worden, um einen weitgehend variablen Grundstückszuschnitt zu gewährleisten. Im südostwärtigen Übergang zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 - Westanbindung Süd - sind die überbaubaren Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches herangeführt worden, um auch hier in der Fortführung sinnvolle Grundstücksteilungen zu ermöglichen.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Äußere Erschließung**

Das Gewerbegebiet ist über die neue Verbindungsstraße zwischen der K 92 (*Glücksburger Straße*) und der *Kaschestraße* in kurzer Entfernung an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Von dem ausgewiesenen Gebiet dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge zur K 92 angelegt werden.

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22. Juni 1962 dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße 92 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### **3.2 Innere Erschließung**

Das Gewerbegebiet wird von der neuen Verbindungsstraße aus über einen Einhang nach Norden erschlossen.

Vom Einhang aus ist eine Verkehrsfläche als Option für eine mögliche spätere Fortführung nach Osten im Bebauungsplan festgesetzt. Sie wird erst bei dem entsprechenden Bedarf endgültig ausgebaut.

Der Straßenquerschnitt ist entsprechend den Anforderungen an ein Gewerbegebiet im Trennungsprinzip festgesetzt worden.

### **3.3 Parkplätze**

Für den ruhenden Verkehr sind an den Straßen öffentliche Parkflächen in Längsaufstellung geplant.

## **4. Städtebauliche Ordnung**

Dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechend beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden festgesetzt, um einerseits eine geordnete Höhenentwicklung der Gebäude und andererseits eine technisch einwandfreie Entwässerung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Da das Gebiet am neuen westlichen Eingangsbereich der Gemeinde liegt, werden die Trauf- und Firsthöhen insoweit eingeschränkt, daß sich die zukünftigen Gebäude an die voraussichtlichen Baukörper des Bebauungsplanes Nr. 8 - Westanbindung Süd - anpassen und ihre Auswirkungen auf die Landschaft auf ein erträgliches Maß begrenzt bleiben.

Windkraftanlagen sowie Antennenanlagen über der festgesetzten Höhe sind nicht zulässig, da sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

## **5. Auswirkung auf die Umwelt**

### **5.1 Natur und Landschaft**

Das geplante Gewerbegebiet liegt nordwestlich der bestehenden Bebauung von Wees und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die im Landschaftsplan dargestellten Flächen für die Ortsentwicklung von Wees grenzen das Plangebiet nach Westen, Norden und Osten gegen die freie Landschaft ab. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet an bebaute Flächen an. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering zu halten, wurde auf eine entsprechende Abschirmung geachtet.

Besonderer Wert wurde auf den Erhalt der raumtypischen Knickstruktur gelegt.

Soweit Knicks einer sinnvollen Grundstücksteilung entgegenstehen oder durch zukünftige Verkehrsflächen betroffen sind, werden sie an neue, geeignete Standorte versetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende maximale Versiegelung:

|                                |                       |                            |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <u>Bauflächen</u>              | 34.300 m <sup>2</sup> |                            |
| Versiegelung 80 %              |                       |                            |
| 34.300 m <sup>2</sup> * 80 % = |                       | 27.440 m <sup>2</sup>      |
| <u>Verkehrsflächen</u>         | 3.670 m <sup>2</sup>  |                            |
| davon unbefestigte Fläche      | 170 m <sup>2</sup>    |                            |
| befestigte Fläche:             |                       | <u>3.500 m<sup>2</sup></u> |
|                                |                       | 30.940 m <sup>2</sup> .    |
|                                |                       | =====                      |

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des ökologischen Wertes der als Grünland genutzten Flächen wurde von der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Schleswig-Flensburg ein Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 von zukünftig versiegelter Fläche zur Ausgleichsfläche festgelegt.

Somit sind:

30.940 m<sup>2</sup> \* 1,5 = 46.410 m<sup>2</sup>  
als Ausgleichsfläche zu schaffen.

Um den Ausgleich auch aus ökologischer Sicht sinnvoll gestalten zu können, wurden die Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Ausgleichsflächen:

Sukzessionsfläche im B-Plan Nr. 9 17.600 m<sup>2</sup>  
- gesamt -

Davon sind 550 m<sup>2</sup> als Flächen für die  
Teichrenaturierung mit dem Faktor 2  
(für die Verbesserung der Biotopqualität)  
anzurechnen 550 m<sup>2</sup>

Für weitere 2.120 m<sup>2</sup> der Sukzessionsfläche  
gilt ein Pflanzgebot

---

18.150 m<sup>2</sup>

Sukzessionsfläche im B-Plan Nr. 8 8.720 m<sup>2</sup>

---

26.870 m<sup>2</sup>  
=====

Die Sukzessionsfläche aus dem B-Plan Nr. 8 wurde in  
diesem bereits als Ausgleichsfläche zum Schutz von  
Natur und Landschaft festgelegt.

Insgesamt bilden die oben genannten Ausgleichsflächen  
einen zusammenhängenden Streifen westlich des geplanten  
Gewerbegebietes, welcher aufgrund seiner vielgestalti-  
gen Ausstattung ökologische Verknüpfungsfunktionen  
übernehmen wird.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

46.410 m<sup>2</sup> auszugleichende Fläche  
- 26.870 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche mit direktem  
Bezug zum Plangebiet  
= 19.540 m<sup>2</sup> Differenz

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes 23.300 m<sup>2</sup>

---

Diese Ausgleichsfläche liegt östlich des Ortsgebietes von Wees, nördlich der B 199 - "Nordstraße" und umfaßt 23.300 m<sup>2</sup>. Die Fläche soll auf 13.000 m<sup>2</sup> in Abstimmung mit dem Landschaftsplan mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen aufgeforstet werden. Der nordöstliche Teil soll als Feuchtstandort mit einem temporären Gewässer von ca. 600 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Zur Zeit wird die Fläche intensiv als Acker genutzt, wobei allerdings der als Feuchtstandort vorgesehene Teil ausgenommen blieb.

Im Süden soll die Aufforstungsfläche durch einen 100 m langen Knick gegen die B 199 - "Nordstraße" abgeschirmt werden.

Ihre ökologische Bedeutung erhält diese Ausgleichsfläche durch die Einbindung der verschiedenen Elemente - Wald, Knickgehölz, temporäres Gewässer, Feuchtstandort sowie freie Sukzessionsflächen - mit den entsprechenden, ökologisch wertvollen Übergangs- und Grenzbereichen, welche so einen reichhaltigen Lebensraum bilden können.

Die Lage dieser Fläche ist in der Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

Neben dem flächenhaften Ausgleich sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Die Festsetzungen 1.1 - 1.3 sowie 2.1 sorgen für eine Durchgrünung des Gebietes mit Einzelbäumen.

Das vorhandene Knicknetz wird durch neue Knicks und Pflanzstreifen ergänzt (Festsetzungen 1.4 und 1.5 sowie 2.2).



Besonderer Wert wird auf Überhälter gelegt, da sie wesentlich zu einer Abschirmung der Gebäude zum Orts- und Landschaftsbild hin beitragen (Festsetzungen 1.6 und 2.3).

In diesem Rahmen wird der Ausgleich für die zu verschiebenden Knicks im Bebauungsgebiet durchgeführt.

Im Plangebiet sind 540 m Knick vorhanden.

Zur Erschließung des Gebietes müssen 370 m Knick versetzt werden.

Da die Knicks nicht besonders wertvoll und teilweise geschädigt sind und sie nicht gerodet sondern versetzt werden, wurde von der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Schleswig-Flensburg ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2,5 von Eingriff zu Ausgleich festgesetzt.

Es sind somit  $370 \text{ m} * 2,5 = 925 \text{ m}$  neuer Knicks als Ausgleich zu schaffen.

|  |          |
|--|----------|
| Versetzter Knick   | 370 m    |
| Neu aufzusetzender Knick<br>im Plangebiet                            | 330 m    |
| An der Ausgleichsfläche außerhalb<br>des Plangebietes                | 100 m    |
| Neu anzulegende Gehölzstreifen<br>mit 4,00 m Breite<br>im Plangebiet | 480 m    |
|  | <hr/>    |
|  | 1.280 m. |
|  | =====    |

Für die Berechnung der Länge der Pflanzstreifen wurde von einer durchschnittlichen Regel-Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> für einen mittleren Betrieb ausgegangen. Aus der Festsetzung 1.5 im Bebauungsplan ergibt sich auf zwei benachbarten Grundstücken mit jeweils einem Pflanzstreifen von 2,00 m Breite entlang der gemeinsamen Grenze die Gesamtbreite von 4,00 m.

Diese Pflanzstreifen sind eben aufgrund ihrer beachtlichen Breite als ökologisch nahezu gleichwertig zum Knick anzusehen und somit zum Ausgleich für die zu verschiebenden Knicks geeignet.

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah ausgebaut und zu den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen der freien Landschaft im Norden durch Sukzessionsflächen umgeben, die als ökologische Pufferzonen dienen.

Das naturnah ausgebaute Regenrückhaltebecken wird im additiven Zusammenhang mit den zuvor beschriebenen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes seinen ökologischen Stellenwert im Rahmen der Biotopvernetzung erhalten.

Die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde im Zuge der Erschließung durchgeführt.

## **6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde.

Die Gemeinde wird die Erschließung des Gebietes durchführen und die Grundstücke veräußern.

## **7. Versorgungsmaßnahmen**

### **7.1 Wasser**

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

### **7.2 Abwasser**

In der Gemeinde Wees besteht eine Trennkanalisation. Das Baugebiet wird an die Trennkanalisation angeschlossen.

Das Abwasser wird zur Stadt Flensburg gepumpt und in ihrer Kläranlage gereinigt.

Das Regenwasser wird in das Netz des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau/Schwennau eingeleitet. Da es nicht direkt eingeleitet werden kann, ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen. Es wird naturnahe ausgebaut.

### **7.3 Strom**

Die Schleswag versorgt das Gebiet mit elektrischer Energie.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

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

Der Müll wird im Müllkompostwerk Flensburg kompostiert.

### **7.5 Fernsprechleitungen**

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost TELEKOM verlegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Flensburg, Postfach 2000, 2390 Flensburg, Planungsstelle L, Tel.: 0461-991-6130 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

### 7.6 Feuerwehr

In Wees besteht eine freiwillige Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen, die nach Absprache mit dem Ortswehrführer gem. den technischen Vorschriften verlegt werden.

### 8. Öffentliche Einrichtungen

Die notwendigen öffentlichen Einrichtungen sind auf Amtsebene und in der Stadt Flensburg vorhanden.

### 9. Überschläglich ermittelte Kosten

Die Erschließungskosten nach § 128 BauGB werden voraussichtlich 1.700.000,00 DM betragen.

Die Gemeinde trägt gem. § 128 mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die ca. 85.000,00 DM werden aus Haushaltsmitteln aufgebracht.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.1993 gebilligt.

Wees, den 13.7.1993.....



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:25000

