

Begründung

für den

Bebauungsplan Nr. 12 „Großacker“

für das Gebiet

„südlich der Dorfstraße, westlich der Straße Süderlücke
und nördlich der Nordstraße (B 199)“.

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

Gemeinde Wees

Kreis Schleswig-Flensburg

Stand: Satzung

15.10.2001

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. 12 „Großacker“ der Gemeinde Wees

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 12 „Großacker“ liegt südlich der Bebauung der Dorfstraße, westlich der Bebauung der Straße Süderlücke und nördlich der Nordstraße (B 199). Westlich des Plangebietes grenzt Acker an. Das Plangebiet umfaßt ein Teilstück aus Flurstück 106/18 der Flur 3 der Gemeinde und Gemarkung Wees. Es hat eine Größe von 1,42 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet für 14 bis 16 Grundstücke mit voraussichtlich rund 20 Wohnungen zu entwickeln, um eine kontinuierliche Baulandentwicklung weiterhin zu gewährleisten.

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.

Für den Bereich südlich der B 199 ist im Entwurf zum Regionalplan zusätzlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. 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 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das nur 1,42 ha große Städtebauprojekt nicht erforderlich.

3.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes beabsichtigt. Die Grundstücke sollen der Nachfrage in Wees entsprechend überwiegend zwischen 600 und 800 m² liegen. Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoß zulässig. Die Grundflächenzahl liegt entsprechend der angrenzenden Planungen bei 0,3. Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Baugrenzen halten außer im Kurvenbereich 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. Zu den angrenzenden Gebieten und zu den festgesetzten Knicks und Hecken werden mindestens 3 m eingehalten. Im Süden sind aufgrund des Lärmschutzes größere Abstände festgesetzt.

4.3 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.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Süderlücke und Peerekopp über die Moorstraße direkt an die B 199 und damit ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ebenfalls über Süderlücke und Peerekopp erfolgt die Anbindung an die Dorfstraße, die ins Zentrum der Gemeinde führt. Nordwestlich des Plangebietes ist eine fußläufige Anbindung an die Dorfstraße (Höhe Kaschestraße) geplant.

4.4.2 Innere Erschließung

Das Gebiet wird im Norden an die vorhandene Verlängerung der Straße Süderlücke angebunden. Die Planstraße A biegt nach ca. 40 m nach Süden ab. Am Ende der Planstraße A ist

eine Wendeanlage gemäß Typ 6 der EAE vorzusehen. Die Wendeanlage ermöglicht die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Für die Planstraße A ist ein Querschnitt von 7,5 m mit einer Fahrbahnbreite von 4,0 m vorgesehen. Beidseitig der Fahrbahn liegen Schotterrasenflächen, von denen eine in 2,0 m Breite realisiert wird, so daß hier ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auf den Baugrundstücken im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Die damit erforderliche zusätzliche Aufstellfläche soll als weitere Stellplatzmöglichkeit dienen.

In westlicher Verlängerung des vorhandenen Anschlusses Süderlücke und der Planstraße A wird zudem eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Fuß- und Radweg- in 3,0 m Breite festgesetzt. Der Fuß- und Radweg dient der direkten fußläufigen Anbindung an die Dorfstraße. Der Verbindungsweg außerhalb des Plangebietes wird grundbuchlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

5. Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes grenzt die B 199 von Flensburg nach Kappeln unmittelbar an. Vom Straßenverkehr gehen Schallemissionen aus, die innerhalb des Plangebietes die Richtwerte der DIN 18005 sowie auch die Immissionsgrenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Aus diesem Grund wurde vom Büro Schallschutz Nord GmbH ein Schallgutachten angefertigt, daß dem Anhang als Anlage 1 beigefügt ist.

Entsprechend dem Schallgutachten wird an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Hier ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über der Oberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes der Bundesstraße 199 vorzusehen.

Das Gutachten sieht einen Lärmschutzwall vor. Es kann jedoch auch eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall vorgesehen werden. Die für Lärmschutz vorzusehende Fläche würde sich zugunsten der (nutzbaren) Baugebietsfläche verkleinern. Der Lärmschutz ist wirksamer, je dichter er an der Emmissionsquelle liegt. Im Rahmen der Erschließung soll hier abschließend eine wirtschaftliche Lösung gefunden werden.

Gemäß Gutachten ist der Lärmschutzwall (bzw. die Lärmschutzwand) im Westen um mindestens 50 m über die Bauflächen hinaus zu verlängern. Im Osten wird entlang der vorhandenen Grundstücke eine Lärmschutzwand errichtet. Die Einigung mit den Grundstückseigentümern wurde zwischenzeitlich erzielt und die Umsetzung seitens der Gemeindevertretung beschlossen. Die Höhe der Wand im Bestandsbereich soll 3,0 m betragen.

Entlang der B 199 muß die Errichtung des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand einschließlich der Fundamente innerhalb und außerhalb des Plangebietes mindestens 1,0 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand des Radweges betragen. Eventuell vorgelagerte Anpflanzungen zur Begrünung der Lärmschutzwand müssen ebenfalls mindestens 1,0 m Abstand einhalten.

Mit der Lärmschutzmaßnahme können die schalltechnischen Orientierungswerte am Tage und in der Nacht im Erdgeschoß eingehalten werden. Bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m (Dachgeschoß) sind hinter der Lärmschutzwand die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung im Durchschnitt bei 34 m Abstand von der Fahrbahnmitte erreicht.

Die Richtwerte der DIN 18005 werden für die Baugrundstücke 6 bis 10 überschritten. Deshalb werden hier im Dachgeschoß für die der Bundesstraße 199 zugewandten Gebäudesseiten, das sind die südwestlich, südlich oder südöstlich gelegenen Hausfronten, für Wohn- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese folgen den Empfehlungen des Schallgutachtens.

Im Bereich der Baugrundstücke 9 und 10 gibt es aufgrund der Höhenentwicklung (natürliche Geländeoberkante) eine geringere Schutzwirkung des Walls bzw. der Wand. Auch durch die angrenzende nur 3,0 m hohe Lärmschutzwand ist in diesem Bereich eine stärkere Belastung möglich. Dies ist mit der gutachterlichen Empfehlung eines resultierenden Schalldämmmaßes von 35 dB bereits hinreichend berücksichtigt. Es entspricht dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (vgl. ebendort, Tabelle 8 und 10).

Auf den Baugrundstücken 5 und 11 kommt es bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m in Teilbereichen noch zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Ein Schallschutz erfolgt bereits aufgrund der weitergehenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung. Weitere Maßnahmen werden hier ins Ermessen der Eigentümer gestellt.

6. Grünordnerische Maßnahmen und Bilanzierung

6.1 Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick. Dieser endet ca. 20 m vor der südlichen Grundstücksgrenze. Der genannte Knick ist gemäß § 15 b LNatSchG geschützt. Weitere Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß der geologischen Karte von Schleswig-Holstein (1123 Glücksburg) besteht der Boden im Plangebiet überwiegend aus Geschiebelehm und -mergel. Im Bereich der B 199 befindet sich ein schmaler Bereich mit Schmelzwassersand (z. T. kiesig). Die Böden sind überwiegend 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 Norden (49,50 m) nach Süden (46,50 m ü. NN). Das Landschaftsbild des engeren Raumes ist derzeit geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und vor allem durch die Bebauung auf den angrenzenden Flächen sowie durch die Verkehrsstraße der B 199.

Weiter ist der vorhandene Knick bestimmend für das Orts- und Landschaftsbild. Der Planbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzend vorhandenen Bebauung und der Bundesstraße als **Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** zu bewerten.

6.2 Geplanter Eingriff

Auf einer Gesamtfläche von ca. 1,42 ha sollen auf 14 bis 16 Grundstücken Wohngebäude 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 der Erschließungsstraße und eines Fuß- und Radweges Richtung Westen.

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 soweit als möglich zu vermeiden oder zu minimieren.

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Auswahl des Standortes, der von 2 Seiten an dichte Bebauung sowie im Süden an eine Hauptverkehrsstraße grenzt. Das Plangebiet liegt zentrumsnah, so daß lange Wege vermieden werden. Dies wird zusätzlich unterstützt durch die direkte fußläufige Anbindung an das Zentrum. Erschließungsflächen werden ansonsten flächensparend erstellt. Der vorhandene Knick wird 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 nachhaltig verändert.

Durch die Nähe zur zukünftigen Bebauung wird die Wertigkeit des vorhandenen Knicks weiter verändert. Auf das bislang potentiell vertretene Artengefüge und die Lebensgemeinschaften wird sich dies nur geringfügig auswirken, da aufgrund der jetzt vorhandenen Lebensraumbedingungen nicht von einer arten- und individuenreichen Besiedlung auszugehen ist.

Die Errichtung der Lärmschutzmaßnahme stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der Wall bzw. die Wand wird zur Verminderung von Verkehrslärm seitens der B 199 auf den Baugrundstücken errichtet. Durch eine im folgenden beschriebene Bepflanzung wird dieser zusätzliche Eingriff ausgeglichen.

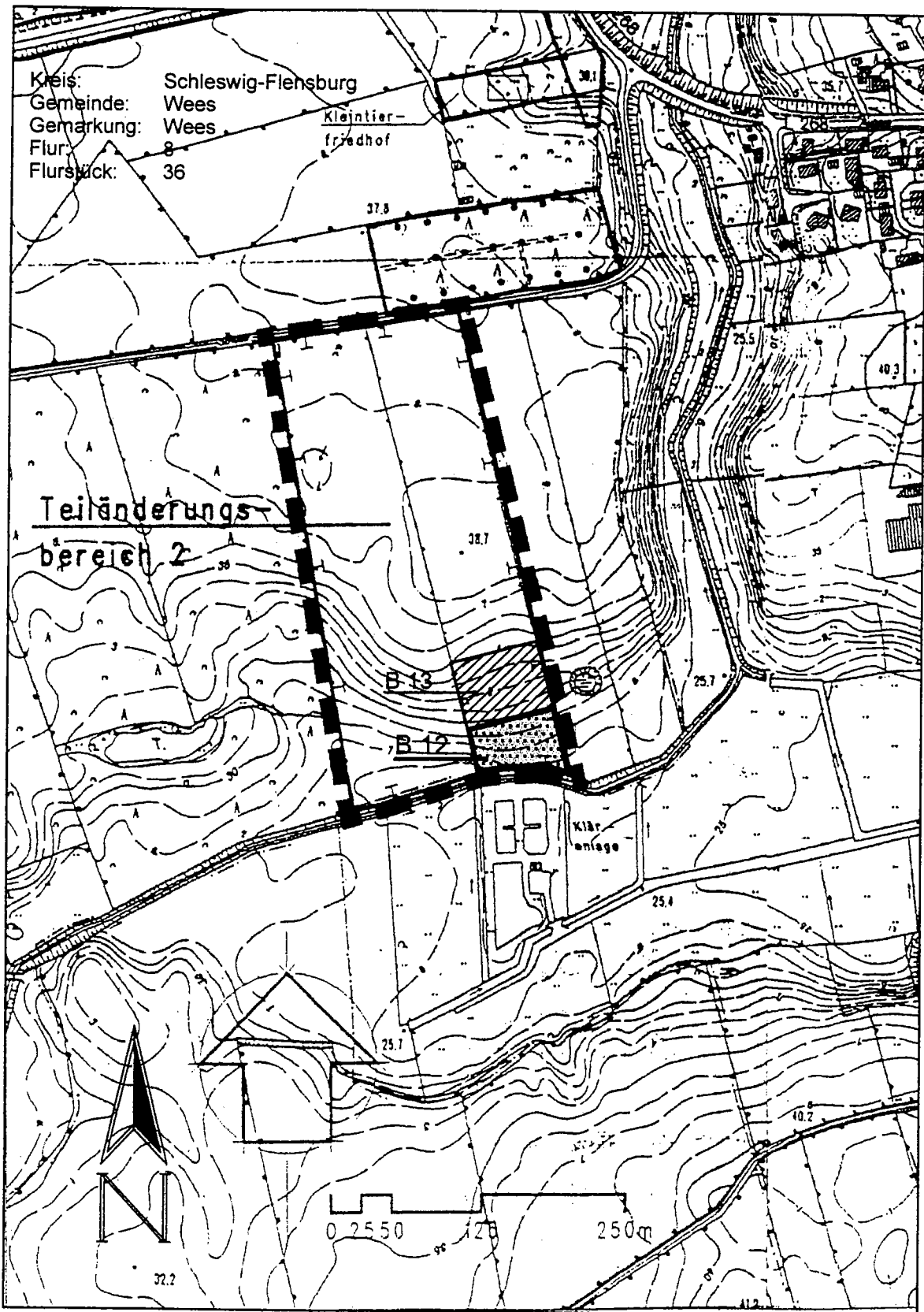
6.3 Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes werden kombinierte Park- und Grünstreifen angelegt. Die Parkflächen werden mit Schotterrassen befestigt. Entlang des vorhandenen und zu erhaltenden Knicks ist 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.

Der Lärmschutzwall zur B 199 wird im Rahmen der Erschließung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Je 100 m² Wallfläche sind mindestens 50 heimische und standortgerechte Gehölze vorzusehen. Zu bepflanzen ist der Bereich der Aufschüttung. Bei einer Lärmschutzwand sind ergänzend je Wandseite mindestens alle 2 m heimische und standortgerechte Rankgewächse zu pflanzen.

Nach der Erschließung ist die Bepflanzung der nördliche Seite durch die Anwohner nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Der südlich zur B 199 hin gelegene Teil des Walls oder der Wand wird zur Gestaltung eines einheitlichen Landschaftsbildes von der Gemeinde unterhalten.

Lage der Ausgleichsfläche



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.

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 Munkbrarup—Au 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 Munkbrarup-Au.

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 Munkbrarup-Au 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 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (Az.: IV 63-510.335/X33-5120-) vom 03. Juli 1998.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 12 „Großacker“ weist aufgrund der gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung als Acker 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

6.5.1 Schutzgut Boden

Der Ausgleich für die Versiegelung von Boden gilt laut Runderlass als erbracht, wenn Flächen mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen sowie im Verhältnis 1 : 0,3 für wassergebunden 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 = 0,3) von 50 % nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung für Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Stellplätze u. ä. (= 0,15) wird in die Berechnung einbezogen (dies entspricht zusammen einem Faktor von 0,45). Nach oben genannten Flächenangaben resultiert hieraus folgende Berechnung:

Fläche	Größe	V.-Grad	versiegelt	A.-Faktor	Ausgleich
Wohngebiet (WA)	12.020 m ²	0,3 + 0,15	5.410 m ²	0,5	2.710 m ²
Ö.-Verkehrsfläche	1.170 m ²	1,0	1.170 m ²	0,5	590 m ²
Fuß- und Radweg	100 m ²	1,0	100 m ²	0,3	30 m ²
Knick (§ 15 b)	260 m ²	0,0	0 m ²		
Landwirtschaft	610 m ²	0,0	0 m ²		
Gesamt	14.160 m²		5.820 m²		3.330 m²

Aus dieser Berechnung ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung innerhalb des B-Plan-Gebietes von 5.820 m². Unter Berücksichtigung der versiegelten und der nur teilversiegelten Flächen (Fußwege) ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 3330 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 insgesamt dem zentralen Regenrückhaltebecken in der Norderstraße zugeleitet und von dort geregelt an die Vorflut abgegeben. Mit dieser Maßnahme ist der Ausgleich in den Eingriff des Schutzgutes Wasser gemäß Runderlass erbracht.

Aufgrund begrenzter Leitungskapazitäten ist auf den Baugrundstücken ein zusätzliches Rückhaltevolumen vorzusehen. Eine ggf. zusätzliche Versickerung wird in das Ermessen der Eigentümer gestellt, da aufgrund des überwiegend vorkommenden Geschiebelehm bzw. Geschiebemergels eine Versickerung nur äußerst eingeschränkt möglich ist bzw. einen hohen Flächenbedarf erfordert.

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 Wohngebiet schließt eine Lücke zwischen den bebauten Bereichen der Ortschaft Wees und der B 199. Der Planbereich wird zur freien Landschaft (Süden) durch den Lärmschutzwall bzw. die Lärmschutzwand mit flächiger Bepflanzung abgedeckt. In das Ortsbild wird sich der Planbereich durch den vorhandenen Knick im Westen und durch das spätere Siedlungsgrün in den Gärten integrieren. Hierdurch sind die durch die neuen

Gebäude und die Straßen entstehenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen.

6.5.5 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

Für die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des Plangebietes werden im Vorwege der Planung entsprechende grundbuchliche oder vertragliche Sicherungen getroffen und Baulasten eingetragen. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen gehören im wesentlichen einem privaten Erschließungsträger. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

8. Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln sichergestellt. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser muß von der Dorfstraße her über den geplanten Fuß- und Radweg erfolgen.

8.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag. Im Nordosten des Plangebietes verlaufen zwei Elektrizitätsleitungen der Schleswag, für die auf dem Baugrundstück Nr. 1 eine Fläche in 3 m Breite vorgesehen ist, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten ist.

8.3 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die in der Straße Süderlücke vorhandenen Leitungen dem zentralen Regenrückhaltebecken der Gemeinde Wees in der Norderstraße zugeführt. Für den Anschluß sind Leitungsrechte auf dem Baugrundstück Nr. 10 sowie auf dem Grundstück Süderlücke Nr. 20 (Flurstück 151/2 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Wees) zugunsten des Leitungsträgers zu sichern.

Aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen Leitungsnetzes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt und damit zeitlich verzögert an das öffentliche Netz abzugeben.

Zu diesem Zweck ist ein Rückhaltevolumen von 1 m³ je 100 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ständig vorzuhalten. (Dieses Volumen steht also nicht zur Regenwassernutzung zur Verfügung). Zusätzlich wird die Nutzung des Regenwassers für hausinterne Grauwasserkreisläufe und zur Gartenbewässerung empfohlen.

8.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über das Baugrundstück Nr. 10 und das Grundstück Süderlücke Nr. 20 an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Wees angebunden. Die Schmutzwasser der Gemeinde Wees werden in Freigefällekanälen gesammelt und zum Klärwerk der Stadt Flensburg gepumpt. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Pumpstation ist nachzuweisen.

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 1,42 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	12.020 m ²	84,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.170 m ²	8,3 %
Ö. Verkehrsfläche –Fuß- und Radweg-	100 m ²	0,7 %
Geschützte Knicks (§ 15 a LNatSchG)	260 m ²	1,8 %
Fläche für die Landwirtschaft	610 m ²	4,3 %
Gesamt:	14.160 m²	100,0 %

10. Kosten

Der Gemeinde Wees werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein treuhänderischer Erschließungsträger hat mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde übereignet.

Wees, 29.01.2007




Bürgermeister