



## **Gemeinde Wees**

**Bebauungsplan Nr. 14 „Kleine Lund“  
für das Gebiet „südlich der Nordstraße (B 199) und westlich der  
Weesrieser Straße“**

**Bearbeitungsstand:** 29.11.2004  
Bvh.-Nr.: 00017

### **Begründung**

(Gemäß § 9 (8) BauGB)

### **Auftraggeber**

Gemeinde Wees  
über das Amt Langballig  
Süderende 1  
24977 Langballig

### **Auftragnehmer**

Ingenieurgesellschaft SASS&KUHRT GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22  
E-Mail: [info@suk-ingenieure.de](mailto:info@suk-ingenieure.de)

### **Projektbearbeitung**

Projektleiter: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 - 17

## **Inhalt**

<b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3. Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung	2
3.2 Regionalplanung	2
3.3 Landschaftsplanung	2
3.4 Flächennutzungsplan	2
<b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>2</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
4.3 Erhaltungs- und Pflanzgebote, Grünflächen	3
4.3.1 Erhaltungsgebote	3
4.3.2 Pflanzgebote	3
4.3.3 Grünflächen	4
4.4 Örtliche Bauvorschriften	4
<b>5. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>4</b>
5.1 Äußere Erschließung	4
5.2 Innere Erschließung	5
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>7. Grünordnerische Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>9. Technische Infrastruktur</b>	<b>8</b>
9.1 Wasserversorgung	8
9.2 Strom- und Gasversorgung	8
9.3 Oberflächenentwässerung	8
9.4 Schmutzwasserentsorgung	9
9.5 Abfallbeseitigung	9
9.6 Telekommunikation	9
9.7 Boden	9
<b>10. Flächenbilanzierung</b>	<b>9</b>
<b>11. Kosten</b>	<b>10</b>
<b>12. Anlagen</b>	<b>10</b>
12.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	10
12.2 Schalltechnische Untersuchung	10

# Gemeinde Wees

## Bebauungsplan Nr. 14 „Kleine Lund“ für das Gebiet „südlich der Nordstraße (B 199) und westlich der Weesrieser Straße“

### Begründung

#### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Kleine Lund“ liegt südlich der Nordstraße (B 199) und westlich der Weesrieser Straße im Ortsteil Himmershoi. Es grenzt im Westen an die bestehenden Gartengrundstücke der Bebauung im Grönkamp. Im Süden ist das Plangebiet durch die Straße Grönholm und die daran grenzende Feldhecke begrenzt.

Auf eine zunächst beabsichtigte Überplanung der Fläche südlich des Grönholm wird verzichtet. Einvernehmliche Lösungen mit den Grundstückseigentümern konnten nicht erreicht werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7/40, 7/41 und 4/2 sowie ein Teilstück von Flurstück 45/8 und ein Teilstück der Straße Grönholm der Flur 4 in der Gemeinde und Gemarkung Wees. Das Plangebiet hat eine Größe von 1,77 ha.

Die nähere Umgebung ist im Westen geprägt durch die Bebauung des Grönkamp und des Grönholm. An die Bundesstraße im Norden grenzt ebenfalls Bebauung an. Im Osten und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Grünland genutzt. Es ist durch mehrere Knicks und Hecken in den Randbereichen des Plangebietes gekennzeichnet.

#### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet für 15 Baugrundstücke zu entwickeln, um eine kontinuierliche Baulandentwicklung weiterhin zu gewährleisten.

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 m<sup>2</sup> liegen. Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und gleichzeitig den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

Die durch die vorhandene Feldhecke gebildete südliche Begrenzung des Plangebietes bildet den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

## **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 Neufassung 2002 des Regionalplans für den Planungsraum V wurde der Gemeinde Wees eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion 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.

Die Planung der Gemeinde Wees wurde im Rahmen der Zielvereinbarung für die Neuausweisung von Wohnbauflächen in der Region Flensburg (beschlossen in der Nachbarschaftskonferenz im August 2003) mit der Stadt Flensburg und den Ämtern und Gemeinden des erweiterten Nahbereichs („Region Flensburg“) abgestimmt.

Für den Bereich südlich und östlich des Plangebietes ist 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. Der Erholungsort Wees verfügt über eine Grund- und Hauptschule sowie eine Sonderschule.

### **3.3 Landschaftsplanung**

Die Gemeinde Wees verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Eignungsfläche für Wohnbauflächen, 1. Priorität dargestellt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das nur 1,77 ha große Städtebauprojekt nicht erforderlich.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung der 10. Änderung weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **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 aufgrund der teilweise kleineren Grundstücke und unter Berücksichtigung eines Gestaltungsspielraums der zukünftigen Eigentümer bei 0,3. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke 1 und 2 wird hier die Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt. 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 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A, der Weesrieser Straße und der Straße Grönholm ein. Gleichzeitig sind mindestens 2,0 m Abstand zu den vorhandenen Knicks einzuhalten.

Zu den Planwegen 1 und 2 sowie zur bestehenden Nachbarbebauung ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Zum Fahrbahnrand der B 199 wird im Hinblick auf den Verkehrslärm ein Abstand von mindestens 55 m festgesetzt.

## **4.3 Erhaltungs- und Pflanzgebote, Grünflächen**

### **4.3.1 Erhaltungsgebote**

Innerhalb des Plangebietes und insbesondere auch in den Randbereichen befinden sich mehrere Knicks oder Windschutzpflanzungen zu ebener Erde, die den Knicks gleichgesetzt sind. Diese Knicks können sehr weitgehend erhalten werden. Sie werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Südlich der Straße Grönholm befinden sich 2 größere Eichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m und im weiteren Verlauf auf Höhe von Planweg 3 eine Vogelkirsche mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,55 m. Diese Bäume sollen erhalten werden und sind im Rahmen der Erschließung vor Beeinträchtigungen zu sichern.

Die Knicks am Grönholm bilden nach Süden hin den Übergang zur freien Landschaft und sollen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild erhalten werden. Die oben genannten Einzelbäume zusammen mit dem Knick engen die Straßen Grönholm optisch ein und unterstützen die Verkehrsberuhigung.

### **4.3.2 Pflanzgebote**

Im Norden des Plangebiets zur Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens sowie als zusätzliche Abschirmung der angrenzenden Baugrundstücke zur Bundesstraße hin ist hier ein Knick mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über der Oberkante des Geländes aufzusetzen.

Der an der nördlichen Plangebietsgrenze liegende Lärmschutzwall ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zur Absicherung der jeweiligen Pflanzgebote auch auf den privaten Flächen wird eine Mindestpflanzdichte festgesetzt.

### **4.3.3 Grünflächen**

Der Bereich des Lärmschutzwalls im Norden des Plangebietes wird als Grünfläche festgesetzt. Entsprechend der Eigentumsverhältnisse handelt es sich im Westen um eine private Grünfläche und im Bereich des Regenrückhaltebeckens um eine öffentliche Grünfläche. Auf eine nähere Zweckbestimmung wurde verzichtet, um andere als dem Lärmschutz dienende bauliche Anlagen in diesem Bereich auszuschließen.

## **4.4 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.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straßen Grönholm / Am Bahnhof an die Bundesstraße 199 angebunden. Eine untergeordnete Wegeverbindung besteht über die Weesrieser Straße an die Bundesstraße 199. Das Plangebiet wird durch die Straßenbegrenzungslinien zu diesen beiden öffentlichen Verkehrsflächen hin abgegrenzt.

Der Einmündungsbereich der Weesrieser Straße soll durch die neue Bebauung nicht wesentlich stärker belastet werden als bisher. Zu diesem Zweck wird der durch das Plangebiet induzierte Verkehr konsequent auf die Straße Grönholm orientiert. Damit wird die Hauptwegebeziehung Richtung Weesbahnhof unterstützt.

Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs zwischen der Planstraße A und der Weesrieser Straße unterstützt dies ebenfalls. Die Straße Grönholm soll in diesem Bereich nicht stärker als bisher ausgebaut werden. Die Weesrieser Straße bleibt unverändert als Gemeindestraße zwischen der B 199 und der Ortschaft Weesries bestehen.

Durch die getroffenen Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Verbindung über die Weesrieser Straße Richtung B 199 eine untergeordnete Wegeverbindung bleibt. Gleichzeitig können die bestehenden und erforderlichen Wegebeziehungen über Grönholm Richtung Weesries, insbesondere die vorhandene Busverbindung sowie die notwendige Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr aufrecht erhalten werden.

Die großen Hausgärten der Bebauung des Grönkamp sind im Flächennutzungsplan als private Grünfläche ausgewiesen worden. Im Rahmen der Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist deutlich geworden, dass eine Mehrheit der Ei-

gentümer eine kurz- oder mittelfristige Bebauung nicht beabsichtigt. Die Gemeinde hat deshalb im Vorwege deutlich gemacht, dass der Bereich der Hausgärten nicht in die öffentliche Erschließung des Planbereichs eingebunden wird.

## 5.2 Innere Erschließung

Von der Straße Grönholm aus wird das Plangebiet Richtung Norden über die Planstraße A erschlossen. Diese mündet in einer Wendeanlage gemäß Typ 6 der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen). Dieser ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

Die Planstraße A wird in 4 m Breite ausgebaut. Östlich der Fahrbahn wird ein Schotterrasenbereich angelegt, der der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen dient. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich im Bereich der Wendeanlage. Zum bestehenden Knick ist ein Grünstreifen von ca. 1,5 m Abstand einzuhalten.

Über die Planwege 1 und 2, die in 4 m Breite ausgebaut werden, erfolgt die Erschließung der zweiten Baureihe. Wie oben ausgeführt, orientiert die Erschließung ausschließlich auf die Straße Grönholm. Ein Knickdurchbruch zum Zwecke der Erschließung der Baugrundstücke von der Weesrieser Straße aus ist unzulässig.

Angrenzend an die Straßenverkehrsfläche des Grönholm im Anschluss an die bestehende Bebauung befinden sich zwei Eichen mit einem Stammumfang von ca. 0,6 m. Diese Eichen sollen erhalten werden. Um dies zu ermöglichen, ist der Fahrbahnquerschnitt des Grönholm von 5,5 m in diesem Bereich zu reduzieren.

Die Planwege 1 und 2 sind für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht geeignet. Im Bereich der Planstraße A sind hinreichend Aufstellmöglichkeiten für Müllbehälter vorhanden. Die Anlieger der Planwege 1 und 2 werden im Rahmen der Kaufverträge verpflichtet, an den Abfuhrtagen die Müllbehälter an die Planstraße A zu bringen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auf den Baugrundstücken im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden. Dies dient der Bewahrung eines Vorgartenbereichs. Die dafür erforderliche Erschließungsfläche soll als weitere Stellplatzmöglichkeit dienen.

Die im Einmündungsbereich der Weesrieser Straße in die Bundesstraße 199 freizuhaltenden Sichtfelder liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs. Zur Verdeutlichung der Lage sind sie als Darstellungen ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen worden.

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb geschlossener Ortschaften längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie Zufahrten oder Zugänge nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone nach § 9 FStrG wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 6. Immissionsschutz

Nördlich 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 Ingenieurbüro Roland Anhaus, Hamburg, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Diese ist dem Anhang als Anlage 2 beigefügt.

Entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird an der nördlichen 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 natürlichen Geländes vorzusehen.

Eine Lärmschutzwand soll im Hinblick auf die nördlich der B 199 liegende Wohnbebauung eine hochabsorbierende Oberfläche aufweisen. Bei Lärmschutzwällen werden die Schallstrahlen allein durch die Oberfläche nach oben abgelenkt. Hierzu ist nach Rücksprache mit dem Gutachter eine Böschungsneigung von 1 : 1 ausreichend. Der Lärmschutz ist wirksamer, je dichter er an der Emissionsquelle liegt. Aus diesem Grund wurde die Lärmschutzwand soweit nördlich wie möglich verortet.

Für alle Gebäude sind gemäß Untersuchung Außenfenster und Türen der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Diese Qualität werde zufolge der Wärmeschutzverordnung von einzubauenden Bauteilen mindestens erreicht.

Mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme können die schalltechnischen Orientierungswerte am Tage im Erdgeschoss im Plangebiet überwiegend eingehalten werden. Bei den Baugrundstücken 1 bis 4 und 6 kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte, die aber im Hinblick auf die bestehende städtebauliche Struktur des Ortsteils für vertretbar gehalten werden. Das Grundstück Nr. 5 liegt deutlich in dem Schall- und Geländeeinschnitt, der durch die Weesrieser Straße gebildet wird.

Zur Abschirmung des Gartenbereichs insbesondere bei Baugrundstück Nr. 5 wurde parallel zur Weesrieser Straße im Bereich des Regenrückhaltebeckens und im nördlichen Bereich der Baugrundstücke 3 bis 5 ein Knick mit einer Höhe von mindestens 1,5 m festgesetzt, um die Sichtverbindung zur Bundesstraße zu unterbinden und den Gartenbereich besser vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m (Dachgeschoss) sind hinter der Lärmschutzwand die Grenzwerte der Straßenverkehrslärmschutzverordnung in der Nacht im Durchschnitt bei weniger als 55 m Abstand vom Fahrbahnrand erreicht. Gegenüber der schalltechnischen Untersuchung wurde der Bebauungsplan zusätzlich dahingehend optimiert, dass die Baugrenzen einen Mindestabstand von 55 m zur Bundesstraße 199 einhalten. Überschreitungen der Grenzwerte ergeben sich danach nur auf der Nord- und Ostseite des Dachgeschosses von Baugrundstück Nr. 5.

Darüber hinaus werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts bei den Grundstücken 1 bis 4 zwar unter den oben genannten Voraussetzungen nicht (mehr) über-



schritten, jedoch erreicht oder annähernd erreicht. Um auch in diesen Fällen die Nachtruhe zu verbessern, ist für die Baugrundstücke 1 bis 5 passiver Schallschutz sowohl im Dachgeschoss als auch im Erdgeschoss zwingend festgesetzt.

An der Nordseite der Gebäude und bei Baugrundstück Nr. 5 auch an der Ostseite sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sollen mindestens die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe November 1989, einhalten. Kinderzimmer sind den Schlafräumen gleichzusetzen.

Auf den südlich angrenzenden Baugrundstücken kommt es bei einer Aufpunkthöhe von 5,0 m in der Nacht noch zu 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.

## **7. Grünordnerische Maßnahmen**

Der Bau von Wohngebäuden und von Straßenverkehrsflächen stellt Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die nach § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und auszugleichen sind.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags in den Bebauungsplan integriert. Von der Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplans sieht die Gemeinde ab. Die Wohnbaufläche wird bereits im Landschaftsplan ausgewiesen. Die Regelgröße von 2,0 ha wird nicht überschritten, es handelt sich zudem überwiegend um Flächen von allgemeiner Bedeutung von Natur und Landschaft; die bestehenden Knicks werden weitgehend erhalten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird als Anlage 1 Bestandteil der Begründung. Der Fachbeitrag führt eine schutzgutbezogene Bestandserhebung durch und stellt die geplanten Eingriffe dar. Er benennt Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und bilanziert Eingriffe und Ausgleich.

Mit der Umsetzung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplans als ausgeglichen anzusehen. Mit den unter den Ziffern 4.3 beschriebenen Maßnahmen (Erhalt der Knicks und Einzelbäume, Pflanzgebote und Schutzbereiche) werden die Maßnahmen des Fachbeitrages im Bebauungsplan umgesetzt.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird zusätzlich ein externer Ausgleich erforderlich. Der externe Ausgleich für den Eingriff in den Boden wird auf dem im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Ökokonto der Gemeinde Wees zwischen Oxbüll und Munkbrarup südlich der Schulstraße in einer Größe von rund 4.850 m<sup>2</sup> erbracht. Entsprechend des Landschaftsplanes der Gemeinde Wees soll die Fläche aufgeforstet werden.

Mit der Umsetzung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag noch näher beschriebenen Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 4/2 und die Straße Grönholm gehören der Gemeinde. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit noch in Privateigentum. Die Eigentümer der Flurstücke 7/40 und 7/41 sollen zum Zeitpunkt der Bebauung ihrer Grundstücke an den Erschließungskosten beteiligt werden.

Für die notwendigen Leitungsrechte innerhalb des Plangebietes werden im Vorwege der Planung entsprechende grundbuchliche oder vertragliche Sicherungen getroffen und Baulasten eingetragen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken 1 und 2 werden mit den Eigentümern vertraglich geregelt.

Bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB, §§ 80 ff. BauGB sowie §§ 85 ff. BauGB können vorgesehen werden, soweit die Maßnahmen oder Verfahren nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## **9. Technische Infrastruktur**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordangeln sichergestellt.

### **9.2 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse. Im Grönholm und in der Weesrieser Straße liegen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereits Strom- und Gasleitungen.

### **9.3 Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Planstraße A und in deren Verlängerung auf dem Baugrundstück Nr. 3 über eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, dem im nördlichen Plangebietsbereich liegenden Regenrückhaltebecken zugeleitet. Dieses ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung -Regenrückhaltebecken- festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken soll so angelegt werden, dass es Biotopqualität erreichen kann.

Von dort wird das Niederschlagswasser geregelt an die im Bereich des Straßengrabens der B 199 verlaufenden Vorflutleitung (DN 300) abgeführt. Diese mündet östlich des Plangebietes im Bereich Wees-Moor in die Verbandsleitung 40 des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau-Schwennau. Das anfallende Oberflächenwasser soll schon in der Bauphase über ein Regenrückhaltebecken mit Ablaufdrossel geführt werden.

## **9.4 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die Baugrundstücke Nr. 1 und 2 im Freigefälle an das vorhandene Leitungsnetz im Grönkamp angebunden.

## **9.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg. Die Wendeanlage in der Planstraße A ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet. Die Anlieger der Planwege 1 und 2 werden im Rahmen der Kaufverträge verpflichtet, an den Abfuhrtagen die Müllbehälter an die Planstraße A zu bringen.

## **9.6 Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben. Im Bereich der Straßen und Wege soll zum Zeitpunkt der Erschließung eine unterirdische Verlegung der Leitungen erfolgen.

## **9.7 Boden**

Von der IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel wurde für den Bereich des Plangebietes eine Erkundung des Baugrundes vorgenommen. Die Frage der Tragfähigkeit des Untergrundes kann danach aufgrund der wechselhaften Verhältnisse pauschal nicht beantwortet werden.

In ungünstigen Bereichen sind zusätzliche Aufwendungen zur Schaffung ausreichender Tragfähigkeitsverhältnisse, wie z. B. mögliche Baugrundsanierungen oder ggf. die Ausführung von Tiefgründungen erforderlich. Es wird empfohlen, im Bereich der zukünftigen Gebäude standortorientierte, vertiefende Untersuchungen zu veranlassen.

## **10. Flächenbilanzierung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,77 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	11.340 m <sup>2</sup>	64,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.870 m <sup>2</sup>	10,6 %
- Verkehrsberuhigter Bereich -	560 m <sup>2</sup>	3,2 %
- Regenrückhaltebecken-	1.190 m <sup>2</sup>	6,7 %
Öffentliche Grünfläche	830 m <sup>2</sup>	4,7 %
Private Grünfläche	450 m <sup>2</sup>	2,5 %
Geschützte Knicks (§ 15 b LNatSchG)	1.460 m <sup>2</sup>	8,2 %
<b>Gesamt:</b>	<b>17.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 11. Kosten

Die Gemeinde Wees hat mit einem treuhänderischen Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Der Gemeinde Wees werden damit keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen.

Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen, die Flächen für das Regenrückhaltebecken und die öffentliche Grünfläche der Gemeinde übereignet.

Wees, 01.08.2005



*[Handwritten signature]*

## 12. Anlagen

### 12.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 14, Gemeinde Wees, Kreis Schleswig-Flensburg  
 Verfasser: Frank Springer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Busdorf  
 Stand: Februar 2005

### 12.2 Schalltechnische Untersuchung

Auswirkung des Verkehrslärms der Bundesstraße 199  
 Gemeinde Wees, B-Plan „Kleine Lund“  
 Verfasser: IBA Ingenieurbüro Roland Anhaus, Hamburg  
 Stand: August 2003