

**Gemeinde Wees
Amt Langballig
Kreis Schleswig Flensburg**

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**Bearbeitet:
Schleswig, den 04.09.1997**

ingenieurgesellschaft nord
waldenmarsweg 1 - 24837 schleswig - 0 46 21 / 3 40 21
siegfried-marcus-str. 37 - 17192 waren (müritz) - 0 39 91 / 6 40 90

ign

1. Grundlagen

Die Gemeinde Wees verfügt über einen Flächennutzungsplan, der mit Datum vom 26.04.1975 in Kraft getreten ist. Es wurden bisher 6 Änderungsverfahren durchgeführt und zum Abschluß gebracht. Eine 7. Änderung befindet sich in der Aufstellung.

Zur Zeit stellt die Gemeinde einen *Landschaftsplan* auf, der mit den Trägern öffentlicher Belange, den anerkannten Naturschutzverbänden, den auf örtlicher Ebene tätigen Naturschutzvereinen und der Öffentlichkeit abgestimmt wurde.

Die Zielsetzung dieser 8. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht *nicht* denen der laufenden Landschaftsplanung der Gemeinde Wees.

Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.06.1997. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Flächennutzungsplan in *3 Teiländerungsbereichen* zu ändern.

2. Ziel der Änderungen

Die Teiländerungsbereiche liegen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand der bebauten Ortslage Wees, ein weiterer Teiländerungsbereich im Südwesten der bebauten Ortslage.

Über die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine erste planungsrechtliche Grundlage zur weiteren *gewerblichen Entwicklung* sowie zur weiteren *wohnbaulichen Entwicklung* der Gemeinde geschaffen. Für die weitere bauliche Entwicklung wird darüber hinaus eine *gemischte Baufläche* in die Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Auch werden *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserrückhaltebecken, Vorfluter - sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dargestellt.

Mit der Darstellung des Gewerbegebietes und der gemischten Baufläche verfolgt die Gemeinde Wees u.a. die Absicht, Flächen als *Flächenvorsorge für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit örtlicher Bedeutung sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe* bereitzustellen. Somit werden die Flächen der Deckung des örtlichen Bedarfs von Wees dienen. Auch soll die Bereitstellung der Flächen der *Sicherung vorhandener Arbeitsplätze* dienen, die in dem Raum östlich der Stadt Flensburg durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Dies bedeutet, daß es der Absicht der Gemeinde Wees entspricht, auch Betrieben eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, die

in dem Raum östlich der Stadt Flensburg bereits ansässig sind und in ihrer jetzigen Standortgemeinde nicht die Möglichkeit haben, sich betrieblich zu erweitern. In diesen Fällen besteht u.a. eine Umsiedlungsmöglichkeit in die Gemeinde Wees.

3. Teiländerungsbereich 1

Der *Teiländerungsbereich 1* liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Wees und grenzt im Westen an die Kreisstraße 92.

An diesem Standort soll eine weitere Phase der gewerblichen Entwicklung der Gemeinde erfolgen sowie der Bedarf an gemischten Bauflächen gedeckt werden. Daher wird hier ein *Gewerbegebiet* und eine *gemischte Baufläche* dargestellt.

Mit der Darstellung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* und *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserrückhaltebecken* - werden Nutzungen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen, die in der Örtlichkeit bereits vorhanden sind und sich aus dem realisierten *Bebauungsplan Nr. 9 - Westanbindung Nord* - der Gemeinde Wees ableiten.

In der geltenden Flächennutzungsplanung (Fassung der 4. Änderung) ist der überplante Bereich als *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt rd. 3,43 ha. Davon entfallen auf das *Gewerbegebiet* 1,13 ha, die *gemischte Baufläche* 0,75 ha, die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* 1,45 ha und die *Flächen für die Regelung des Abwasserabflusses - Regenwasserrückhaltebecken* - 0,10 ha.

Wie bereits dargelegt, dient die Darstellung des *Gewerbegebietes* der weiteren gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Wees. *Einzelhandelseinrichtungen* sollen im künftigen Gewerbegebiet nicht angesiedelt werden. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise könnten Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn

- sie eine bestimmte Geschoßfläche (z.B. 300 m²) nicht überschreiten,
- sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Wenn die Art des Betriebes mit besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen z.B. bei Autohandel/Autozubehör/Baustoffhandel/Möbelhandel) eine Überschreitung der Maximalgeschoßfläche erfordert, könnte dies ebenfalls geregelt werden.

Im *Vorentwurf des Landschaftsplanes Wees* ist das *Gewerbegebiet* sowie die *gemischte Baufläche* als *Gewerbebaufläche/Eignungsfläche* bzw. als *Mischbaufläche/Eignungsfläche* dargestellt. Insofern ist die Planung mit den Zielsetzungen des künftigen Landschaftsplanes vereinbar.

Das *Gewerbegebiet* und die *gemischte Baufläche* wurden anlässlich der Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 8 - Westanbindung Süd* - der Gemeinde Wees und des *Bebauungsplanes Nr. 9 - Westanbindung Nord* - verbindlich überplant.

Zur weiteren Umsetzung der Zielsetzungen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher die *Änderung* der vorgenannten Bebauungspläne notwendig.

In diesem Zusammenhang muß eine Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Auf dieser Grundlage werden die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das künftige *Gewerbegebiet* und die *gemischte Baufläche* in den Bebauungsplänen Nr. 8 und 9 der Gemeinde Wees überwiegend als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit der Zielsetzung festgesetzt ist, diese Bereiche der *Sukzession* zu überlassen.

Diese Festsetzungen erfolgten, um die über die Aufstellung der Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die hiermit im Zusammenhang stehenden Fragen - erhöhter Ausgleich/Ersatz - werden bei der Änderung der Bebauungspläne Nr. 8 und 9 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die über die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen einerseits auf der Fläche selbst ausgeglichen bzw. ersetzt werden, aber auch innerhalb des *Teiländerungsbereiches 3* dieser Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser werden in Freigefällekanälen (Trennsystem) gesammelt und dem vorhandenen Kanalisationsnetz zugeführt. Hiermit im Zusammenhang stehende technische Fragen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung abschließend zu klären.

Im Bereich der gemischten Baufläche verläuft eine *Hauptversorgungswasserleitung*, die durch den Wasserbeschaffungsverband Nordangeln betrieben wird. Sie ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes und der gemischten Baufläche wird über die Straße *Birkland* erfolgen.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet und die gemischte Baufläche *außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze* an die Kreisstraße 92. Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen sind die Anbauverbote des *Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein* zu beachten. Direkte *Zufahrten und Zugänge* dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 92 nicht angelegt werden.

Hochbauten jeder Art sowie *Aufschüttungen* und *Abgrabungen* größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße nicht errichtet werden, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Innerhalb der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* werden keine baulichen Anlagen errichtet.

Die *Anbauverbotszone* ist in der Planzeichnung dargestellt.

4. Teiländerungsbereich 2

Der *Teiländerungsbereich 2* liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Wees und grenzt im Süden an die *Schmiedestraße*. An diesem Standort soll eine weitere Phase der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Wees erfolgen. Daher wird hier eine *Wohnbaufläche* in einer Größe von rd. 2,50 ha dargestellt.

In der geltenden Flächennutzungsplanung (Fassung der Ursprungsplanung und der 4. Änderung) ist der überplante Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Im weiteren ist vorgesehen, für diesen Bereich einen *Bebauungsplan* aufzustellen, der die künftige Erschließung, die Einzelheiten der künftigen baulichen Nutzung und deren Gestaltung regeln wird.

In diesem Zusammenhang muß eine Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Auf dieser Grundlage werden die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen *innerhalb* des Gebietes festgelegt.

Im *Vorentwurf des Landschaftsplanes Wees* ist der überplante Bereich als *Wohnbaufläche/Eignungsfläche* dargestellt. Insofern ist die Planung mit den Zielsetzungen des künftigen Landschaftsplanes vereinbar.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser werden in Freigefällekanälen (Trennsystem) gesammelt.

Das *Schmutzwasser* wird dem vorhandenen Kanalnetz der Gemeinde zugeführt.

Anfallendes *Oberflächenwasser* wird in die Vorflut eingeleitet. Vor der Einleitungsstelle wird der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens im Sandfang und Ölsperre notwendig, um die Einleitungsbedingungen zu erfüllen.

Hiermit im Zusammenhang stehende technische Fragen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Erschließungsplanung abschließend zu klären. Hinsichtlich der Einleitung der Oberflächenwasser erfolgt dann eine frühzeitige Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband.

5. Teiländerungsbereich 3

Der *Teiländerungsbereich 3* liegt südwestlich der Ortslage Wees, südwärts der Straße *Grönholm*.

In der geltenden Flächennutzungsplanung (Fassung der 4. Änderung) ist der überplante Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die Fläche des Teiländerungsbereiches beträgt rd. 4,45 ha. Davon entfallen auf die *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserrückhaltebecken und Vorfluter* - 0,60 ha und 3,85 ha auf *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

Ein Teilbereich der überplanten Fläche ist im Rahmen der Aufstellung des *Bebauungsplanes Nr. 10 - Grönholm* - verbindlich überplant worden.

Die Darstellung der *Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenwasserrückhaltebecken und Vorfluter* - entspricht der konkreten Erschließungsplanung, die im Zusammenhang mit der notwendigen technischen Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt wurde.

Somit berücksichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes konkrete Planungen der Gemeinde, die nun in der Flächennutzungsplanung nachvollzogen werden.

Der Teilbereich der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*, der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der hiermit im Zusammenhang stehenden konkreten Erschließungsplanung nicht in Anspruch genommen wurde, soll anlässlich weiterer Planungen der Gemeinde Wees für notwendige *Kompensationsmaßnahmen* herangezogen und den mit dieser Planung verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Bei der Durchführung der Maßnahmen sind die Zielsetzungen der Landschaftsplanung der Gemeinde Wees zu berücksichtigen.

Am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 15a Landesnaturschutzgesetz *Gesetzlich geschütztes Biotop*. Seine Lage ist als *Sonstige Nutzungsregelung nach anderen gesetzlichen Vorschriften* in die Planzeichnung übernommen worden.

6. Natur und Landschaft

Generell stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes keinen *Eingriff in Natur und Landschaft* dar.

Aufgrund der Änderung sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Über die Belange des *Naturschutzes und der Landschaftspflege* ist im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen nach § 5 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden *Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes* auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei sind die Darstellungen des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall ist der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeidbar.

Es gehört zu den Aufgaben der Gemeinde Wees, gewerblich nutzbare oder als gemischte Baufläche nutzbare Grundstücke bereitzustellen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Wohngebiet und bei der Änderung der Bebauungspläne Nr. 8 und 9 sind die *Gebote* der Minimierung und des Ausgleichs der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu beachten und zu sichern.

In diesem Zusammenhang muß eine Bilanzierung der mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Auf dieser Grundlage werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgesetzt.

7. Schmutzwasser / generell

Über diese Planung werden an verschiedenen Standorten weitere bauliche Entwicklungen vorbereitet. Im Rahmen der weiteren Planungen wird geprüft, ob möglicherweise die Erweiterung bestehender Schmutzwasserpumpstationen und der vorhandenen Druckrohrleitung nach Flensburg aufgrund des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers erforderlich wird.

Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.09.1997 gebilligt.

Wees, den



Heinrich Loh
(Bürgermeister)