

# **Erläuterungsbericht**

nach § 5 (5) des Baugesetzbuchs zur

## **10. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **der Gemeinde Wees**

(Kreis Schleswig-Flensburg)

Stand: Abschließender Beschluss

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

# **Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees**

## **1. Lage, Planungsanlaß und Planungsziele**

Das Gebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wees liegt südlich der Bundesstraße 199, westlich der Weesrieser Straße und östlich der Bebauung der Straße Grönkamp im Ortsteil Himmershoi. Das Änderungsgebiet umfaßt eine Fläche von 3,0 ha.

Von der Gesamtfläche werden noch rund 2,0 ha landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt auf den Flächen zur kontinuierlichen Versorgung mit Bauland die Ausweisung von Wohnbauflächen. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich um Privatgärten, die überwiegend zur Bebauung an der Straße Grönkamp gehören.

## **2. Planerische Vorgaben**

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.

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 auf Grund 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 Bebauung der Straße Grönholm und östlich der Weesrieser Straße ist im Entwurf zum Regionalplan zusätzlich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die Gemeinde Wees verfügt über einen Landschaftsplan. Das Gebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Landschaftsplan als Eignungsfläche für Wohnbauflächen dargestellt.

### **3. Erläuterungen zu den Plandarstellungen**

#### **3.1 Wohnbaufläche**

Die landwirtschaftlichen Flächen werden zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die beiden Gartenflächen an der B 199 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Belange des Immissionsschutzes sowie Erschließungserfordernisse des Gesamtgebietes zu berücksichtigen, so daß auch hier eine Zuordnung zur Wohnbaufläche vorgesehen wird.

#### **3.2 Private Grünfläche**

Die private Grünfläche umfaßt im Anschluß an die Bebauung am Grönkamp die zu den Baugrundstücken gehörigen Privatgärten. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist deutlich geworden, daß die Mehrheit der Eigentümer eine kurz- oder mittelfristige Bebauung nicht beabsichtigt, da der große und zusammenhängende Gartenbereich die besondere Qualität der Grundstücke ausmacht.

Die Gemeinde beabsichtigt, nur die Grundstücke, die auf absehbare Zeit einer Bebauung zugeführt werden, als Bauflächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Mit der Darstellung als private Grünfläche soll das Erhaltungsziel der Eigentümer auf Flächennutzungsplanebene unterstützt werden. Die Gemeinde hat im Vorwege deutlich gemacht, daß der Bereich der privaten Grünfläche nicht in die öffentliche Erschließung des sonstigen Änderungsbereichs eingebunden wird.

#### **3.3 Immissionsschutz**

Von der Bundesstraße 199 gehen Lärmemissionen aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist gutachterlich abzusichern, daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbebauung erfolgen. Der Umfang aktiver und gegebenenfalls weiterer passiver Lärmschutzmaßnahmen ist zu bestimmen und festzusetzen.

#### **3.4 Nachrichtliche Übernahme**

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Danach dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

#### **3.5 Erschließung**

Der Einmündungsbereich der Weesrieser Straße soll durch die neue Bebauung nicht stärker belastet werden als bisher. Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein Verkehrsberuhigungskonzept, in dem für den Bereich Himmershei mehrere Varianten diskutiert werden. Eine mit dem Straßenbauamt Flensburg angestimmte Erschließungskonzeption ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

## 4. Belange von Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wees weist die Flächen des Plangebiets als Eignungsflächen für Wohnbauflächen aus (Entwicklung). Im Landschaftsplan (Bestand) sind die Privatgärten als Siedlungsfläche dargestellt. Die übrige Fläche ist derzeit überwiegend „Wechselgrünland“, südlich der Straße Grönholm „Dauergrünland“. Ein im Bestandsplan vermerkter Teich im Bereich Grönholm ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden und im Entwicklungsplan auch nicht als schützenswertes Biotop gekennzeichnet.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Knicks sind zu erhalten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen zusätzliche Maßnahmen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild getroffen werden.

Flächen, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden, sollen im wesentlichen außerhalb des Bebauungszusammenhangs nachgewiesen werden. Die Gemeinde verfügt über eigene Flächen, die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilbereich 2) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wurden und sich zur Anlage eines Ökokontos eignen. Art und Umfang des Ausgleichs ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im ortsüblichen Rahmen gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser soll schon während der Bauphase über ein Regenrückhaltebecken ans Netz des Wasser- und Bodenverbandes Munkbrarupau abgegeben werden.

Wees, 21.03.02



*[Handwritten signature]*