

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2 "Sonnholm" - Neu -  
der Gemeinde Westerholz, Kreis Schleswig - Flensburg

---

## 1. Rechtsgrundlagen

Am 8. Juni 1978 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerholz den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 2 "Sonnholm" - Neu - neu aufzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des seit dem 24. Juni 1978 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langballig und Westerholz entwickelt.

## 2. Grenzen des Geltungsbereiches

Die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes 2 "Sonnholm" - Neu - sind bis auf den nördlichen Bereich identisch mit denen des B-Planes Nr. 2 vom 27.11.1962 und der 2. Änderung vom 15.10.1967 dieses Planes. Im nördlichen Bereich bildet die zwischenzeitlich neu gebaute Trasse der K 97 die Grenze des Bebauungsplanes.

## 3. Gründe für die Neuaufstälung

Die zeichnerischen Darstellungen und die Festsetzungen der rechtskräftigen Fassungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr der Baunutzungsverordnung, dem Bundesbaugesetz und den heutigen zu beachtenden Erlassen.

Dies hatte zur Folge, daß im Laufe der Zeit Abweichungen von den bauleitplanerischen Festsetzungen bei der Bebauung entstanden sind.

Der neu aufgestellte B-Plan soll die jetzige Rechtsunsicherheit beseitigen.

## 4. Maßnahmen

### 4.1 Reine Wohngebiete

Bei der Festlegung für das Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Festsetzungen wurden im wesentlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in bezug auf Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl für viele Grundstücke erhöht, um den einzelnen Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Erweiterung ihrer baulichen Anlagen zu bieten.

Aufgrund einer starken Hanglage wurde auf den Grundstücken Nr. 8, 9, 27 - 29, 43 - 50, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse erhöht, wobei das zweite Vollgeschos im Kellergeschos anzuordnen ist.

Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachform, Dachneigung und Sichtflächen wurden unter Berücksichtigung vorhandener gewachsener Bausubstanz getroffen.

Die bisherige Festsetzung, daß die Errichtung von Garagen innerhalb des Bauwiches unzulässig ist, wurde beibehalten.

Die erste Fassung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sonnholm" mit seinem Text, genehmigt am 28.12.62, hat festgesetzt, daß die Errichtung von Garagen nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig ist.

Diese städtebauliche Maßnahme sah vor, die Bauwiche von baulichen Anlagen freizuhalten, um dem Bebauungsgebiet den Charakter der offenen, freistehenden Einzelhausbebauung zu gewährleisten.

Die anschließenden Bebauungsplan-Änderungen haben teilweise diesen Grundsatz nicht konsequent genug beibehalten, hierdurch ist es zu baurechtlichen Schwierigkeiten bei einzelnen Bebauungen im Genehmigungsverfahren gekommen.

Um diese Rechtsunsicherheit zu beseitigen, hat die Gemeindevertretung am 8. 6.78 die Überarbeitung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form beschlossen, wobei die ursprünglichere städtebauliche Maßnahme des ersten Bebauungsplanes wieder voll angewandt worden ist, den Charakter der freistehenden Einzelhausbebauung beizubehalten.

#### 4.2 Verkehrsführung

Durch die vorhandene Einfriedung und Bebauung im Bereich der Einmündungen der Straßen B und D und F (Anlage 2) lassen sich die erforderlichen Sichtverhältnisse ohne hohen Aufwand nicht realisieren.

Weiterhin sind die Breiten der Straßen Bund C und die Kurve zwischen diesen beiden Straßen so eng, daß ein störungsfreier Gegenverkehr unter Berücksichtigung der Gehwege und der Inanspruchnahme von Parkraum nicht möglich ist.

Aufgrund einer am 11.11.1981 im B-Plangebiet stattgefundenen Signalschau ist für die vorgenannten Straßen eine Einbahnstraßenregelung gemäß Anlage 2 zu treffen.

#### 4.3 Sondergebiet Wochenendhäuser

Das im genehmigten Bebauungsplan enthaltene Wochenendhausgebiet entfällt aus dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

Bauvorhaben im Wochenendhausgebiet werden nach § 34 BBauG (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### 4.4 Abstand der baulichen Anlagen von Flächen für die Forstwirtschaft

In einigen Fällen ist der Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen und der Waldgrenze unterschritten worden. Um die Waldflächen schützen zu können, wurden die vorhandenen Waldgrenzen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde und dem Amt für Land und Wasserwirtschaft als Grenzen für die Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

#### 4.5 Landschaftsschutz

Die festgesetzten Flächen für die Forstwirtschaft unterliegen dem Landschaftsschutz im Sinne des § 16 Landschaftspflegegesetz.

### 5. Flächenberechnung und Bevölkerungsdichte

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfaßt 15,3726 ha  
hiervon entfallen auf:

<u>Reines Wohngebiet</u>		=	8,3286 ha ( 54 %)
<u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>		=	3,6451 ha (24 %)
<u>Grünflächen:</u>	öffentlich	0,1076 ha ( 1 %)	
	privat	<u>0,9948 ha ( 6 %)</u>	= 1,1024 ha ( 7 %)
		Übertrag:	= 13,0761 ha ( 85 %)

	Übertrag:	13,0761 ha ( 85 % )
<u>Versorgungsflächen</u>		
Kläranlage	=	0,0751 ha
Trafo	=	0,0155 ha
Brunnen	=	<u>0,0155 ha</u>
	=	0,1061 ha ( 1 % )
<u>Verkehrsflächen</u>		
	=	<u>2,1904 ha ( 14 % )</u>
Fläche des Geltungsbereiches		
		<u>15,3726 ha ( 100 % )</u>
		=====

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches beträgt:

Anzahl der Wohneinheiten (WoE)

Reines Wohngebiet

Grundstücke Nr. 1 - 75 = 80 WoE

Anzahl der Einwohner (EW)

80 WoE x 2,7 EW/WoE = 216 EW

Im reinen Wohngebiet werden in Einzelfällen während der Saison Vermietungen an Feriengäste gem. § 3 (3) BauNVO vorgenommen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Ausweitung der Einwohnerkapazität.

Bezogen auf 1 ha des Geltungsbereiches beträgt die Bevölkerungsdichte:

$$\frac{216 \text{ Einwohner}}{15,3726 \text{ ha}} = \text{rd. } 14 \text{ Einwohner/ha}$$

## 6. Erschließung

Die Erschließungsanlagen des Bebauungsplan-Gebietes sind durch Erschließungsträger ausgeführt und von der Gemeinde übernommen worden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für den Ausbau einer Wendehammer Straße E, die Kurvenentschärfung der Straße Sonnholm an der K 97 sowie öffentliche Parkflächen an der Straße A, E und Sonnholm vorgesehen.

Für die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 128 BBauG werden überschläglich an Kosten entstehen:

Grunderwerb	DM	4.000,--
Freilegung der Flächen	DM	8.500,--
Straßenbaukosten	DM	40.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	6.000,--
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	DM	10.000,--
Nebenkosten	DM	<u>3.500,--</u>
	DM	72.000,--
		=====

Die Deckung der Erschließungskosten wird von der Gemeinde Westerholz aus Haushaltsmitteln finanziert.

7. Sicherung der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernsprechan Schlüssen ist gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Anschluß an die Kläranlage, die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde wird die für die Erschließungsmaßnahmen benötigten Grundstücksflächen für den Wendehammer Straße E, die öffentliche Parkfläche Straße A und die Kurvenentschärfung Straße Sonnholm erwerben.

9. Anlagen

Dem neu aufgestellten Bebauungsplan und der Begründung sind als Anlagen beigelegt:

1. Vermaßung der Baugrenzen
2. Einbahnstraßenregelung
3. Eigentümerverzeichnis

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Westerholz über den Bebauungsplan Nr. 2 "Sonnholm" - Neu -, wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.6.1983 gebilligt.

Westerholz, den 4.7.1983 .....



KARL HEINZ SONNICHSEN  
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA  
2390 FLENSBURG  
MÖRWIKER STRASSE 18 - TELEFON 04 61 / 3 30 42

.....  
Architekt



.....  
Bürgermeister