Begründung

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


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 Plans. Im nördlichen Bereich bildet die zwischenzeitlich neu gebaute Trasse der K 97 die Grenze des Bebauungsplanes.

3. Gründe für die Neuaufstellung

Die zeichnerischen Darstellungen und die Festsetzungen der rechtskräftigen Fassungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr der Baunutzungsverordnung, dem Bundesbaugesetz und dem 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 Geschossflächenzahl 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 Vollgeschoss im Keller geschoß 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.

Diese städtebauliche Maßnahme sah vor, die Bauwichte 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 B und 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 in 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:

Reines Wohngebiet

Fläche für die Forstwirtschaft

Grünflächen: öffentlich 0,1076 ha (1%)

privat 0,9948 ha (6%)

Übertrag: 13,0761 ha (85%)

= 8,3286 ha (54%)

= 3,6451 ha (24%)

= 1,1024 ha (7%)

- 3 -
Versorgungsflächen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Objekt</th>
<th>Fläche</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kläranlage</td>
<td>0,0751 ha</td>
</tr>
<tr>
<td>Trafo</td>
<td>0,0155 ha</td>
</tr>
<tr>
<td>Brunnen</td>
<td>0,0155 ha</td>
</tr>
</tbody>
</table>

\[ \text{Übertrag: } 13,0761 \text{ ha (85\%)} \]

<table>
<thead>
<tr>
<th>Verkehrsflächen</th>
<th>Fläche des Geltungsbereiches</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>0,1061 ha (1%)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>2,1904 ha (14%)</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>15,3726 ha (100%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches beträgt:

Anzahl der Wohneinheiten (WoE)

Reines Wohngebiet

Grundstücke Nr. 1 - 75 = 80 WoE

Anzahl der Einwohner (EW)

\[ 80 \text{ WoE} \times 2,7 \text{ EW/WoE} = 216 \text{ EW} \]

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:

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

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 eines Wendehammers 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 überschlägig an Kosten entstehen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kostenposten</th>
<th>Kosten in DM</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Grunderwerb</td>
<td>4.000,--</td>
</tr>
<tr>
<td>Freilegung der Flächen</td>
<td>8.500,--</td>
</tr>
<tr>
<td>Straßenbaukosten</td>
<td>40.000,--</td>
</tr>
<tr>
<td>Straßenbeleuchtung</td>
<td>6.000,--</td>
</tr>
<tr>
<td>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</td>
<td>10.000,--</td>
</tr>
<tr>
<td>Nebenkosten</td>
<td>3.500,--</td>
</tr>
</tbody>
</table>

\[ \text{DM 72.000,--} \]

Die Deckung der Erschließungskosten wird von der Gemeinde Westerholz aus Haushaltsmitteln finanziert.
7. **Sicherung der Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernsprechanschlüssen 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 beigefügt:

1. Vermaßung der Baugrenzen
2. Einbahnstraßenregelung
3. Eigentümerverzeichnis


Westerholz, den 4.7.1983

[Signatur]

**KARL HEINZ SONNICHSEN**
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA
2390 FLENSBURG
MUNCKE STRASSE 13 - TELEFON 0461-33042

**Architekt**

[Signatur]

**Bürgermeister**