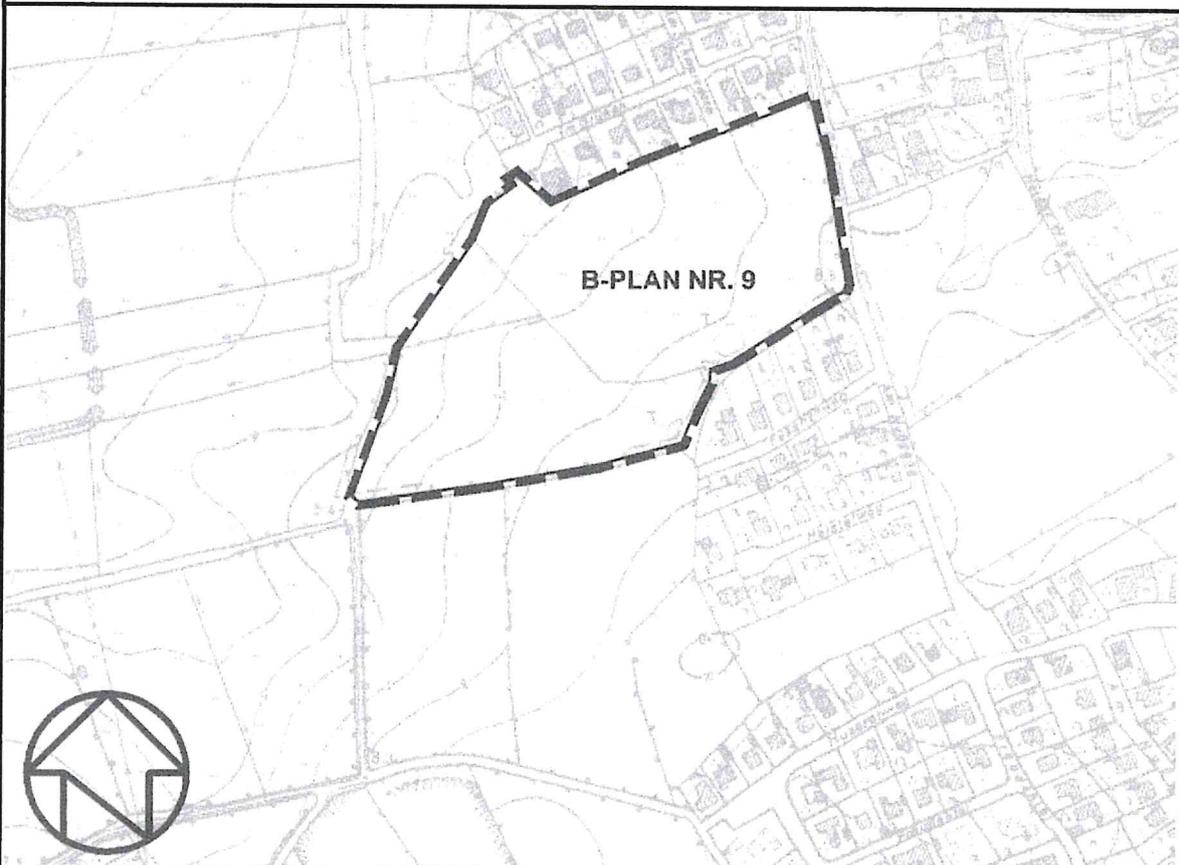


## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 9  
der Gemeinde Wesseln  
für das Gebiet  
„nördlich der Gemeindegrenze zur Stadt Heide  
und westlich des Reiterweges“**

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



**Übersichtsplan M. 1 : 5.000**

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 als Wohnbauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB wird das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nach der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,79 ha. Es befindet sich im äußersten südwestlichen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Wesseln und schließt unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen sowohl in Wesseln wie innerhalb des Gebietes der Stadt Heide an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der Straße „Im Grünen“,
- im Westen durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch die Gemeindegrenze zur Stadt Heide und anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des Weges „2. Nußgang“ sowie durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich des „Fasanenweges“,
- im Osten durch den „Reiterweg“ (K 28) und die hieran anschließende vorhandene Bebauung.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Westen geringfügig um ca. 2,0 m von ca. 4,0 m auf ca. 2,0 m ü.NN. ab.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2003 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.360 Einwohner auf. Die Gemeinde weist einen teilweise baulichen Siedlungszusammenhang mit dem südlich angrenzenden Mittelzentrum Heide auf und ist Grundschulstandort. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Weddingstedt mit Verwaltungssitz in Weddingstedt.

Im Rahmen der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung der Stadt Heide mit den Umlandgemeinden (GEP) wurde im Zuge der Schlussvereinbarung ein Handlungskonzept vereinbart, das aus den Fachteilen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr sowie Landschafts- und Freiraum besteht.

In der von den beteiligten Gemeinden Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Nordhastedt, Ostrohe, Weddingstedt, Wesseln sowie der Stadt Heide paraphierten Schlussvereinbarung zur GEP Region Heide-Umland werden zur wohnbaulichen Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

### **Wohnen in der Region Heide-Umland**

**Ziel** In der Region sind zeitgerecht Wohnbauflächen in örtlich spezifischen Qualitäten bedarfsorientiert zur Verfügung zu stellen. Das gemeinsame Wohnbauflächenkontingent für den regionalen und den örtlichen Bedarf beträgt bis zum Jahre 2010 ca. 100 ha (vgl. GEP-Bericht Kapitel 1.4)

**Schwerpunkte** Die zwei Bereiche Sophienhof (Gemeinde Weddingstedt, nördlich angrenzend an Stadt Heide) und Blauer Lappen / Hochfeld / Wesseln (Gemeinde Lohe-Rickelshof, Stadt Heide und Gemeinde Wesseln) bilden die Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung in der Region. Ein bilateraler Regionsschwerpunkt ist darüber hinaus ein Vorhaben der Gemeinden Hemmingstedt und Lieth. Örtliche Einzelentwicklungen im Einflussbereich dieser Schwerpunktsetzungen sind im Hinblick auf die Größenordnung des Bauabschnittes, den Zeitpunkt der Realisierung und die Bodenpreisbildung abzustimmen.

**Örtliche Entwicklung** In den Umlandgemeinden soll die künftige wohnbauliche Entwicklung ausgerichtet auf die örtliche Bedarfsdeckung im Rahmen der vereinbarten Wohnbauflächenbudgets (siehe Anlage 2) erfolgen. Für die Planungen der Gemeinden ist die örtliche Situation zu berücksichtigen, d.h. dass die Gemeinden ihre wohnbaulichen Entwicklungen in ihrer zeitlichen Abfolge und ihrer Bodenpreisbildung auf die örtliche Nachfrage und die kontinuierliche Auslastung ihrer Infrastrukturen abstellen sollten. Direkte Konkurrenzsituationen zu baulichen Entwicklungen in Nachbargemeinden und in der Stadt Heide sind zu vermeiden.

**Empfehlungen** für die örtliche Entwicklung:

- landschaftsgerechte Standortwahl und Ausgestaltung in guter Anbindung an die Orts- und Siedlungskerne,
- nachbarverträgliche Anordnung der Wohngebiete (Immissionsschutz / Schutz bestehender Betriebe)
- Orientierung der Erschließung - soweit möglich - nicht nur auf den Individualverkehr
- Entwicklung von identitätsbildenden, ortsbezogenen Konzeptansätzen ('Adressenbildung' des neuen Wohnquartiers - z.B. ländliches Wohnen / städtisches Wohnen),

**Projekte** Gemeinsame städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung der jeweils betroffenen Kommunen für die Schwerpunkte Hochfeld, Sophienhof und Hemmingstedt/Lieth; parallel dazu Aktivierung von Schlüsselflächen

Als Pilotprojekte können z.B. folgende Projekte entwickelt werden:

- Seniorenwohnen auf dem Lande - z.B. der „Seniorenhof“ - Wohnen auf dem Bauernhof
- Seniorenprojekt Wohnen und Versorgen: Der Senioren-Dorfladen
- kostengünstige Erschließungssysteme, kosten- und flächensparendes Bauen, ökologische Siedlungsansätze – Wettbewerb „Orts- und Erschließungsplanung“
- Gruppenselbsthilfe im ländlichen Raum - Handwerker, Spätaussiedler, freie Baugruppen
- Nutzung ehemals landwirtschaftlicher guter Bausubstanz in den Ortslagen, landschaftsprägende und erhaltenswerte Substanz im Außenbereich - Leerstandskataster in den Ämtern.

Durch die ebenfalls vereinbarte Wohnbauflächenbudgetierung wird der Gemeinde Wesseln ein Kontingent von ca. 3,0 ha zusätzlich zum Anteil am Siedlungsschwerpunkt Hochfeld / Blauer Lappen zugeordnet. Der vorliegende Planbereich ist als Bestandteil des Wohnbauschwerpunktes Hochfeld (Karte Nr. 5 / Fläche 11 der Gemeinde Wesseln – Wohnbauflächenschwerpunkte und Eignungsbereiche für die örtliche Entwicklung (GEP Region Heide-Umland)) anzusprechen; die Zuordnung zum Gemeindebudget entfällt somit.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch ein neu herzurichtendes Netz von Straßen und Wegen (Profile A bis D), das im Norden des Plangebietes an die Straße „Am Schwarzdorn“ und im Osten an den „Reiterweg“ angebunden wird; an der Westgrenze des Plangebietes endet die verkehrliche Erschließung zwar in einer Wendeanlage, der spätere Anschluss an die geplante „Westumfahrung“ in Form der verlagerten K 57 wird jedoch bereits angedeutet. Dieser Anschluss ist zur Entlastung des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes im Nordwestquadranten des Siedlungsraumes Heide unerlässlich.

Insgesamt werden 39 Baugrundstücke mit der Grundnutzung Allgemeine Wohngebiete – WA – festgesetzt. Es ist zentrales Planungsziel der Gemeinde Wesseln, diese Flächen dem traditionellen „Einfamilienhausbau“ zuzuführen, für den innerhalb des Gemeindegebietes stetige Nachfrage besteht; insbesondere die relative Nähe des vorliegenden Baugebietes zum Westküstenklinikum führt zu verstärkter Nachfrage.

Für alle Baugrundstücke wird eine maximal eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich flankierend an den Verkehrsflächen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt für den Gesamtbereich bei ca. 800 m<sup>2</sup>; die Streuung umfasst jedoch ein Spektrum von ca. 600 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird den voraussichtlichen Grundstücksgrößen angepasst und mit einer GRZ von 0,30 festgesetzt. Insgesamt wird ein für die Siedlungsbereiche der Gemeinde Wesseln durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt.

Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke ist eine Nutzung durch Einzelhäuser vorgesehen; im Ostteil des Gebietes werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (Baugrundstücke mit den Ordnungsnummern 4.8 bis 4.10). Die ausgewählten Grundstücke sind durch die vergleichsweise leistungsfähige verkehrliche Erschließung in relativer Nähe zum „Reiterweg“ für die zugelassene Bauweise im besonderen Maß geeignet.

Um eine von der Gemeinde nicht beabsichtigten zu intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu vermeiden, wird weitergehend festgesetzt, dass die Mindestgröße der zukünftigen Baugrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen muss. Für den Fall der Nutzung des Bereiches durch Doppelhäuser ist ein abweichender Grundstücksschnitt für den betreffenden Bereich zu erwarten.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für alle Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzt, dass pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der von der Gemeinde Wesseln angestrebte Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird.

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bau von Reihenhausanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den Planungsabsichten der Gemeinde Wesseln widerspricht.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind zudem für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Für die Bauflächen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen. So wird u.a. die zulässige Neigung von untergeordneten Dächern auf den zu erwartenden Hauptgebäudebestand abgestimmt. Um sicherzustellen, dass sich Nebenanlagen den künftigen Hauptgebäuden unterordnen, wird das zulässige Volumen wie die zulässige Höhe von Nebenanlagen auf ein umfeldverträgliches Maß begrenzt. Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird mit 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) als Regulativ bezüglich der Baukörperentwicklung festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche fixiert.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel ‚Naturnahe Regenrückhaltung‘ festgesetzt, innerhalb derer eine der Umgebung angepasste Regenrückhaltung erfolgen wird; der Ausbau erfolgt entsprechend naturnah. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln stellt die Gesamtgestaltung im Detail dar. Weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Süden des Plangebietes mit dem Entwicklungsziel ‚Extensivwiese‘ festgesetzt; diese Festsetzungen folgen den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Wesseln und bilden einen adäquaten Übergang zu dem im Süden des Plangebietes anschließenden Redder. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein gemäß § 15a LNatSchG geschütztes Kleingewässer, das nachrichtlich in die Planung übernommen wird.

Die das Plangebiet strukturierenden vorhandenen und gemäß § 15b LNatSchG geschützten Knicks werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB ebenfalls nachrichtlich in die Planung eingestellt; auf der Grundlage des GOP werden punktuelle Ergänzungen des Knicknetzes vorgenommen. Im Norden der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel ‚Naturnahe Regenrückhaltung‘ wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als Knick ausgeführt eine angemessene Abgrenzung des Plangebietes zu den anschließenden Flächen darstellt.

Gemäß des Jugendförderungsgesetzes Schleswig-Holstein ist Kindern auf Spiel- und Bolzplätzen Gelegenheit zum Spiel im Freien anzubieten. Die Gemeinden haben den Spielplatzbedarf durch die Anlage von Spiel- und Bolzplätzen zu decken, soweit nicht für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selbst Spielmöglichkeiten herzurichten sind. Deshalb wird eine mit ca. 800 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Kinderspielplatz‘ im Anschluss an die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes mit dem Entwicklungsziel ‚Extensivwiese‘ festgesetzt. Im Bereich des Kinderspielplatzes sowie seiner Zugänge dürfen toxische, dornige sowie giftige Früchte tragende Pflanzen nicht angepflanzt werden. Bei der Anlage des Spielplatzes werden die Ausführungen des Jugendförderungsgesetzes vom 05-02-1992 - Abschnitt V - Kinderspielplätze beachtet werden. Bei der Anlage der geplanten Grünfläche - Spielplatz - werden unter Hinweis auf § 47f Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) Kinder an der Detailplanung beteiligt.

Zwischen den Baugrundstücken Nr. 6.3 und Nr. 6.4 sowie an der Ostseite des Baugrundstückes Nr. 7.8 werden Flächen in einer Breite von 3,0 m mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wesseln belastet. Diese Flächen dienen ausschließlich der Zugänglichkeit hier vorgesehener Niederschlagswasserkanäle durch die Gemeinde im Falle eines Defektes; die Flächen selbst können gärtnerisch genutzt werden.

Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass im unmittelbaren Anschluss an die Nordostspitze des Plangebietes ein Stein als Wegscheide steht; dieser wurde mit der Nr. 2 in das Denkmalsbuch eingetragen.

Der gut erschlossene unmittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes für die Erholung zur Verfügung, so dass auf die Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Der der Begründung als Anlage beigefügte Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als „Kompensation“ des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die externen Ausgleichsflächen werden sich zum Zeitpunkt der Erschließung ausnahmslos im Eigentum der Gemeinde Wesseln befinden.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die Straßen „Am Schwarzdorn“ bzw. „Ringreiterweg“ und über die Straße „Voßwurth“ an die „Holstenstraße“ (K 57).

Perspektivisch ist eine Anbindung des Plangebietes an die geplante „Westumfahrung“ in Form der dann verlagerten K 57 vorgesehen; derzeit werden im Vorfeld dieser Planung durch ein Fachbüro die notwendigen alternativen Trassenuntersuchungen vorgenommen.

Die innere Erschließung wird durch ein neu herzurichtendes Straßennetz sichergestellt. Ausgehend von den Anschlüssen an die Straßen „Am Schwarzdorn“ und „Ringreiterweg“ erfolgt die verkehrliche Erschließung durch eine Straße (Profil A) mit einer Bruttobreite von 10,0 m. Die Profilierung dieses Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AS 2, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und verfügt über beidseitige Gehwege. Im direkten Anschluss an die Straße „Ringreiterweg“ wird in einer Länge von ca. 40 m die Gesamttrassenbreite auf 8,0 m reduziert, da in diesem Teilstück der Straße (Profil B) auf die Ausführung eines kombinierten Park- und Grünstreifens verzichtet wird. Der kraftverkehrliche Anschluss an die Straße „Ringreiterweg“ soll in Form einer „Rechts-vor-Links“-Regelung erfolgen, auf die die dargestellten Sichtdreiecke abgestimmt sind.

An der Westseite des Plangebietes mündet die Planstraße A in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95). Diese Anlage ist geeignet, auch für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen.

Für die neu herzustellenden Planstraßen A und B werden im Bauentwurf im Zuge der Detailplanung geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen berücksichtigt, so dass durchgehend von einer Entwurfsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h auszugehen ist. Innerhalb der Trasse der Planstraße A werden in Längsrichtung kombinierte Park- und Grünstreifen untergebracht, in deren Verlauf auch die erforderlichen öffentlichen Parkflächen ihren Standort finden.

Die Baugrundstücke Nr. 1.1 und Nr. 1.2 werden durch einen Wohnweg (Profil C) erschlossen; die Profilierung dieses kurzen Straßenabschnittes orientiert sich am Straßentyp AW 1, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und verfügt über eine Gesamtbreite von 3,5 m. Im südlichen Anschluss der Planstraße C an die Planstraße A wird für die Baugrundstücke Nr. 1.1 und Nr. 1.2 ein geeigneter Müllsammelplatz hergestellt werden; die genaue Lage und Gestaltung des Platzes wird im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde und dem Müllentsorger geregelt werden.

Im nördlichen Anschluss an die Planstraße C stellt ein Geh- und Radweg (Profil D) die Verbindung zur Straße „Im Grünen“ dar; diese Wegeverbindung ist ausschließlich für nichtmotorisierte Nutzungen vorgesehen und wird durch geeignete Maßnahmen sowie eine entsprechende Gestaltung für die vorgesehene Nutzung gesichert werden.

Für insgesamt 4 Baugrundstücke wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m in Form von „Privatwegen“ gesichert.

## **5. Ruhender Verkehr**

Für den Plangeltungsbereich wird bei 39 vorgesehenen Baugrundstücken mit einer Endauslastung von ca. 50 Wohneinheiten (WE) gerechnet. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einem voraussichtlichen Bedarf von ca. 50 Stellplätzen werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt mindestens 9 zusätzliche öffentliche Parkplätze notwendig; innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde insgesamt 12 öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkstreifen angeordnet. Dies entspricht einem Verhältnis von einer Parkmöglichkeit für ca. 4,2 Stellplätze. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine ausreichende rechnerische Reserve.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Wesseln ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Wesseln bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor.

Die Erfüllung der Pflanzgebote sowie aller weiteren Regelungen des GOP innerhalb der Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Gemeinde Wesseln als derzeitige Eigentümerin der Flächen wird im Zuge der Verwertung der Baugrundstücke die entsprechenden Regelungen vertraglich sichern.

Die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aller Maßnahmen innerhalb öffentlicher Flächen entsprechend der Vorgaben des GOP werden ebenso direkt durch die Gemeinde Wesseln vorgenommen wie die im GOP beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in der externen Ausgleichsfläche „Wesseler Marsch“.

Alle durch den GOP benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und durch die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Rückhaltung geführt und anschließend über das vorhandene Grabennetz in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist - soweit der Untergrund dies zulässt - zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern.

## 7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

## 7.3 Elektrizität / Gas

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

## 7.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

## 7.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

## 7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

## 7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Wesseln Unterflurhydranten angeordnet. Im Zuge der Detailplanung der Erschließungsanlagen werden die notwendigen Feinabstimmungen mit der zuständigen Brandschutzbehörde vorgenommen werden.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Flächen werden zum Zeitpunkt der Erschließung im Eigentum der Gemeinde Wesseln stehen. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeine Wohngebiete – WA –	3,07	64,09
Maßnahmenflächen	0,79	16,49
Knicks	0,30	6,26
Kleingewässer	0,04	0,84
Kinderspielplatz	0,08	1,67
öffentliche Verkehrsflächen	0,51	10,65
	4,79	100,00

## 10. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Wesseln berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Wesseln 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Wesseln Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Aufgrund des § 8a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Gemeinde Wesseln berechtigt, die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Wesseln, den 28. Juni 2005

Möller  
- Bürgermeisterin -

