

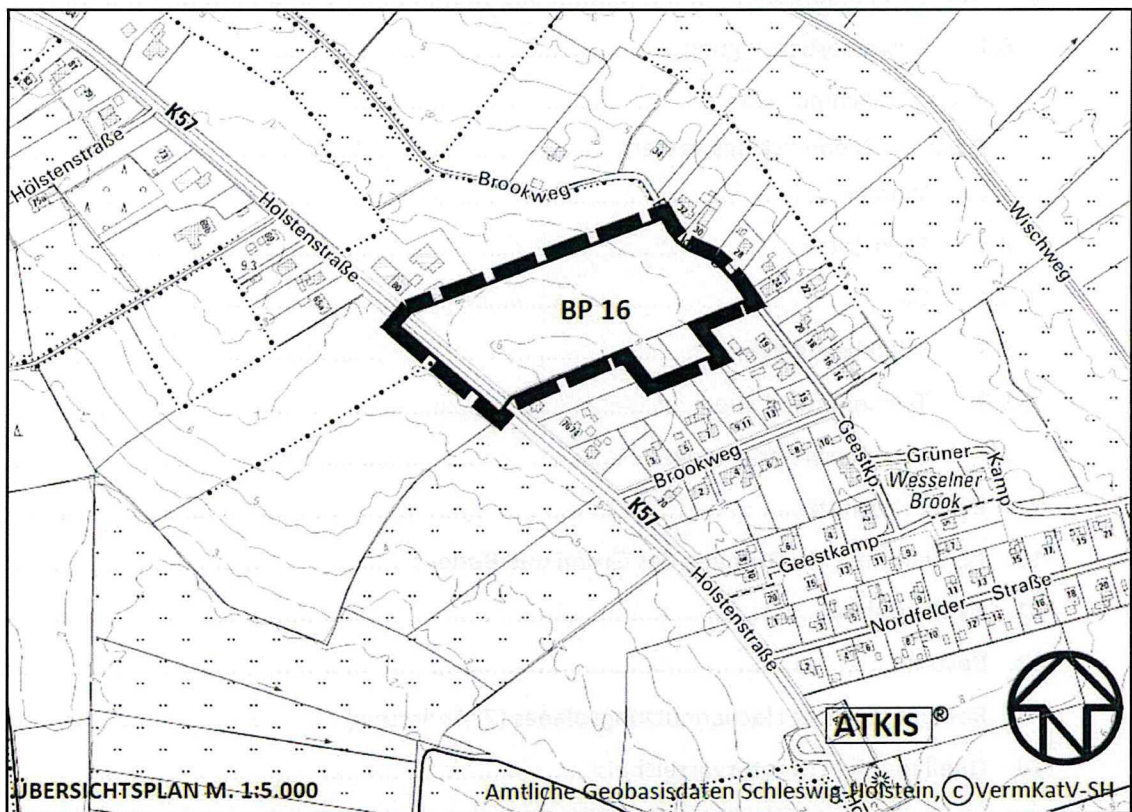
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln

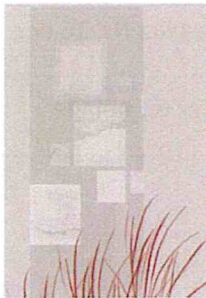


für das Gebiet

„östlich der Holstenstraße (K 57) und nördlich und westlich der Straße „Brookweg“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: März 2021

Verfasser: Dipl.- Ing. Hermann Dirks
M. Sc. Dana Michaelis
B. Sc. Martin Pooch

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes.....	2
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4. Verkehrserschließung und -anbindung.....	8
5. Ruhender Verkehr	9
6. Naturschutz und Landschaftspflege	9
7. Artenschutz.....	14
8. Ver- und Entsorgung.....	15
8.1 Abwasserbeseitigung	15
8.1.1 Schmutzwasser.....	15
8.1.2 Niederschlagswasser.....	15
8.2 Wasser.....	16
8.3 Elektrizität	17
8.4 Gas.....	17
8.5 Abfallbeseitigung.....	17
8.6 Telekommunikation	17
8.7 Feuerlöscheinrichtungen.....	17
9. Denkmalschutz.....	17
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	17
11. Flächenbilanz	18
12. Kosten	18
13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung)	19
14. Quellen- und Literaturverzeichnis	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln.	12
Tabelle 2: Übersicht Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln.	13

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bereich parallel zur K 57 wird in einer Tiefe von ca. 60 m als gemischte Baufläche -M- dargestellt. Im Süden des Plangebietes stellt sich zusätzlich ein geringer Anteil der Gesamtfläche als Wohnbaufläche -W- dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen; auf der Grundlage des § 13b BauGB wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst; die bisher noch nicht als Wohnbaufläche enthaltenen Flächen werden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes nunmehr ebenfalls als Wohnbaufläche -W- dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha und befindet sich im nördlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper der Gemeinde Wesseln im Ortsteil Wesselerbrook; es schließt direkt an vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen an.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des „Brookweges“,
- im Westen durch die „Holstenstraße“ (K 57) und den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke nördlich der Straße „Brookweg“,
- im Osten ebenfalls durch vorhandene Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Brookweg“.

Das Gelände fällt von Westen mit einer Höhe von ca. 8 m NHN nach Osten mit einer Höhe von ca. 6 m NHN um ca. 2 m ab; mittig weist es eine Höhe von max. ca. 9 m NHN auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2018 wies die Gemeinde Wesseln insgesamt 1.447 Einwohner auf. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Die Gemeinde ist außerdem Grundschulstandort.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist der Siedlungsbereich der Gemeinde als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit dem Mittelzentrum Heide ausgewiesen. Darüber

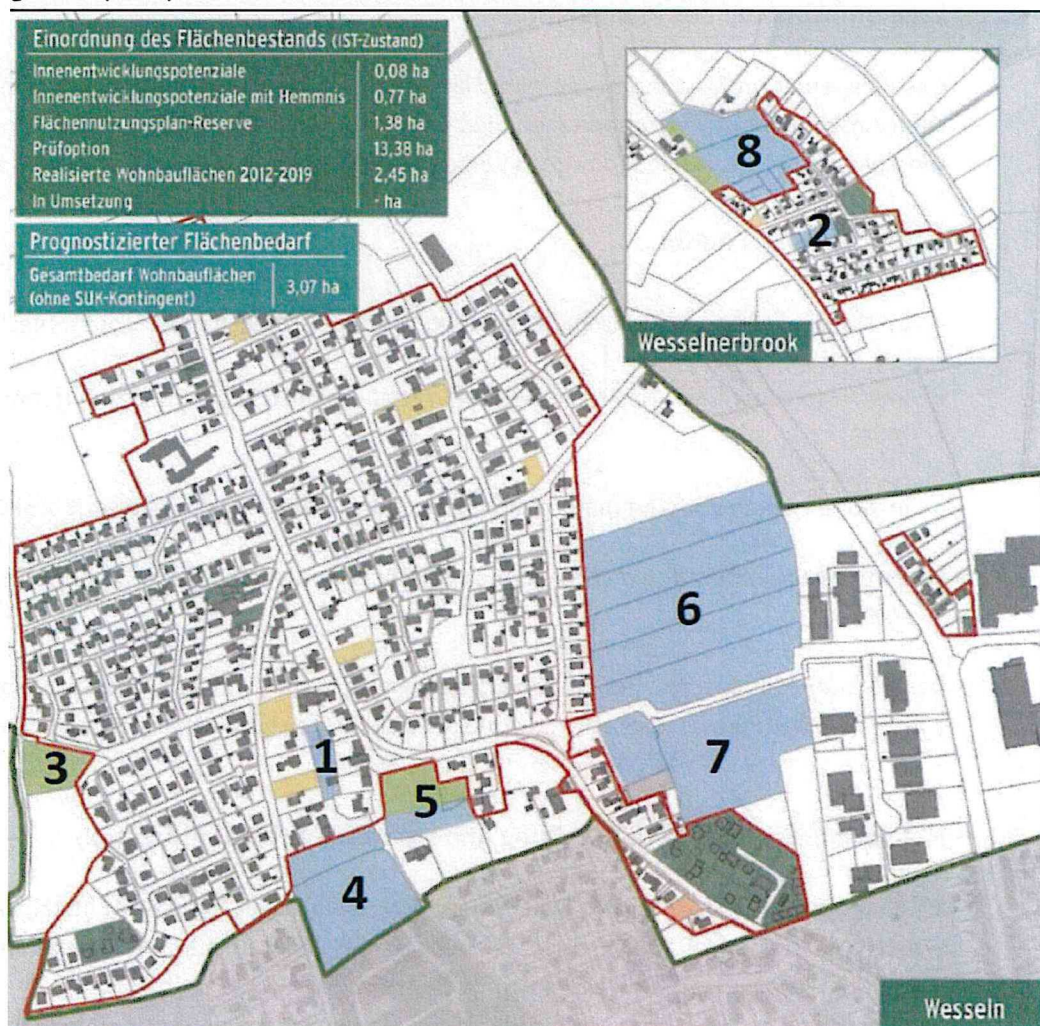
hinaus ist das gesamte Gemeindegebiet als Stadt-Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt.

Die Gemeinde ist Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet. Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21-12-2020 in Kraft gesetzt.

Grundsätzlich besteht innerhalb der Gemeinde eine starke Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken; die Gemeinde Wesseln stellt einen der bevorzugten Wohnstandorte innerhalb der Region dar.

Die Fortschreibung des SUK sieht für die Gemeinde Wesseln ein Wohnungsbaukontingent von 44 für den Zeitraum von 2020 bis 2030 vor.

Die Fläche wird in der Fortschreibung des SUK als Wohnbauflächenpotential mit Prüfoption gelistet (Nr. 8).



(Wohnflächenpotentiale Gemeinde Wesseln – CIMA 2020).

Weder Größe noch Lage des Plangebietes konkurriert mit Innenentwicklungspotentialflächen ohne Entwicklungshemmnis, da innerhalb des Gemeindegebietes entsprechende Flächen nicht vorhanden sind.

Prüfflächen im Innenbereich (Nr. 1 - Blockinnenbereich „Reiterweg“/„Voßwuth“/„Holstenstraße“ sowie Nr. 2 Blockinnenbereich „Holstenstraße“/„Brookweg“/„Geestkamp“) sind aufgrund ihrer Größe für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht geeignet. Eine Nutzung als Grünanlage (s. Landschaftsplan der Gemeinde Wesseln) wäre als Nutzung der Fläche Nr. 1 zu priorisieren.

Flächennutzungsplan-Reserven in ausreichender Flächengröße befinden sich im westlichen Verlauf der Straße „Voßwuth“ (Nr. 3).

Die Gemeinde Wesseln sieht die bauliche Entwicklung an der Westseite des Siedlungskörpers als derzeit abgeschlossen an; die Fläche weist neben einem schwierigen Schnitt, der eine kostenintensive Erschließung nach sich zöge, nicht die erforderliche Größe auf, um die bestehenden Bedarfe decken zu können.

Weitere im SUK aufgeführte sog. Prüfflächen kommen nach eingehender Inaugenscheinahme ebenfalls nicht in Frage.

Eine Fläche im Süden des Gemeindegebietes zwischen „Reiterweg“ und „Schlehenweg“ direkt an der Grenze zur Stadt Heide (Nr. 4) wird seitens der Gemeinde als grundsätzlich gewünschter Wohnstandort eingeordnet. Die Fläche ist jedoch nicht verfügbar. Hinzuweisen ist zudem auf ein vorhandenes Kleingewässer, auf sog. Maßnahmenflächen innerhalb des Bereiches sowie vorhandene Knickabschnitte sowie eine Baumreihe in den randlichen Bereichen, die insgesamt die Verwertungsmöglichkeiten des Gesamtbereiches möglicherweise erheblich einschränken.

Im östlichen Anschluss an diese Fläche befindet sich südlich der „Holstenstraße“ eine Fläche (Nr. 5), die sich aus einer FNP-Reserve und einer Fläche mit Prüfoption zusammensetzt; auch diese Fläche ist nicht verfügbar.

Umfangreiche Prüfflächen im westlichen Anschluss an vorhandene Wohnbereiche beidseitig der Straße „Am Ruthenstrom“ (Nr. 6 und Nr. 7) sind aufgrund der Nähe zu den östlich anschließenden gewerblich genutzten Bereichen nur mit erhöhtem Aufwand für eine qualitätsvolle Wohnnutzung zu aktivieren. Auch eine Erschließung könnte hier nur abschnittsweise erfolgen können, da aufgrund der gemeindlichen Nachfragesituation die Flächenpotentiale nicht kurzfristig in Anspruch zu nehmen sind. Eine Inanspruchnahme von (Teil-)Flächen für gewerbliche Zwecke wird als Option erhalten. Grundsätzlich sind auch diese Flächen geprägt durch vorhandene Knickabschnitte sowie Baumreihen primär in den randlichen Bereichen sowie durch ein hohes Maß an Feuchtgrünlandanteilen in den zentralen Bereichen.

Die Fläche im direkten Anschluss an umfangreiche vorhandene Wohnbauflächen zwischen der „Holstenstraße“ und dem „Brookweg“ (Nr. 8) stellt eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen wohnbaulichen Siedlungsstruktur der Gemeinde Wesseln dar; auch diese Fläche setzt sich zusammen aus einer FNP-Reserve und einer Fläche mit Prüfoption. Im südlichen Teil des Prüfgebietes befinden sich z.T. noch Gehölzbestände, zur Disposition stehende Flächenanteile werden aber in die vorliegende Planung integriert. Zusammen mit dem Mittelteil der Prüffläche wird eine Flächengröße erreicht, die die Umsetzung der gemeindlichen

Planung zur Deckung vorhandener Bedarf ermöglicht. Vorhandene Knick- und Baumreihenverläufe in den randlichen Bereichen sind Bestandteil der vorliegenden Planung. Der Nordteil der Prüffläche verbleibt für eine mögliche Erweiterung/Arrondierung des Wohnstandortes.

In Abwägung der skizzierten Kriterien ist für die Gemeinde Wesseln die Entwicklung des vorliegenden Plangeltungsbereiches für Wohnzwecke als alternativlos zu bezeichnen.

Die vorliegende Planung sieht für die Deckung des Sektors Einfamilienhausgrundstücke insgesamt 18 Grundstücke vor. Bei einer maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude von 2 ist auf der Grundlage einschlägiger Erfahrungswerte im ländlichen Raum eine maximal 10%-ige Ausnutzungsquote dieser Regelung anzunehmen, sodass ca. **20 WE** neu entstehen werden.

Das Grundstück Nr.1 wird durch eine **Mehrgenerationen-Wohnanlage** genutzt werden; auf diesem Grundstück werden max. **10 WE** realisiert. Die Gemeinde wird hier Wohnbedarfe von älteren und jüngeren Menschen gleichermaßen in Form von barrierearmen und sog. „Starter-Wohnungen“ decken

Diese 10 WE werden aus dem **SUK-Aktiv-Kontingent** abgebucht; aus diesem Kontingent können Projekte gespeist werden, die den in der SUK definierten qualitativen Kriterien entsprechen (Altengerechter Wohnraum / Sozialer Wohnraum / Baukultur) und eine Sicherung und Dokumentation der Umsetzung dieser Kriterien sowie eine Abstimmung mit der zentralen Lenkungsgruppe erfolgt.

Da Wesseln über eine ergänzende bez. besondere Wohnraumfunktion verfügt kann die Gemeinde bis zu max. 12 % des Wohnungsbestandes vom 31-12-2017 zum Ansatz bringen. Der Wohnungsbestand am 31-12-2017 betrug 645 WE, so dass grundsätzlich eine Abbuchung bis zu 77 WE aus dem SUK-Aktiv-Kontingent möglich ist.

Da sich die Bauflächen insgesamt im Eigentum der Gemeinde Wesseln befinden kann im Zuge der Verwertung der betreffenden Fläche die privatrechtliche Sicherung des angestrebten Nutzungszweckes im Rahmen des Kaufvertrages und damit die Sicherung der Qualitätskriterien im Sinne des SUK-Aktivkontingents erfolgen.

Insgesamt ist von einer Endauslastung des Plangebietes von **max. 30 WE** auszugehen.

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt durch die Herstellung einer neuen Straße im Anschluss an die Holstenstraße (K 57).

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Wohnbaugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 19 festgesetzt, dass **pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Durch diese Maßnahme kann sichergestellt werden, dass der für den betreffenden Bereich angestrebte, das Gebiet zukünftig prägende Charakter eines „Einfamilienhausgebietes“ gewahrt werden wird.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugrundstück Nr. 1 eine **GRZ von 0,40** und für die Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 19 eine **GRZ von 0,30** festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird sowohl den voraussichtlichen Grundstücksgrößen der genannten Baugrundstücke wie der vorgesehenen besonderen Nutzung angepasst; insgesamt kann somit ein für die vorhandenen umgebenden Siedlungsbereiche durchschnittlicher Versiegelungsgrad erzielt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird für alle Baugrundstücke mit **II** festgesetzt.

Zur Sicherung der skizzierten Bauformen wird für alle Baugrundstücke eine offene Bauweise **-o-** festgesetzt. Weiterhin wird für die Baugrundstücke Nr. 2 bis Nr. 19 die Bauweise **nur Einzel- und Doppelhäuser** festgelegt.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden innerhalb der zukünftigen Bauflächen „Baufenster“ in Gestalt überbaubarer Grundstücksflächen, in denen Hauptgebäude platziert werden können. Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend am Verlauf der Verkehrsflächen.

Im Verlauf der festgesetzten öffentlichen **Straßenverkehrsflächen** werden insgesamt zwei **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen** fixiert, die 4 Besucherstellflächen aufweisen; auf die Schaffung weiterer öffentlicher Parkflächen wird verzichtet, da ein entsprechender Bedarf nicht erkennbar ist.

Die vorhandenen Knickstrukturen an der Nord-, Ost und Südseite des Plangeltungsbereiches werden als **private Grünflächen** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt. Diese Knickverläufe werden durch diese Festsetzung naturschutzrechtlich faktisch „entwidmet“.

Im Osten des Plangebietes wird eine **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit dem Entwicklungsziel **Regenrückhaltebecken** festgesetzt; die Herrichtung dieser Fläche erfolgt so weit als möglich naturnah.

Vorhandene Durchbrüche der künftigen Strauch-, Baum-, Wallhecken werden geschlossen; diese Bereiche werden als **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit dem Entwicklungsziel **Strauch-, Baum-, Wallhecke** festgesetzt.

Im Verlauf der „Holstenstraße“ wird die **Erhaltung von Bäumen** zum weitgehenden Schutz des vorhandenen Bestandes festgesetzt.

Für die Erschließung der Baugrundstückes Nr. 9, Nr. 12 und Nr. 13 werden **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen** in einer Breite von 3,5 m zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der Baugrundstückes Nr. 9, Nr. 12 und Nr. 13 festgesetzt.

Zwischen dem Baugrundstück Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt aufgrund der fixierten unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten eine **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**.

Als Darstellung ohne Normcharakter sind die vorhandenen Flurstücksbezeichnungen, vorhandene, geplante und künftig entfallende Flurstücksgrenzen sowie Ordnungsnummern der geplanten Baugrundstücke Bestandteil der Planzeichnung.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete 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 für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt. Tankstellen verursachen zudem störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für alle Baugrundstücke auf 9,00 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt.

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Unter **Pkt. 3 - Größe der Baugrundstücke** werden Festsetzungen zur Mindestgröße der künftigen Baugrundstücke getroffen. Um den bereits beschriebenen angestrebten Gebietscharakter zu sichern wird festgesetzt, dass die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung mindestens 600 m² und bei Nutzung durch Doppelhäuser mindestens 400 m² beträgt.

Weiterhin werden unter **Pkt. 4 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO verschiedene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, die insgesamt eine auf die umgebenden Bereiche abgestimmte "Ortstypik" sicherstellen.

Gleichzeitig soll den zukünftigen Grundstückseigentümern ein höchstmögliches Maß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Neben diesen gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude und Nebenanlagen werden unter Ziff. 4.7 Regelungen für die Einfriedung der Grundstücke getroffen. Es wird festgesetzt, dass für die Einfriedungen zu den Erschließungsflächen eine maximale Höhe von 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsfläche zulässig ist. Diese Regelung dient vor allem der Verkehrssicherheit; hierdurch soll gewährleistet werden, dass vor allem in den Kurvenbereichen ausreichend gute Sichtverhältnisse herrschen, um Sach- und Personenschäden zu vermeiden.

Unter **Pkt. 5** werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt.

Unter **Pkt. 5.1** wird festgesetzt, dass die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten sind und das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten unzulässig ist.

Hierdurch wird ein dauerhafter Erhalt vorhandener Strukturen ermöglicht.

Weiterhin wird unter **Pkt. 5.2** festgesetzt, dass Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist allgemein ebenso unzulässig wie die Nutzung von Kunstrasen. Hierdurch werden insbesondere Belange des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Gesamtgebietes berücksichtigt; die natürliche Begrünung von Vorgärten und der Ausschluss sog. Kies- oder Schottergärten dient regelmäßig der notwendigen Vielfalt in der Natur.

Westlich grenzt an den Plangeltungsbereich der freie Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen an; die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

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

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wesseln.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die „Holstenstraße“ (K 57).

Die innere Erschließung wird durch eine neu herzurichtende Straße sichergestellt; die Profilierung dieser Straße mit einer Bruttobreite von 6,00 m (Schnitt A - A) bzw. 7,00 m (Schnitt B - B) orientiert sich am Wohnstraßentyp 2.1, Bild 26 (Empfohlene Querschnitte für die Typische Entwurfssituation „Wohnstraße“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

(RASt 06). Die Straße mündet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,0 m sowie einem Überhang in einer Breite von zusätzlich 1,0 m (analog zu Bild 57 der RAST 06). Diese Anlage ist geeignet auch für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Nutzung ohne Rangierverkehr zuzulassen.

Im Verlauf dieser Wohnstraße werden Besucherparkflächen mit insgesamt 4 Plätzen in Längsanordnung untergebracht.

Für zwei Baugrundstücke (Nr. 12 und Nr. 13) wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer zu belastende Flächen in einer Breite von 3,50 m in Form eines "Privatweges" gesichert.

Im Osten des Plangebietes führt ein Gehweg in einer Breite von 4,0 m (Schnitt C - C) von der neu herzurichtenden Straße zur östlich an das Plangebiet anschließenden Gemeindestraße „Brookweg“; hierdurch wird der fußläufige Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Wegesystem gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst 19 Baugrundstücke; erwartet wird eine Ausnutzung des Gebietes durch max. 30 WE. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenvorgaben 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. Insgesamt 18 Grundstücke mit erwarteten max. 20 WE ziehen somit die Schaffung von 4 zusätzlichen Besucherparkplätzen nach sich. Im Verlauf der neu herzustellenden Erschließungsstraße des Wohngebietes werden 4 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet (Schnitt B - B).

Auf dem Baugrundstück Nr. 1 mit der besonderen Zweckbestimmung „Mehrgenerationen-Wohnen“ werden im Zuge der Umsetzung Parkmöglichkeiten auch für Besucher hergerichtet werden.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln wird gemäß § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entbindet die Gemeinde von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes,

dennoch müssen die verschiedenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend geprüft werden.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha und befindet sich im nördlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper der Gemeinde Wesseln im Ortsteil Wesselnbrook; es schließt direkt an vorhandene wohnbaulich genutzte Flächen an. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich des „Brookweges“, im Westen durch die „Holstenstraße“ (K 57) und den anschließenden freien Landschaftsraum, im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke nördlich der Straße „Brookweg“, im Osten ebenfalls durch vorhandene Wohnbaugrundstücke östlich der Straße „Brookweg“.

Das Plangebiet wurde am 12. November 2019 und am 06. April 2020 begangen. Den Großteil des Geltungsbereiches nimmt die landwirtschaftliche Fläche ein, die sich zum Zeitpunkt der Gebietsbegehungen als unbestellte Ackerfläche darstellte. Die Zufahrt zum Acker erfolgt über die Holstenstraße im Nordwesten des Geltungsbereiches. Hier befindet sich auch ein Stromkasten. Der Acker wird fast vollständig von Knickstrukturen unterschiedlicher Ausprägung eingerahmt. Diese stellen gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG dar. Lediglich entlang der Holstenstraße befindet sich kein Knick, sondern abschnittsweise eine Baumreihe. Im Südosten umfasst der Geltungsbereich Teilbereiche der Flurstücke 75/3 und 75/4, die sich als Gartenflächen darstellen. Diese grenzen südlich an den Südknick an. Im Folgenden sind die linearen Strukturen sowie die beiden Gartenflächen beschrieben.

Knick Nordseite

Auf dem westlichen Teilabschnitt des Knicks war eine dichte Strauchschicht ausgeprägt. Neben Ziersträuchern war in der Strauchschicht unter anderem Brombeere, Holunder, Weißdorn und Kartoffelrose vorhanden. Daran anschließend befand sich ein Knickdurchbruch, der auf den nördlich gelegenen Acker führt. Östlich der Zufahrt war der Abschnitt von Brombeere und jungen Ahornen und Eichen geprägt. Östlich davon war der Knick mit alten Eichen als Überhältern bestanden. Die Eichen wiesen Brusthöhendurchmesser (BHDs) von 40 - 100 cm auf. Die abschnittsweise ausgeprägte Strauchschicht war ebenfalls von jungen Eichen dominiert. Am Westende befand sich ein weiterer Knickdurchbruch. Der Wallkörper war insgesamt in einem guten Zustand. Ein schmal ausgeprägter, aber intensiv gepflegter Schutzstreifen war vorhanden.

Knick Ostseite

Der Knick war überwiegend frei von Bäumen und Sträuchern. Lediglich auf dem südlichen Abschnitt befanden sich einige Sträucher. Darunter Weißdorn, Pappel, Pfaffenhüttchen und Brombeere. Auf dem Knick befand sich als Überhälter lediglich eine Eiche. Östlich des Wallkörpers, zwischen Knick und Brookweg, wurde der Knick von einer Baumreihe aus Ahornen begleitet, die BHDs von 43 cm bis 75 cm aufwiesen. Der Wallkörper war insgesamt in einem guten Zustand. Ein schmal ausgeprägter, aber intensiv gepflegter Schutzstreifen war vorhanden.

Knick Südseite

Auf dem an der Südseite verlaufenden Knick befanden sich in relativ regelmäßigen Abständen Überhälter bis zu einem BHD von ca. 70 cm. Darunter Arten wie Eiche, Linde, Birke, Ahorn oder Pappel. Die Strauchschicht war abschnittsweise sehr spärlich ausgeprägt. Innerhalb der Strauchschicht wurden unter anderem Eiche, Weide oder Weißdorn angetroffen. Innerhalb des westlichen Abschnittes befand sich ein kleiner Knickdurchbruch. Östlich des Durchbruches stand eine Holzhütte auf einem Stelzenfundament. Die Stelzen standen zum Teil innerhalb des Walles. Der Wallkörper war ansonsten insgesamt in einem intakten Zustand. Lediglich am westlichen Ende war kein Wallkörper mehr erkennbar. Auf diesem Abschnitt befand sich eine Buchenhecke. Zudem befand sich am Westende ein lang gestreckter Schuppen nah am Knickwallfuß des südlich angrenzenden Grundstückes. Der Knick ist auf dem westlichen Teilstück hinsichtlich seiner ökologischen Funktion als beeinträchtigt zu bewerten. Ein schmal ausgeprägter, aber intensiv gepflegter Schutzstreifen war vorhanden.

Baumreihe Westseite (entlang der Holstenstraße)

Entlang der Holstenstraße befindet sich ungefähr im mittleren Abschnitt eine Baumreihe. Neben zwei Eichen mit einem BHD von ca. 75 und 50 cm, sind mehrere Weißdorne, die eine baumartige Ausprägung aufweisen. Teilweise sind diese zweistämmig ausgeprägt und weisen BHDs von 25 – 30 cm auf. Dazwischen waren vereinzelt jüngere, strauchartig ausgeprägte Weißdorne vorhanden. Innerhalb der Baumreihe befindet sich ein alter Sirenenmast, auf dem sich eine Nisthilfe für Störche befindet.

Teilfläche von Flurstück 75/3

Die Teilfläche des Flurstückes, die überplant wird, stellt sich als intensiv gepflegte Scherrasenfläche dar. An dessen Nordgrenze verläuft der Südknick. Auf der Rasenfläche befinden sich zwei sehr junge Obstbäume.

Teilfläche von Flurstück 75/4

Die Teilfläche des Flurstückes, die überplant wird, stellt sich als intensiv gepflegte Scherrasenfläche dar. An dessen Nordgrenze verläuft der Südknick. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Tanne (BHD ca. 30 cm) sowie zwei Walnussbäume mit jeweils einem BHD von ca. 30 cm sowie drei junge Obstgehölze. An der Ostgrenze des Flurstückes reichte eine Teilstück einer Thujenhecke in den Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Nähe zu einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet des Natura 2000-Netzes. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes ist daher mit Aufstellung des Bebauungsplanes und Realisierung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Planung

Im Rahmen der Umsetzung der Planung bleiben die die landwirtschaftliche Fläche einrahmenden Knickstrukturen, abgesehen von wenigen Knickdurchbrüchen, bestehen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass aufgrund der Intensivierung der angrenzenden Wohnnutzung die Knickstrukturen nicht ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt sind. Die Knicks werden entwidmet und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **private Grünfläche** mit der

Zweckbestimmung **Strauch-Baum-Wallhecken** festgesetzt. Die Knickstrukturen bleiben erhalten, allerdings ohne Einschränkung der für Knicks geltenden Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen. Im Textteil Teil B unter Pkt. 5.1 sind Festsetzungen zum Schutz der Strauch-Baum-Wallhecken verbindlich geregelt worden. Demnach sind die entwidmeten Knicks, die im Bebauungsplan als Strauch-Baum-Wallhecken festgesetzt sind, einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.

Die „Entwidmung“ des Knickbiotops wird in einem Verhältnis von 1:1 und die Knickbeseitigungen aufgrund der erforderlichen Knickdurchbrüche im Rahmen der Grundstückerschließung in einem Verhältnis von 1:2 gemäß den *Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz* des MELUR ausgeglichen, um die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes entsprechend an andere Stelle wiederherzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der Knickstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches ist Tabelle 1 zu entnehmen. Insgesamt sind 489 m Knick zu kompensieren. Entsprechende Anträge werden der UNB zeitnah vorgelegt.

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln.

Überplanung "Knick"	Länge [m]	Faktor	Kompensationsbedarf [m]	Σ Kompensationsbedarf [m]
Entwidmung				
Nordknick	190	1	190	
Ostknick	91	1	91	
Südknick	186	1	186	
Durchbruch				
Ostknick	4	2	8	
Südknick	7	2	14	
Summe Kompensationsbedarf "Knick"				489

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen ca. die Hälfte des erforderlichen „Knickaushleichs“ in „flächigen“ Ausgleich umzuwandeln, da dieser in räumlicher Nähe zum Eingriffsort erbracht werden kann. Ausreichend Knickaushleich stehen in räumlicher Nähe leider nicht zur Verfügung. Demzufolge sind 246 m Ausgleich an Knick zu erbringen. Der sich derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Wesseln hat einen „Überschuss“ an Ausgleichknick von 2 m, die dem vorliegenden Bebauungsplan angerechnet werden sollen (Tab. 2). Der Ausgleichknick entsteht an der Westseite des Plangebietes. Der übrige Knickaushleich wird über ein Knickökokonto (AKZ 67.30.3-33/19) gedeckt. Der Knickaushleich von 244 m erfolgt im Kreis Nordfriesland in der Gemeinde Bordelum auf der Flur 19, Flurstück 36. Das Ökokonto ist vollständig hergestellt und der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen.

Die übrigen 243 m werden in „flächigen“ Ausgleich umgewandelt, sodass 3.471 Ökopunkte zu erbringen sind. Der flächige Kompensationsbedarf erfolgt auf Flächen innerhalb des Amtes Heider Umland. Das Amt verfügt über Flächenreserven, die mit Hilfe des Vorsorgeinstrumentes „Ökokonto“ zu wertvollen naturnahen Arealen entwickelt wurden. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird vom Flächenpool in Nordhastedt (Gemarkung Fiel, Flur 1, Flurstücke 304, 305, 307, 308) abgebucht. Als Entwicklungsziel ist ein artenreiches Feuchtgrünland angestrebt mit dem Augenmerk die Flächen entsprechend des Wiesenvogelschutzes zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Alle ausschließlich der Binnenentwässerung dienenden Parzellengräben und Gräben wurden an ihren Ausläufen geschlossen.

Die vorhandenen Knickdurchbrüche sind zu schließen. Die Abschnitte sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der Zweckbestimmung **-Strauch-Baum-Wallhecken-** festgesetzt.

Der Erhalt der Bäume der Baumreihe entlang der Holstenstraße (K 57) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Eine der beiden Eichen (BHD ca. 75 cm) kann aufgrund der Erschließung jedoch nicht erhalten bleiben und muss im Rahmen der Planung beseitigt werden. Da es sich um die Beseitigung eines ortsbildprägenden Baumes handelt, ist die Beseitigung des Baumes genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag wird zeitnah bei der UNB des Kreises Dithmarschen gestellt. Für den zu beseitigenden Baum ist Ausgleich zu leisten. Für den zu beseitigenden Baum sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen, die gemäß Antrag in Ökopunkte umgerechnet werden können. Pro Ersatzbaum sind 85 Ökopunkte zu erbringen, sodass insgesamt 170 Ökopunkte benötigt werden. Diese werden ebenfalls vom oben aufgeführten Flächenpool in Nordhastedt abgebucht.

Insgesamt wird der Kompensationsbedarf wie folgt gedeckt:

Tabelle 2: Übersicht Kompensationsbedarf des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln.

Ausgleich „Knick“	
BP Nr. 17 der Gemeinde Wesseln (Flur 1, Flurstück 99/3)	2 m
Knickökokonto (AKZ 67.30.3-33/19) (Gemeinde Bordelum, Flur 19, Flurstück 36)	244 m
„flächiger“ Ausgleich	
Flächenpool in Nordhastedt (Gemarkung Fiel, Flur 1, Flurstücke 304, 305, 307, 308)	3.641 Ökopunkte

Darüber hinaus sind im Textteil Teil B unter Pkt. 5.2 Festsetzungen zur Vorgartengestaltung geregelt. Entsprechend der Festsetzung sind Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsflächen und Bebauung) als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgärtenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

Mithilfe der Festsetzung wird dem aktuellen und stetig steigenden Trend zur Anlegung von Kies- und Schotterflächen entgegnet, der sich negativ auf den Naturhaushalt auswirkt. Zum einen geht bei der Anlage der Kies- und Schotterflächen potentieller Teillebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verloren, zum anderen erhitzen sich „Steingärten“ im Vergleich zu naturnahen Grünflächen, was sich negativ auf kleinklimatische Funktionen auswirkt. Darüber hinaus wird der Wasserhaushalt gestört, insbesondere wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verwendet werden.

Im Osten des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken mit einer so weit als möglich naturnahen Ausgestaltung entstehen. Eine naturnahe Regenrückhaltung verzögert den Abfluss des anfallenden Niederschlagwassers und dient dem nachhaltigen Umgang, um den Wasserhaushalt und den Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens erfolgt auf den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

7. Artenschutz

Die Betrachtung des Artenschutzes erfolgt gesondert im Teil **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln**, der ein eigenständiges Dokument darstellt.

Es wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangeltungsbereich vorkommen können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum folgenden Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet „östlich der Holstenstraße (K 57) und nördlich und westlich der Straße „Brookweg““ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Fledermäuse und Brutvögel potentiell betroffen sind.

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes und vorhandener Nisthilfen grundsätzlich Brutmöglichkeiten für gehölzfrei- und gehölzhöhlenbrütende Brutvögel auf. Mit der Beseitigung von Knick und einiger Bäume gehen (potentielle) Brutplätze verloren. Darüber hinaus sind künstliche Nisthilfen von der Planung betroffen. Diese sind außerhalb der Brutperiode in den umgebenden Gehölzbestand umzuhängen. Es handelt sich dabei um Brutplatzpotentiale der häufigen und weit verbreiteten Arten handelt, die anpassungsfähig sind. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird daher weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Mit der Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen gehen Brutplatzpotentiale verloren. Da in der Umgebung ausreichend landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte daher weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, sind Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen. Eingriffe in die Knicks und Beseitigungen von Gehölzen haben nach den gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiträumen in den Wintermonaten außerhalb der Brutsaison zu erfolgen. Baufeldräumungen und Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Fläche müssen vorsorglich außerhalb der Brutsaison erfolgen.

Innerhalb der Baumreihe entlang der Holstenstraße befand sich ein Storchenhorst auf einem alten Sirenenmast als künstliche Nisthilfe. Bisher konnte kein Bruterfolg verzeichnet werden und der Storchenhorst ist aktuell unbesiedelt. Da bisher kein Erfolg verzeichnet werden konnte, möchte die Gemeinde einen geeigneteren Standort finden. Eine Versetzung erfolgt in Absprache mit der UNB und dem zuständigen Storchenbetreuer. Nach Auskunft des Bürgermeisters ist derzeit eine Verlegung für Herbst 2020 vorgesehen. Da der Horst in den letzten drei Jahren unbesetzt war, ist dieser nicht als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätte einzustufen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt.

Für die potentiell vorkommenden Fledermäuse weist das Plangebiet nur in einer Eiche Quartierpotential auf. Die Eiche bleibt im Rahmen der Planung vorhanden. Die Knicks weisen insgesamt eine potentielle Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat auf und bleiben als potentielle Leitlinien und Nahrungshabitate erhalten. Es erfolgen lediglich geringfügige Eingriffe in Form von Knickdurchbrüchen.

Mit der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserbeseitigung

8.1.1 Schmutzwasser

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

8.1.2 Niederschlagswasser

(Bornholdt Ingenieure GmbH)

Mit Datum vom 28.05.2020 wurde vom Ingenieurbüro GMTU, Dr. Ruck + Partner GmbH ein Baugrundgutachten erstellt und mit dem 1. Nachtrag zur Regenwasserversickerung ergänzt.

Aus der Ansprache der Bohrprofile ergibt sich folgender Schichtenaufbau:

Auf eine 0,40 m bis 0,70 m mächtige Mutterbodenschicht folgen Sande unterschiedlicher Körnung und Lagerungsdichte, die teilweise als Geschiebesande anstehen. Die Sandschichten wurden bis zur Endteufe von 6,00 unter Gelände nicht durchstoßen.

Die Grundwasserstände lagen am Untersuchungstag zwischen 1,76 m und 2,42 m unter Gelände.

Die nach HAZEN und BEYER ermittelten k_f -Werte schwanken an 4 von 6 Bohrpunkten zwischen $2,9 \cdot 10^{-5}$ m/s und $2,8 \cdot 10^{-6}$ m/s. Multipliziert man diese Werte mit dem Sicherheitsfaktor von 0,2 (gemäß DWA A-138) so befinden sie sich in der Nähe von $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s und damit im Grenzbereich einer möglichen Versickerung.

Lediglich im Bereich der Bohrpunkte BS1 und BS6 ist der Boden hinreichend versickerungsfähig.

Diese beiden Punkte liegen in der südwestlichen und nordöstlichen Ecke des Bebauungsplanes diagonal gegenüber. Somit kann verlässlich nur auf zwei Grundstücken eine Regenwasserversickerung vorgeschrieben werden.

Die Baugebietsfläche ist insgesamt sehr eben und fällt geringfügig von West nach Ost von ca. NHN + 7,30 m nach ca. NHN + 6,60 m.

Das Baugebiet ist an drei Seiten von Knicks eingefasst, lediglich zur Holstenstraße hin nicht. Die derzeitige Entwässerung der ackerbaulich genutzten Fläche stellt sich wie folgt dar:

Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern in den Grundwasserleiter. Eine Ableitung von Niederschlagswasser findet nicht statt.

Für das Baugebiet ist nun folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

- Auf den Grundstücken Nr. 8 und Nr. 19. wird eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse vorgeschrieben.
- Von den übrigen befestigten Flächen des Baugebietes wird der Niederschlagsabfluss über einen Regenwasserkanal in der Planstraße abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Baugebietes zugeführt.
- Aus dem RRB wird das Regenwasser auf 5,0 l/s gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 B im Brookweg abgegeben.

Der genannte Regenwasserkanal verfügt über ausreichend freie Kapazitäten um den geringfügigen zusätzlichen Abfluss aufzunehmen.

In der Berechnung nach A-RW 1 auf den folgenden Seiten ist:

Fläche 1, Steildach = Hausdächer, die an den RW-Kanal angeschlossen sind.

Fläche 2, Flachdach = Nebengebäude, die an den RW-Kanal angeschlossen sind.

Fläche 3, Pflaster mit offenen Fugen = private gepflasterte Flächen, die an den RW-Kanal angeschlossen sind.

Fläche 4, Pflaster mit dichten Fugen = öffentliche Verkehrsflächen

Wie der Programmausdruck „Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet“ [...] zeigt, sind die Kriterien weder für den Fall 1 noch für den Fall 2 eingehalten. Dies war bei den vorherrschenden Baugrundverhältnissen und auf Grund der Tatsache, dass im Baugebiet keine Gründächer vorgeschrieben sind, auch nicht anders zu erwarten.

8.2 Wasser

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

8.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG über Erdkabel.

8.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt.

8.6 Telekommunikation

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

8.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

9. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planung nicht erforderlich. 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.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	1,62	78,64
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,29	14,08
Maßnahmenfläche -RRB-	0,06	2,91
Strauch-Baum-Wallhecke	0,09	4,37
Pflanzgebot	0,00	0,00
Gesamt	2,06	100

12. Kosten

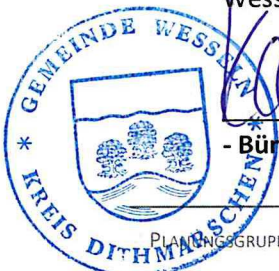
Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

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.

Wesseln, den 07.05.2021



[Handwritten signature]
- Bürgermeister -

13. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Wesseln gelingt es, Flächenpotentiale in bevorzugter Lage für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen; auf der Grundlage des § 13b BauGB wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft sowie in einer Tiefe von ca. 60 m als gemischte Baufläche -M- dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

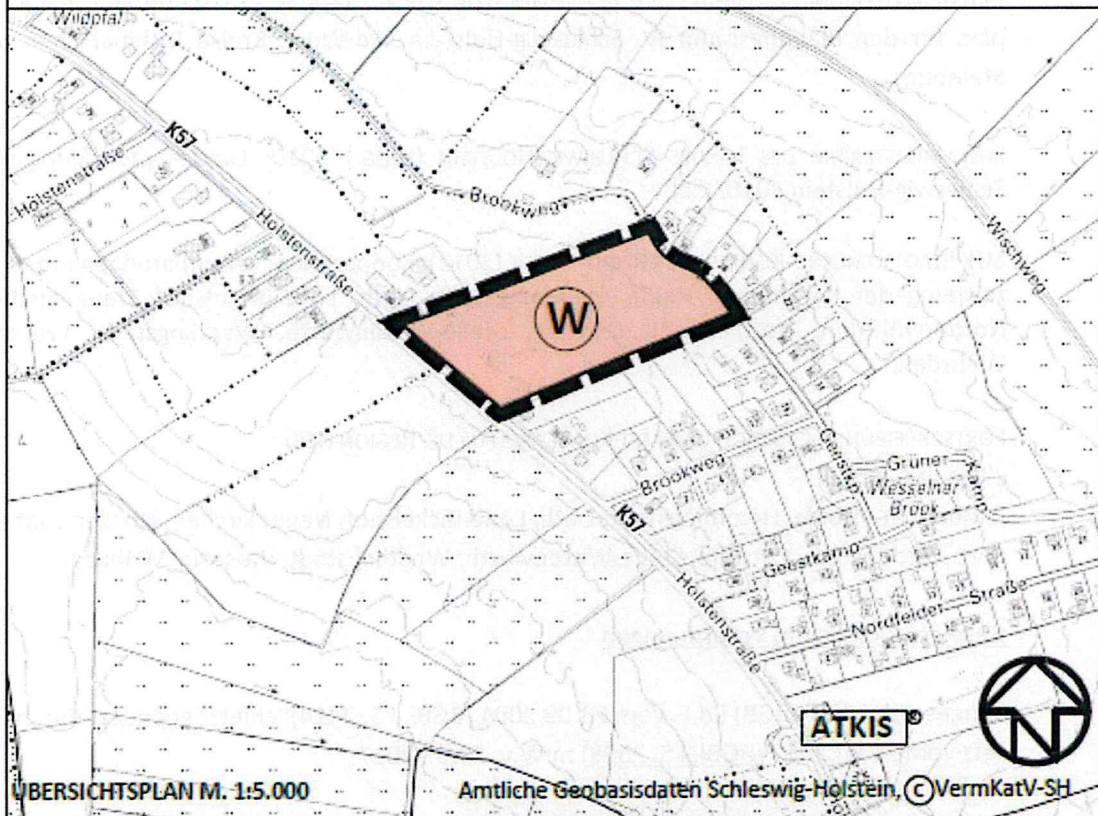
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (7. Änderung).

Wesseln, den

07.05.2021



BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WESSELN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Anpassungsbereiches	

14. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE WESSELN (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Wesseln für das Gebiet „Östlich der Holstenstraße (K 57) und nördlich und westlich der Straße „Brookweg““.

GEMEINDE WESSELN (2004): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln (Kreis Dithmarschen)

GEMEINDE WESSELN (2000): Landschaftsplan der Gemeinde Wesseln.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

SUKSTADT-UMLAND-KONZEPT DER REGION HEIDE (2012): Kooperationsvereinbarungen unter Beteiligung der Kommunen Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwörden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wörden.

FORTSCHREIBUNG DES STADT-UMLAND-KONZEPTE FÜR DIE REGION HEIDE-UMLAND (2020):

Endbericht - Heide, Hemmingstedt, Lieth, Lohe-Rickelshof, Neuenkirchen, Norderwörden, Nordhastedt, Ostrohe, Stelle-Wittenwurth, Weddingstedt, Wesseln, Wörden

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 – i.d.F. vom 20. Januar 2017. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, 6) in der Gültigkeit vom 01.07.2016 bis 31.12.2019

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVOBl. S. 85)

Internet

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landwirtschafts- und Umweltatlas. <http://www.umweltdaten.landsh.de>