

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr.2 , Flur 4 , für das Gebiet
"Schröders Kamp " der Gemeinde Wewelsfleth .

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2, Flur 4 für das Gebiet
"Schröders Kamp" in der Gemeinde Wewelsfleth, abge-
grenzt durch:

ein Wochenendhausgebiet im Osten; die Humsterwettern
sowie dem Straßenzug "An der Wettern" im Süden; land-
wirtschaftliche Flächen (Flurstück 17) im Norden;
landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 16) im Westen.

Die Planzeichnung (Teil A) und der Text zur Plan-
zeichnung (Teil B) werden bei Abschluß des Bauleit-
planverfahrens zu rechtsverbindlichen Festsetzungen.
Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert Planungs-
erfordernis, Planungsabsicht und trifft nach dem
Satzungsbeschluß Aussagen über das Planungsergebnis.
Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von
der Gemeinde vorgenommene Abwägung wieder.

Inhalt:

1. Allgemeines
 - 1.1 Planungserfordernis
 - 1.2 Lage des Plangebietes und Zustand
 2. Gesetzliche Grundlagen
 3. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Planungsziele
 - 3.2 Städtebauliche Maßnahmen
 4. Soziale Maßnahmen
 5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 6. Ver- und Entsorgung
 7. Erschließungskosten
 8. Flächenbilanz
- Anhang: Funktionsplan

1. Allgemeines

1.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, beabsichtigt die Gemeinde ein Wohnbaugebiet festzusetzen, daß den Wohnungsneubau zur Deckung des Eigenbedarfs aufnehmen soll.

Die langfristige Planungsabsicht der Gemeinde geht von der Zielsetzung aus, den gesamten Wohnungsneubau im Bereich zwischen der L 136 und dem Wochenendhausgebiet anzusiedeln. Diese vom Standort her sinnvolle Ortsentwicklung steht zur Zeit im Konflikt mit der bestehenden Nutzung durch einen an der L 136 (Ortseingang) gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Die Einhaltung der für diesen Betrieb notwendigen Abstandsflächen, erfordert die Entwicklung eines mehrstufigen Planungskonzeptes.

- als 1. Stufe wird die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 2 realisiert.

- nach der mittelfristig beabsichtigten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung, kann nach einer Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorliegen eines entsprechenden Wohnungsbedarfs die zweite Stufe der Wohnbauentwicklung geplant werden (siehe Funktionsplan im Anhang).

1.2 Lage des Plangebietes und Zustand

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wewelsfleth. Im Osten grenzt es an ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Der südliche Abschluß des Gebietes wird durch die Humsterwettern und ein daran angrenzendes Wohngebiet gebildet.

Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aus dem Gebietsbestand lassen sich neben der Humsterwettern und dem am östlichen Rand verlaufenden Graben keine Bindungen für die Planung ableiten.

2. Gesetzliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt gemäß § 8 und § 9 des BauGB vom 8.12.86 sowie des § 82 LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.83. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ist entsprechend den Bestimmungen der BauNVO 1977 festgelegt.

Die Gemeinde Wewelsfleth verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 15.02.85. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Als Kartengrundlage dient eine vorläufige amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1000.

3. Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

3.1 Planungsziele

- Hervorhebung des marschtypischen Landschaftselementes - der Wettern - durch einen parallel angeordneten Grünstreifen.
- Der Wasserfläche und dem öffentlichen Grünstreifen ist parallel eine Zeile mit Einzel- und Doppelhäusern zugeordnet, welche z.T. durch Nebengebäude miteinander verbunden sind. Neben dem gestalterischen Ziel, eine geschlossener wirkende Bebauung gegenüber der angren-

zenden Freifläche zu erhalten, war es die Absicht der Gemeinde, in diesem Bereich eine gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern flächen- und kostensparendere Bauweise zu ermöglichen.

- Im gesamten übrigen Bebauungsplangebiet werden entlang des befahrbaren Wohnweges freistehende Einfamilienhäuser angeordnet; der befahrbare Wohnweg wird als Ringstraße ausgebildet.
- Die Verknüpfung des befahrbaren Wohnweges und des Grünstreifens durch Fußwege läßt ein vollständiges Wegenetz entstehen, welches eine gute Zugänglichkeit aller Bereiche sowie eine gute Anbindung an das angrenzende Wohngebiet gewährleistet.
- Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet gleichzeitig den Ortsrand. Hier soll das Wohngebiet durch einen Pflanzstreifen mit Sträuchern und Hecken zur landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt werden.

3.2 Städtebauliche Maßnahmen

Art der baulichen Nutzung:

Das Bebauungsplangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die Begründung für die Festsetzung der Art der Nutzung ist wesentlich durch die Lage des Gebietes bedingt. Das Bebauungsplangebiet ist durch Lärmimmissionen von der ca. 180 m vom südlichen Bebauungsrand gelegenen Reparaturwerft vorbelastet.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks-

betriebe) werden für das Gebiet ausgeschlossen, da durch den Standort in Ortsrandlage und die angrenzenden Gebiete das Bebauungsplangebiet für diese Nutzungen nicht geeignet ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist Bereiche aus, die nach Standort, angrenzender Nutzung und Erschließung für diese Nutzungen günstige Lagebedingungen bieten. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus gleichen Gründen ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig, um für die Gemeinde die Möglichkeit der Einrichtung einer kleineren Altenwohngruppe offenzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den südlich angrenzenden Wohngebieten. Das Bebauungsplangebiet ist in zwei Bereiche gegliedert:

- Entlang der Humsterwettern bis zur Planstraße A ist eine kleine Gruppe von eingeschossigen Einzel-Doppelhäusern mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung zulässig. Diese Erhöhung der Dichte entspricht dem Planungsziel 3.1 Abs. 2. Durch die Lage zum angrenzenden Grünstreifen und zur Humsterwettern wird die Freiflächenverringerung ausgeglichen. Die Beschränkungen der Wohnungszahl pro Gebäude entfällt, um die Möglichkeit der Errichtungen von Altenwohnungen offenzuhalten.
- Nördlich der Planstraße A mit freistehenden Einfamilienhäusern. Mit der geringeren Dichtenausweisung soll eine Anpassung an die ortsüblichen Gebäude- und Grundstücksgrößen erreicht werden. Eine Verdichtung am Ortsrand ist auch aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wurde deshalb auf das nach § 4 Abs. 4 BauNVO zulässige Maß von 2 WE/Gebäude beschränkt.

Erschließung

Langfristig ist es erwünscht, das Bebauungsplangebiet sowie die mögliche Erweiterung von der Humsterdorfer Straße (L 136) aus zu erschließen, um die Verkehrsbelastung im südlich angrenzenden Wohngebiet gering zu halten.

Die Erschließung für das Bebauungsplangebiet erfolgt vorerst durch die Straße "An der Wetterern". Die Wetterern wird im Bereich der Überfahrt ohne Einschränkung ihres Querschnittes verrohrt.

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind insgesamt 30 Grundstücke vorgesehen. Es ist also nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr auftritt. Das Plangebiet ist als verkehrsberuhigte Zone (Tempo 30) vorgesehen, bei der Querschnittsgestaltung ist eine niveaugleiche Anordnung von Fahr- und Gehwegspur geplant.

Die Dimensionierung der befahrbaren Wohnwege ist nach der EAE-85 erfolgt.

Bei der Gestaltung des Straßenraumes soll eine optische Gliederung durch unterschiedliche Farbgebung des Belages erfolgen, daneben wird eine einseitige Baumreihe im Straßenraum angelegt.

Öffentliche Parkplätze

Für das Bebauungsplangebiet sind insgesamt elf öffentliche Parkplätze vorgesehen. An der Zufahrt zum Planungsgebiet sind im Bereich der zukünftigen Wendeanlage der Anliegerstraße vier Parkplätze angeordnet und durch eine Baumgruppe gegliedert.

Gestalterische Maßnahmen

Um eine angemessene Integration der neuen Bebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten, wurden einzelne ortstypische Gestaltungsmerkmale als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dieses betrifft Festsetzungen über Außenwand- und Dachdeckungsmaterial, Firstrichtung und Dachneigung. Außerdem sind - zur Angleichung an das Ortsbild - Festsetzungen zur Einfriedung erfolgt.

Das Gebiet schließt im Norden mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen aus Bäumen und Büschen ab, um einen begrünten Ortsrand zu erzielen.

4. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung dieses B-Planes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Plangeltungsbereich, einschließlich der angrenzenden Bereiche, wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen werden somit nicht erforderlich.

5. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen entfällt

6. Ver- und Entsorgung
 - Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband "Unteres Störgebiet".

 - Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt gemeinsam mit der Gemeinde Beidenfleth über eine vollbiologische Kläranlage in Uhrendorf. Das Bebauungsplangebiet wird durch einen Dücker an die Abwasserleitung im Straßenzug "An der Wetteren" angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Trennsystem.

 - Das Regenwasser wird in die Humsterwetteren eingeleitet, die ein Hauptvorfluter der Gemeinde Wewelsfleth ist.

 - Müllbeseitigung: Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch einen privaten Unternehmer im Auftrage des Kreises Steinburg.

 - Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes durch die Schleswig AG.

 - Die Versorgung mit Gas erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes durch die Schleswig AG.

7. Erschließungskosten

Kosteneinschätzung: Stand 1985

- Straßenbau (Betonpflaster in Betonuntergrund)	258.000,-- DM
- Überfahrt mit Verrohrung	80.000,-- DM
- Schmutzwasser (mit Pumpwerk und Druckrohr)	230.000,-- DM
- Regenwasser (mit Stackung der Wetterern)	130.000,-- DM
- Wasserversorgung	110.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	50.000,-- DM
- Grünfläche und Bepflanzung	30.000,-- DM
	<hr/>
	888.000,-- DM
Ingenieurkosten 10 %	88.800,-- DM
	<hr/>
Erschließungskosten brutto	976.800,-- DM
	=====

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten der Erschließung werden im Haushaltsplan der Gemeinde bereitgestellt.

Für die von der Gemeinde Wewelsfleth durchgeführten Erschließungsmaßnahmen werden Ablösungsbeträge nach Maßgabe der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften erhoben.

8. Flächenbilanz

Flächensumme Plangebiet	23.900 m ² = 2,39 ha
davon:	
öffentliche Verkehrsfläche	4.388 m ² = 0,44 ha
öffentliche Grünfläche	1.500 m ² = 0,15 ha
Baugebiet BA	18.012 m ² = 1,80 ha

31 Neubauplätze

davon:

30 nördlich der Wetteren

1 südlich der Wetteren

Summe Einwohnerzuwachs ca. 90 - 100 EW

Wewelsfleth, den 28.9.1989.


.....
Bürgermeister




Die Begründung ist gem. Verfügung vom 29.6.1988
in Art und Maß der Nutzung überarbeitet
worden gem. Gemeinderatsbeschluss vom 1.9.1988.


Bürgermeister



Die Begründung ist gem. Verfügung v. 9.5.1989 im
Maß der baulichen Nutzung gem. Gemeinderatsbe-
schluss vom 8.6.1989 überarbeitet worden.


Bürgermeister

