

Erläuterungsbericht

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich nordwestlich der Ortslage der Gemeinde Hitzhusen, Kreis Segeberg.

1. Planungsanlaß

Die Gemeindevertretung Hitzhusen hat am 4.4.1991 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Ziel der Planänderung ist, am nördlichen Ortsrand ein Baugebiet darzustellen, das die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung bilden soll.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage der §§ 1 bis 7 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.86 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

3. Lage und Umfang des Plangebietes

Die vorliegende Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha südlich der Straße Baßberg im Anschluß an die vorhandene Bebauung am nördlichen Ortsrand. Die genaue Lage und Umfang des Geltungsbereichs der 3. F-Plan-Änderung ergeben sich aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 5.000).

4. Planungsinhalt

Mit der Darstellung des Mischgebietes am nördlichen Ortsrand soll die planungsrechtliche Grundlage für die Aussiedlung eines ortsansässigen gewerblichen Betriebes geschaffen werden. Dieser betreibt die Herstellung von Haftetiketten und Drucksachen zur Zeit an einem Standort innerhalb der Wohnbebauung an der Straße Tutberg. Aufgrund der beengten Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnnutzung ist eine Aussiedlung nicht nur betrieblich erforderlich, sondern auch städtebaulich wünschenswert.

Die innerhalb des Gemeindegebietes bislang planungsrechtlich für eine derartige gewerbliche Nutzung in Frage kommenden Flächen sind jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse tatsächlich nicht verfügbar. Aus diesem Grund wird die Darstellung eines Baugebietes für einen neuen Standort am nördlichen Ortsrand vorgenommen.

Dieser Standort ist zwar aufgrund seiner Ortsrandlage nicht unumstritten, angesichts der fehlenden Alternativen und der Bedeutung des Betriebes für die

Gemeinde werden hier jedoch insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber denen der örtlichen Wirtschaft zurückgestellt.

Die baulichen Anlagen sind so zu entwerfen und anzuordnen, daß mit ihnen eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung sowie des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden kann. Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Hierfür sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine intensive Eingrünung des Betriebsgrundstückes sowie insbesondere an der West- und Südgrenze des Mischgebietes Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung vorzusehen. In vorhandene Knickstrukturen darf nicht eingegriffen werden, mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten.

Die umgebenden Knicks werden geschont. Es erfolgt eine maßvolle Bebauung mit guter Eingrünung.

Für den Fall, daß wider Erwarten für die geplante Verlegung der B 206 eine ortsnahe Linienführung bestimmt wird und wegen der erforderlichen Anrampung (Überführung) der K 96 Flächen entlang der K 96 in Anspruch angenommen werden müssen, muß die Anbindung des Mischgebietes an die Kreisstraße erforderlichenfalls direkt neben der bestehenden Bebauung erfolgen.

Ein entsprechender Immissionsschutz ist dann vorzunehmen.

5. Immissionsschutz

Eventuell zum Schutzes der östlich oder südlich des neuen Betriebsstandortes befindlichen Wohngrundstücke notwendige immissionsmindernde Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Fläche wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Baßberg angeschlossen.

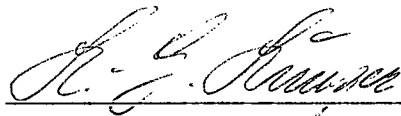
Oberflächenentwässerung

Für die Ableitung und eventuelle Behandlung des Oberflächenwassers sind nach Maßgabe des Ergebnisses des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Einrichtungen auf den ausgewiesenen Bauflächen zu schaffen.

7. Kosten

Für die in der vorliegenden F-Plan-Änderung vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Gemeinde Hitzhusen keine zusätzlichen Kosten.

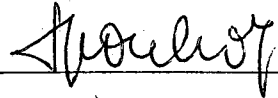
Gemeinde Hitzhusen
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)



Der Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
Abt. Bauleitplanung



(Dipl.-Ing.)