

B

3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil II der Gemeinde Weddelbrook

für den Bereich „Gewerbegebiet südöstlich der Ortslage zwischen der K 90
und der K 48“

Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Weddelbrook hat in ihrer Sitzung am 12.11.1998 beschlossen, für das Gebiet „südöstlich der Ortslage an der K 90 sowie zwischen der K 90 und der K 48“ die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Mit Beschluß vom 1.3.1999 wurden zwei Teilbereiche gebildet, die durch die K 90 getrennt werden. Mit der Planung für den Teil II soll der örtliche Bedarf an neuen Gewerbegrundstücken gedeckt werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In gleicher Sitzung wurde die parallel zum Flächennutzungsplanverfahren durchzuführende 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr.1 beschlossen. Mit der Ausarbeitung beider Bauleitpläne wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planzinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) .

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage. An das Gebiet schließen sich im Westen und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück $\frac{6}{6}$ (ca. 1,38 ha) und ein Teil des Flurstücks $\frac{7}{3}$ (ca. 0,35 ha) der Flur 7 der Gemarkung Weddelbrook sowie angrenzende Straßenflächen (ca. 0,3 ha) in einer Größe von insgesamt ca. 2,0 ha, wovon derzeit nur das Flurstück $\frac{6}{6}$ in einer Größe von ca. 1,38 ha eigentumsrechtlich zur Verfügung steht. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5000.

3. Planungsziele

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil II dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre und damit der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in diesem strukturschwachen ländlichen Raum. Mit diesem Baugebiet sollen kurzfristig Grundstücke zum Zwecke der gewerblichen Bebauung geschaffen werden. In der Gemeinde besteht aktuell ein konkreter Flächenbedarf für drei örtliche Gewerbebetriebe in einer Größe von ca. 0,9 ha, zwei weitere Betriebe haben Interesse bekundet. Unter Berücksichtigung verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Anforderungen kommt eine weitere gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde nur an einem Standort am Ortsrand mit einer leistungsfähigen Straßenanbindung in Richtung L 319 und A 7 in Betracht. Aus diesen übergeordneten ortsplannerischen Gesichtspunkten kommen nur Flächen an den Ortsausgängen der K 30 in Richtung Hitzhusen, der K 76 in Richtung Bissenmoor und der K 90 in Richtung Lentförden in Betracht. Ein Standort an der K 76 und die Ableitung des gewerblichen Verkehrs über die K 76 würde mit den Planungen der Stadt Bad Bramstedt für den Golf- und Wohnpark Bissenmoor kollidieren. In der verbleibenden Entscheidung zwischen einem Standort an der K30 oder an der K 90 muß beachtet werden, daß an der K 90 mit dem dortigen Speditionsbetrieb bereits ein gewerblich geprägter Ortsausgang besteht. Hier ist eine Verstärkung der gewerblichen Nutzung unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten eher hinzunehmen als bei der Schaffung eines zweiten eigenständigen gewerblichen Ansatzes an der K 30. Zudem ist auch nur hier aktuell eine Verfügbarkeit von Flächen für die Gemeinde gegeben. Die Pla-

nung ist so konzipiert, daß langfristig eine bedarfsorientierte Erweiterung um die westlich anschließende Restfläche des Flurstücks $\frac{7}{3}$ möglich ist.

4. Planungsinhalt

Das Plangebiet liegt bislang im Außenbereich und wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerland genutzt. Zur Realisierung der angestrebten gewerblichen Bebauung erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet in Anlehnung an die im Osten bereits vorhandene gewerbliche Bebauung. Es soll ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Grundstücken erreicht werden. Lediglich zu den Kreisstraßen und zu den bestehenden und anzulegenden Knicks werden größere Abstände für die Bebauung festgelegt. Dieses ist insbesondere zum Schutz der Allee an der K 90 geboten.

Da die Flächen von der Gemeinde zunächst erworben und alsdann an örtliche gewerbliche Interessenten weiterveräußert werden, ist eine bedarfs- und sachgerechte Parzellierung des Gebietes gewährleistet. Die verkehrliche Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke soll über einzelne Grundstückszufahrten von der K 90 erfolgen, im Norden auch über die K 48. Bei der Anlegung der Grundstückszufahrten ist besonders auf die Bäume Rücksicht zu nehmen. Die Zufahrten zu benachbarten Grundstücken sind zusammenzufassen.

Sämtliche Flächen liegen derzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Kreisstraßen. Eine gewerbliche Nutzung setzt jedoch voraus, daß beide Grenzen der Ortsdurchfahrten verlegt werden. Andere, verkehrlich gleich gut erschlossene und gewerblich zu nutzende Flächen stehen innerhalb der vorhandenen Ortsdurchfahrten nicht zur Verfügung. Die Gemeinde beantragt daher parallel zur Aufstellung der Bauleitpläne auch die erforderliche Verlegung der OD-Grenzen.

Die Gemeinde verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan. Dieser enthält die überplante Flächen als Eignungsflächen für eine gewerbliche Bebauung. Die durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret ausgeglichen oder ersetzt. Neben einer Eingrünung des künftigen Baugebietes ist ein flächenhafter Ausgleich an anderer Stelle vorgesehen. Die Lage der externen Ausgleichsflächen ist in der Anlage dargestellt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Energie (Strom, Erdgas) erfolgt über die im Ort vorhandenen Einrichtungen. Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Gemeinde durch den Wasserbeschaffungsverband mittleres Störgebiet in Brokstedt.

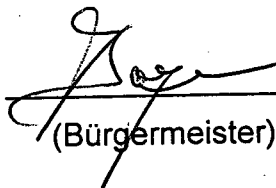
Die Abwasserbeseitigung und die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt in Verbindung mit einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Gemeinde Weddelbrook

Der Bürgermeister

31.05.1999


(Bürgermeister)



Planverfasser:

Kreis Segeberg, Der Landrat

Planungsamt


(Dipl. Ing., Stadtplaner)



ÜBERSICHTSPLAN ERSATZFLÄCHEN
M 1:5000