

**Satzung der Gemeinde Weddelbrook
über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teil II
für das Gebiet „Gewerbegebiet südöstlich der Ortslage zwischen der K 90 und
der K 48“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| 1. Allgemeines | 5. Ver- und Entsorgung |
| 2. Lage und Umfang des Plangebietes | 6. Umsetzung der Planung |
| 3. Planungsziele | 7. Kosten |
| 4. Inhalt der Planung | |
-

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.11.1998 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet südöstlich der Ortslage an der K 90 sowie zwischen der k 90 und der K 48“ die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufzustellen. 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 und der Bedarf einzelner Nachbargemeinden an Gewerbegrundstücken gedeckt werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In gleicher Sitzung wurde die parallel zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 durchzuführende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Ausarbeitung beider Bauleitpläne wurde der Kreis Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 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,

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Platinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

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. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen liegen in guter räumlicher Zuordnung zu dem bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Weddelbrook und sind verkehrlich sehr gut über die Kreisstraßen 48 und 90 erschlossen. Zur Standortentscheidung wird auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil II verwiesen.

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 jedoch 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 : 1000.

3. Planungsziele

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Teil II dient der Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken für die nächsten Jahre. Mit diesem Baugebiet sollen kurzfristig Grundstücke zum Zwecke der gewerblichen Bebauung geschaffen werden.

4. Inhalt der Planung

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 werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Um ein bedarfsgerechtes Angebot an gewerblichen Grundstücken zu erreichen, werden die überbaubaren Flächen großzügig festgesetzt. 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 gewerbliche Interessenten weiterveräußert werden, ist eine bedarfs- und sachgerechte Parzellierung des Gebietes gewährleistet. Aus diesem Grund kann auch auf die Festlegungen zur inneren Erschließung verzichtet werden. 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. Die Planung ist so konzipiert, daß langfristig eine bedarfsorientierte Erweiterung um die westlich anschließende Restfläche des Flurstücks $\frac{7}{3}$ möglich ist.

Sämtliche Flächen liegen derzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Kreisstraßen. Eine gewerbliche Nutzung setzt jedoch voraus, daß beide Grenzen der Ortsdurchfahrten verschoben 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Ausgleichsbedarfs erfolgt durch einen naturschutzrechtlichen Fachbeitrag, der Bestandteil der Begründung ist. An anderer Stelle im Gemeindegebiet kann auf einer gemeindeeigenen Fläche der notwendige Ausgleich geleistet werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Gemeinde durch den Wasserbeschaffungsverband mittleres Störgebiet in Brokstedt.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

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.

6. Umsetzung der Planung

Das Flurstück ⁶/₆ steht bereits im Eigentum der Gemeinde. Für das angrenzende Flurstück ⁷/₃ besteht bei Bedarf eine Kaufoption. Für die Umsetzung der Planung sind daher bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung nicht erforderlich.


7. Kosten


Für die Realisierung der Planung werden folgende Erschließungsmaßnahmen erforderlich:

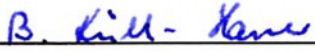
Hierfür werden voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. DM entstehen.

Gemeinde Weddelbrook
Der Bürgermeister

Planverfasser:
Kreis Segeberg
Der Landrat
Planungsamt


(Bürgermeister)




(Dipl. Ing. Stadtplaner)in