

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3
Gebiet „WEGKAMP“**

GEMEINDE DÄTGEN, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Teil -C-

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber : Gemeinde Dätgen
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Aufgestellt, Bordesholm, den 04.12.2001
freischaffender Architekt BDB
freischaffender Stadtplaner
Werner Schmidt
Holstenstr. 12
24582 Bordesholm

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Grundlagen des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Kartengrundlage
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Verfahren**
- 3.0 Ziel und Zweck der Planung**
- 4.0 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 4.1 Bestand im Geltungsbereich
- 5.0 Planinhalte des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Bauliche Nutzung
 - 5.2 Nebenanlagen
 - 5.3 Werbeträger
 - 5.4 Freizuhaltende Flächen
 - 5.5 Grünordnung
 - 5.6 Baugestalterische Festsetzungen
 - 5.7 Verkehrserschließung
 - 5.8 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Flächenbilanzierung**
- 7.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung**
- 8.0 Überschlägig ermittelte Kosten**

1.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dätgen haben in der Gemeindevertreter-sitzung am 25.03.1999 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet „Wegkamp“ für die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf den in der Gemarkung Dätgen, Flur 5, gelegenen Flurstücken 5/13, 95/3 und 5/7 gefaßt. Die Gemeinde hat den uneingeschränkten Zugriff auf die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Gemeinde Dätgen plant die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einem Geltungsbereich von ca. 5,2 ha am südöstlichen Ortsrand. Die zur gewerblichen Nutzung dienende Fläche wird ca. 3,4 ha betragen.

1.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungs-amtes Neumünster, sowie digitalisierte Pläne vom Landesvermessungsamt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten :

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- b) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 S.58).
- d) Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47).
- e) Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S.880), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.04.1997 (BGBl. I S. 807).
- f) Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2081).

Der Bebauungsplan erhält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich.

Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes und bildet die Grundlage für weitere, zur Durchführung des Planes erforderliche Maßnahmen.

2.0 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebietsbezeichnung: "Wegkamp", erfolgte am 25.03.1999 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplanes vorgenommen. Sie soll das Plangebiet künftig als Gewerbegebiet darstellen. Der Aufstellungsbeschluß hierfür ist am 29.08.1996 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dätgen erfolgt.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Im Zuge des Bebauungsplanes wird der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan geändert.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes für den Plangeltungsbereich ist ein Aufstellungsbeschluß am 29.08.1996 erfolgt.

Aufgrund des Bedarfes an gewerblichen Flächen, insbesondere für bereits im Ort ansässige Betriebe, und der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn BAB A7 und auch zur BAB A215 soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Baumaßnahmen im Rahmen eines Gewerbegebietes schaffen.

Die Gemeindebewohner werden ebenfalls das Angebot nutzen. Es gibt keine Werkstätten im Gemeindebereich.

Mit dem Gewerbegebiet werden in diesem Bereich neue Arbeitsplätze geschaffen. Das Gewerbegebiet ist in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem anzustrebenden „interkommunalen Gewerbegebiet Dätgen / Nortorf / Bordesholm“ und der angestrebten zusätzlichen „Anbindung an die A215“ zu sehen.

4.0 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemeinde Dätgen, südlich der Landesstraße 49 und östlich am Ortsrand von Dätgen gelegen.

Die Gemeinde Dätgen liegt im Amtsbereich Amt Nortorf-Land und im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 5,2 ha und gehört zur Gemarkung Dätgen. Es beinhaltet die in der Flur 5 gelegenen Flurstücke 5/13, 95/3 und 5/7.

Derzeit wird die Fläche wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch eine Koppel bzw. die Ortsrandlage und im Nordosten durch die Landesstraße 49.

Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen .

Im Süden durch einen Knick und anschließende landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen durch einen Knick und anschließende landwirtschaftliche Flächen.

Von Osten nach Westen fällt das Gelände geringfügig ab, sowie zur Landesstraße 49.

Die BAB A7 und die BAB A215 liegen östlich und werden von der Landesstraße 49 gekreuzt.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Landesstraße 49.

Für die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen des Gewerbegebietes sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 1,2 ha vorzunehmen. Diese Fläche ist im Bereich des Großen Moores auf dem Flurstück 135/19, der Flur 2, Gemarkung Schönbeker Moor vorgesehen (gem. 3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen).



Planausschnitt M. 1:5000

3.Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dätgen

4.1 Bestand im Geltungsbereich

Die Planfläche unterliegt zum aktuellen Zeitpunkt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Ortslage grenzt direkt an das Gewerbegebiet.

Es ist davon auszugehen, daß bei der Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen mit zeitweisen Immisionen zu rechnen ist (Geruch, Staub usw.). Diese bleiben im zu duldbaren Maß und werden durch das Umgrenzungsgrün gemindert.

5.0 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Die Planung bestimmt die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes im Plangeltungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Der Bereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen, die offene Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die max. zulässigen Firsthöhe festgesetzt und hinreichend bestimmt.

Verkaufseinrichtungen über 800 m² und Einzelhandelsstätten mit Verkaufseinrichtung im Lebensmittelsegment werden im gesamten B-Plan-Bereich ausgeschlossen. Ausgenommen sind bereits im Ort ansässige Betriebe, die zur Erweiterung eine Umsiedlung anstreben.

Die Veräußerung der entstehenden Grundstücke soll nur an „ortsangemessene“ Betriebe erfolgen.

(s.a. „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten“, StK 311-603.111 vom 7.1.97).

Es sind keine Gerüche emittierenden Anlagen zulässig.

5.2 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Windkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen davon sind stadttechnische Anlagen.

5.3 Freizuhaltende Flächen

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen, Bepflanzungen, sowie sonst zulässige Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Eine Anbauverbotszone bis 20 m Abstand zur L49 ist einzuhalten.

5.4 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung an den Gebäuden sind nur in einer Größe von bis max. 10% der Gebäudefassaden zulässig.

Je Grundstück ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten auf eine begrenzt.

Die Werbeflächen je Werbeanlage dürfen eine Flächengröße von insgesamt 10 m² nicht überschreiten. Die bauliche Höhe der Werbeanlage darf maximal 10 m über dem fertiggestellten Gelände betragen.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und / oder reflektierendem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

5.5 Grünordnung

Der Plangeltungsbereich ist fast komplett mit einem Knick umgrenzt (in ca. gleichen Anteilen Knickerhalt und Knickneuanpflanzung).

Im Süden und im Norden des Geltungsbereiches ist jeweils ein Bereich mit einer öffentlichen naturnahen Grünfläche (Schutzgrün bzw. Wiese) vorgesehen.

Die Grünflächen unterliegen keiner wirtschaftlichen, aber einer ökologischen Nutzung.

Die Abgrenzung der Gewerbefläche nach Osten und Westen erfolgt durch eine private naturnahe Grünfläche / Knickschutzstreifen.

Die Darstellung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft, die Würdigung der umweltschützenden Belange und die grünordnerischen Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs, einschließlich Bilanzierung und Auswertung sind detailliert im Grünordnungsplan dargestellt.

Der Grünordnungsplan stellt die Freiraumgestaltung und damit die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sicher.

Folgende textlichen Festsetzungen aus dem GOP wurden in den Bebauungsplan übernommen:

Anpflanzungen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die öffentlichen Grünflächen „Schutzgrün“ im südlichen und nordwestlichen Plangeltungsbereich, sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Liste siehe GOP) flächig zu bepflanzen.
- Die jeweils im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks entlang der östlichen und nordwestlichen Planbereichsabgrenzung sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzern zu bepflanzen.
- Entlang der Planstraßen sind innerhalb des Straßenraumes standortgerechte Laubbäume einer Art, in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und zum Erhalten festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.
- Auf den herzustellenden Stellplatzflächen ist für je 5 PKW - Stellplätze bzw. je 2 LKW - Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Aus der Planung heraus besteht die Forderung einen Ausgleich für die große Flächenversiegelung zu schaffen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 1,4 ha vorzunehmen. Diese Fläche ist auf einer externen Fläche im Bereich des Großen Moores vorgesehen (siehe auch unter 4.0) und wird wie folgt festgesetzt:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die im Bereich des Großen Moores auf dem Flurstück 135 / 19 der Flur 2 und Gemarkung Schönbecker Moor, Gemeinde Dätgen liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird einmal jährlich nach dem 1. Juli gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein ortsüblicher Koppelzaun als Abgrenzung zu errichten. Mit der Maßnahme soll die Fläche offen gehalten und ein Aufkommen von Gehölzen vermieden werden. Die Fläche wird in eine später festzulegende Pflege nach dem beim Landesamt für Natur und Umwelt vorhandenen Pflegekonzept eingebunden.

Öffentliche und private Grünflächen

- Die öffentliche Grünfläche „Wiese“ im nordöstlichen Planbereich ist 2 mal pro Jahr zu mähen.
- Die privaten Grünflächen „Knickschutzstreifen“ entlang der westlichen und östlichen Planbereichsgrenzen sind 2 mal pro Jahr zu mähen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Für den Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den einzelnen Grundstücken und den Planstraßen gesammelt zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² Baugrundstück.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

- Für die Freiflächenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten zu verwenden.
- Parkplätze, Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchsickerungsfähigem Material zu befestigen.
- Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Es sind Dacheindeckungen in rot, braun, anthrazit und alu-natur, sowie Dachbegrünungen zulässig.

5.7 Verkehrserschließung

Der Plangeltungsbereich ist südlich an der Landesstraße 49 und östlich am Ortsrand Dätgen gelegen. Die Ein- und Ausfahrt in das Gelände erfolgt von der Landesstraße 49 in eine Stichstraße, die als öffentliche Straße von Norden nach Süden das Gebiet erschließt.

Der geplante Zufahrtsbereich direkt an der L49 wird solange für die Erschließung des Gewerbegebietes genutzt bis eine im Norden des Gebietes gelegene Erschließungsstraße zu einem weiteren östlich geplanten Gewerbegebiet angeschlossen werden kann. Über diese Erschließungsstraße soll das jetzt geplante Gewerbegebiet langfristig erschlossen werden. Dazu ist der Anschluß an einen Kreisverkehr geplant.

Die Zufahrt soll dann nur noch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden.

Die Stichstraße wird zweispurig mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut und ist für den schweren LKW-Verkehr auszulegen. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendekreis mit $d = 25,50$ m geplant.

Im Bereich der Stichstraße befinden sich einseitig PKW-Parkplätze abwechselnd mit Straßenbegleitgrün und Durchfahrtsbereichen zu den einzelnen Grundstücken. Parkplätze, Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchsickerungsfähigem Material zu befestigen.

Die Stichstraße wird in Asphalt ausgeführt. Der Bereich der späteren Feuerwehrezufahrt wird gepflastert.

Das gesamte Plangebiet ist gem. DIN beleuchtet.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

a) Wasserversorgung : zuständig sind die Stadtwerke Nortorf

Für Löschwasserzwecke sind Überflurhydranten aufzubauen.
Die notwendigen Wassermengen sollen aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

b) Abwasser / Schmutzwasser :

Es ist der Bau eines Trennkanalsystems vorgesehen.
Die Entsorgung erfolgt über den Anschluß an die Kläranlage der Gemeinde, die dazu einer Erweiterung bedarf.

Küchenbereiche sind mit einem Fettabscheider, KFZ-Bereiche mit Leichtflüssigkeitsabscheidern zu versehen. Alle Abscheider sind mit Probenahmemöglichkeit auszuführen.

Die Schmutzwasserleitung im Plangebiet wird als Freispiegelleitung in Steinzeug DN 200 nach DIN EN 295 bis zur Einleitung in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

c) Abwasser / Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser aus dem öffentlichen Bereich wird über das in der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche gelegene Regenrückhaltebecken dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt. Es wird ein gedichtetes Regenklärbecken dem nicht gedichteten Regenrückhaltebecken vorgeschaltet.

Regenwasser aus den Grundstücksbereichen wird in das Umgrenzungsgrün abgeleitet und über Mulden / Rigolen versickert.

Die Rückführung des Regenwassers zum Wasserhaushalt erfolgt durch Verdunstung und Tiefenversickerung über ein Regenklär- / Rückhaltebecken gem. folgender Festsetzung :

Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen auf den Grundstücken zu versickern. Es darf kein Überschusswasser auf die Straßenflächen abgegeben werden. Die „ Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ sind bei der Umsetzung zu beachten.

- Das im nördlichen Plangeltungsbereich liegende Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken in naturnaher Bauweise so zu gestalten, dass es Biotopcharakter entwickeln kann.

Der Antrag zur Erteilung der Erlaubnis auf Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsebene und der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird gestellt.

Die Regenwasserleitungen werden im öffentlichen Bereich mit Betonrohren nach DIN 4032 (Schwerlastrohr) mit Steckmuffe GR ausgeführt.

d) Versorgung mit elektrischer Energie: zuständig sind Stadtwerke Neumünster

Beleuchtung:

Der gesamte Gebiet ist auszuleuchten. Es werden Leuchten mit einer max. Masthöhe von 7,5 m festgesetzt. Für die Freiflächenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchten und kalte Lichtquellen (Natriumdampflampen) mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zu verwenden. Die Leuchtengestaltung hat so zu erfolgen, dass eine Blendwirkung zur Landesstraße 49 ausgeschlossen ist.

Die Beleuchtung der Grundstücke wird in Abstimmung mit den späteren Betreibern ausgelegt. Eine Planung wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt.

Die Kabel werden mit einer Überdeckung von 0,60 bis 1,00 m verlegt. Straßenquerungen erfolgen im Schutzrohr PVC DN 100.

e) Fernmeldeversorgung : zuständig ist die Telekom

Die deutsche Telekom AG beabsichtigt im gesamtem Gebiet des B-Planes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen.

f) Feuerschutz : zuständig ist die Freiwillige Feuerwehr

g) Gasversorgung : zuständig sind die Stadtwerke Neumünster (SWN)

h) Müllbeseitigung : über Kreis Rendsburg-Eckernförde (AWR)

6.0 Flächenbilanzierung

Die nachfolgend angegebenen Flächen sind ca. Werte.

öffentliche Verkehrsflächen (davon Straßenbegleitgrün= 700 m ²)	4.300 m ²	=	8,3 %
Grünflächen : privates Grün	4.600 m ²	=	8,9 %
öffentliches Grün	8.750 m ²	=	16,9 %
Regenrückhaltebecken	500 m ²	=	0,9 %
Gewerbefläche	33.650 m ²	=	65,0 %
Gesamt	51.800 m²	=	100,0 %
zuzüglich Ausgleichsfläche	14.000 m²		

7.0 Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Dätgen wird die Umsetzung des Bebauungsplanes innerhalb einer festgelegten Frist gesichert. Die Gemeinde Dätgen wird die Erschließung durchführen und die Grundstücke veräußern.

8.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Die Kosten für Straßenbau und Erschließung betragen ca. 1,2 Mio. DM. Die Kosten werden von der Gemeinde Dätgen getragen.

Dätgen, den 28. APR. 2003



Der Bürgermeister