

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 1

der Gemeinde Bargstedt

**für das Gebiet „östlich Tambruch, nördlich der
Dorfstraße L 125 und westlich Föhrenskamp,
nördlich an die Straßenrandbebauung anschließend“**

1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wird entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO.

Es gelten die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die Planzeichenverordnung, alle jeweils in der geltenden Fassung.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- des Entwurfsbeschlusses vom hierzu
- sowie des Flächennutzungsplanes Bargstedt, Stand: 3. Änderung.

2. Landesplanerische Vorgaben

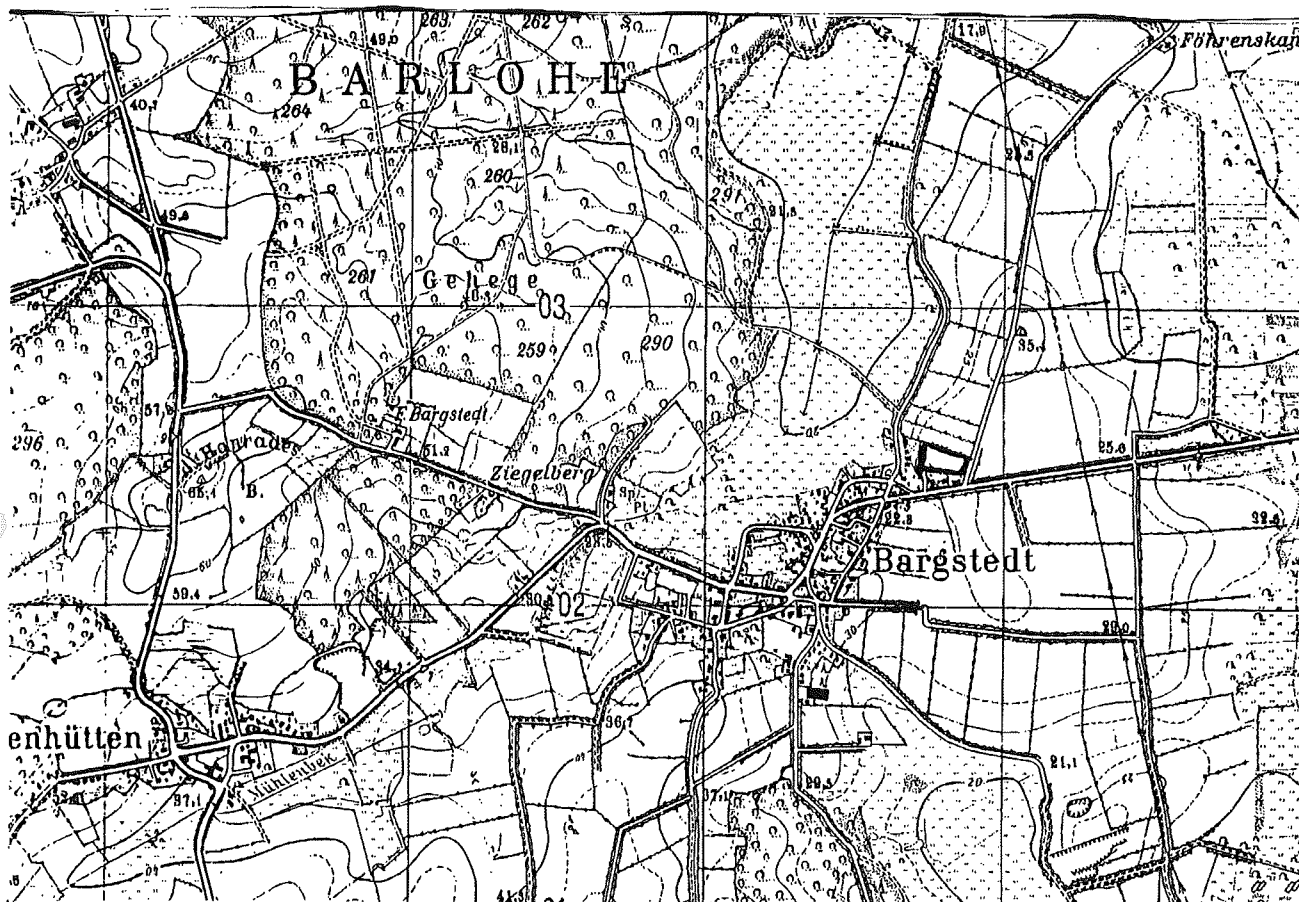
Die Gemeinde Bargstedt liegt lt. Landesraumordnungsplan 1998 im Nahbereich Nor-
torf.

Aus landesplanerischer Sicht können Gemeinden außerhalb der Siedlungsschwerpunkte eine Vorsorge für die Ansiedlung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungs-
betriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang nördlich der Dorfstraße L
125.

Die genaue Lage und die Größe des Geltungsbereichs dieser Planung innerhalb des
Gemeindegebietes ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



M. 1 : 25 000

4. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Bargstedt besteht seit einiger Zeit ein dringendes Erfordernis, Flächen für Gewerbebetriebe bereitzuhalten.

Da der Gemeinde Bewerbungen ortsansässiger Firmen vorliegen, wird ein Bedarf an einer entsprechenden Flächenausweisung festgestellt.

Dieser Planung liegt eine entsprechende (3.) Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde.

5. Planungsinhalte

Vorrangiges Planungsziel ist die Unterbringung ortsansässiger Gewerbebetriebe. Hierzu wird eine ca. 0,9 ha große Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden allgemein zugelassen.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i. d. R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Der bereits vorhandene Betrieb Janßen prägt bereits diesen Randbereich der tlw. vorhandenen Wohnbebauung. Die zusätzlich vorgesehenen Betriebe aus Bargstedt sind nicht derart störend, dass Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten ist. Eine Kapselung bzw. Abschirmung ist bereits durch den vorhandenen Höhenversatz (6 m hohe Böschung sowie Erdwall von 1,20 m Höhe in westlicher sowie 3 m hohe Böschung sowie 1,20 m Erdwall in südlicher Richtung) gesichert.

6. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Gemeindeweg Föhrenkamp.

Für die Führung einer Entwässerungsleitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bargstedt bis an die Landesstraße heran vorgesehen.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße L 125 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Landesstraße nicht angelegt werden.

Die Erschließungsstraße erhält eine ausreichend ausgebildete Ausbaubreite, an deren Ende eine Wendemöglichkeit festgesetzt wird. Angesichts der geringen Anzahl der Betriebe wird die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen für nicht erforderlich gehalten.

Anlässlich der Erschließungsplanung ist das Grundstück Janßen wegen der vorhandenen Topographie besonders zu berücksichtigen.

7. Grünplanung

In topographischer Hinsicht hat das Gelände keine besonderen Merkmale. Es ist nahezu eben.

Deutliche Zäsuren bilden zurzeit die vorhandenen Knicks, die das Baugebiet einsäumen. Die grundsätzlich gem. § 15 LNatSchG geschützten Knicks werden im Entwurf so weit wie möglich berücksichtigt.

Durch diese Planung werden Eingriffe vorbereitet, durch die Natur und Landschaft beeinträchtigt werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft beinhaltet eine Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Die Gemeinde Bargstedt ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bemüht, auf Grund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert und beschrieben. Die Maßnahmen selbst werden grundbuchlich gesichert.

8. Wasserschongebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerks Nortorf (Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998). Das Wasserschongebiet beschreibt die vermutete Lage des Einzugsgebietes des Wasserwerkes. Mit der Festlegung des Wasserschongebietes sind keine rechtlichen Konsequenzen verbunden. Der Grundwasserschutz sollte bei Planungen innerhalb von Wasserschongebieten jedoch besonders berücksichtigt werden.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine überörtliche zentrale Wasserversorgungsanlage mit einem Wasserwerk im Bereich der Stadt Nortorf.

Die Löschwasserversorgung wird durch geeignete Einrichtungen, die mit dem örtlichen Wehrführer abgestimmt werden, gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Schleswig AG.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Schleswig AG.

Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten die Richtlinie der Schleswig zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Mittelspannungs- und Gasleitungen haben eine Regelüberdeckung von 0,70 m und die Niederspannungs- und Fernmeldekabel eine Regelüberdeckung von 0,55 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit der Schleswig abzustimmen, um spätere Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen und Schäden an den Anpflanzungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Versorgungsleitungen ist nur möglich, wenn etwa durch Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass jede Gefährdung der Leitungen ausgeschlossen ist. Die Kosten für die Schutzmaßnahmen haben, soweit nicht anders vereinbart, die Veranlasser der Bepflanzung zu tragen.

Fernmeldewesen

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwasser und das anfallende Regenwasser werden im Mischsystem der gemeindlichen Kläranlage (Klärteiche) zugeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Kapazität der Kläreinrichtung der Gemeinde Bargstedt zu prüfen und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Ggf. ist eine Erweiterung erforderlich.

Beseitigung von Müll und Abfällen

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Gelände befindet sich noch in privater Hand. Die vorhandenen Investoren beabsichtigen in Form einer BGB-Gesellschaft die Trägerschaft für die Erschließung zu übernehmen und als Vertragspartner der Gemeinde Bargstedt aufzutreten.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens wird nicht gesehen.

10. Erschließungskosten

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf ca. 3.000,-- Euro geschätzt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen überschlägig ermittelt 7.500,-- Euro.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgen auf der Grundlage der vorhandenen Satzungen bzw. Geschäftsbedingungen der Versorgungsträger.

Aufgestellt gem. § 9 (8) BauGB:

Bargstedt, den



Baforav
.....
Gemeinde Bargstedt
- Der Bürgermeister -

Stand: 28.04.2003

Dipl. Ing. Ernst Potthast, Architekt und Stadtplaner, 24787 Fockbek, Telefon (0 43 31) 6 22 66