

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in diesem erneuten Beteiligungsverfahren sind zur Vereinfachung in Blau kenntlich gemacht.

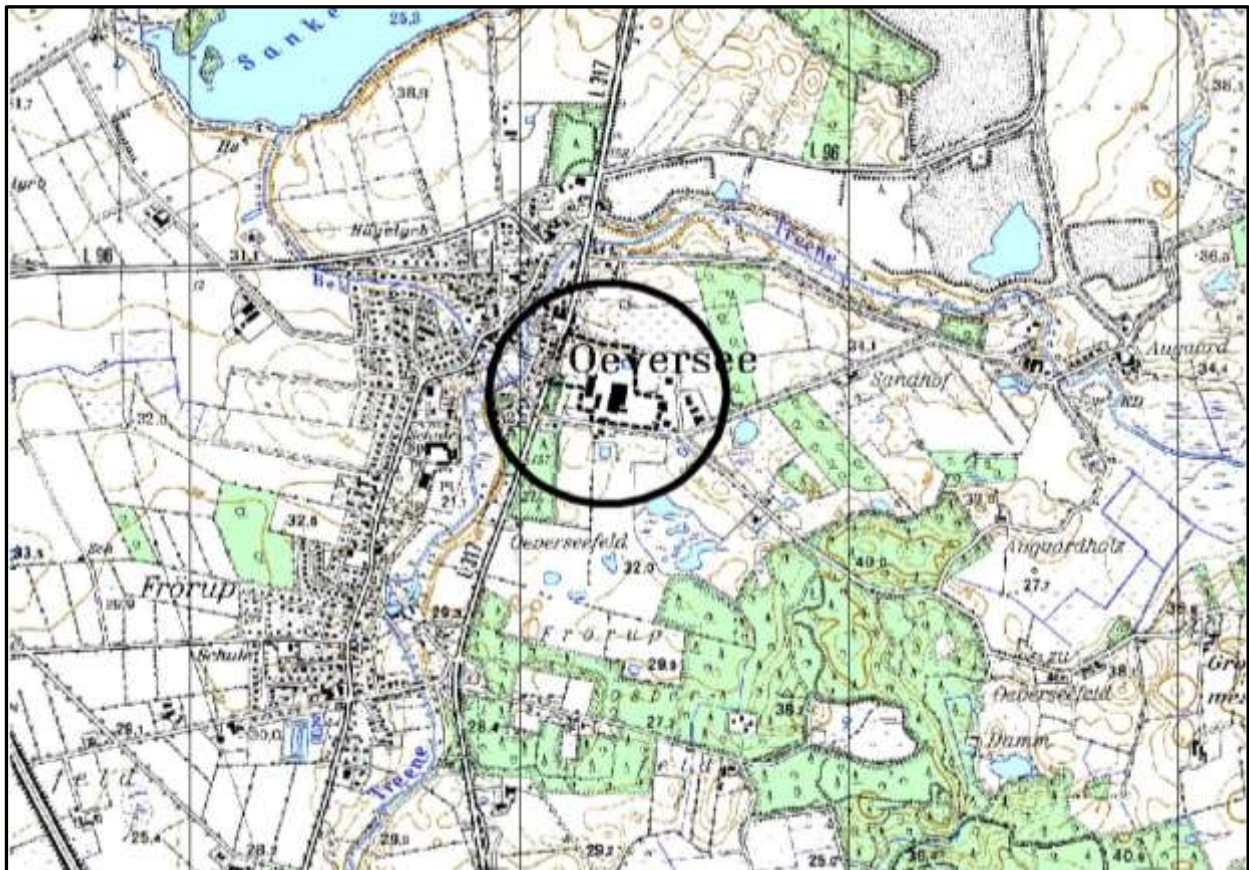
## ► **Begründung**

nach § 2a BauGB

- ▷ Städtebauliche Begründung (Teil I)
- ▷ Umweltbericht (Teil II)

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Oeversee**

Ausweisung des Plangebietes als eingeschränktes  
**„Gewerbegebiet Krokamp-Mitte“ (GEE)**



## ► **Gebiet**

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: I / II |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

## **Städtebauliche Begründung (Teil I)**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Städtebauliche Begründung (Teil I)</b> .....                           | <b>1</b>  |
| <b>1 Planungsgrundlagen</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1 Plangebiet.....   | 2         |
| 1.2 Planungsanlass .....  | 3         |
| 1.3 Planungsvorgaben.....   | 4         |
| 1.4 Bauleitplanverfahren.....   | 6         |
| 1.5 Umweltbericht.....  | 7         |
| <b>2 Planinhalt</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1 Vorhabenbeschreibung .....  | 8         |
| 2.2 Städtebauliche Ordnung.....   | 8         |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung .....                                     | 9         |
| 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                     | 10        |
| 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 11        |
| 2.2.3 Erschließung/ Ver-und Entsorgung.....                               | 11        |
| 2.3 Emissionen/ Immissionen.....  | 13        |
| 2.4 Ausweisung des Plangebietes.....                                      | 14        |
| <b>3 Abwägung</b> .....   | <b>16</b> |
| 3.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....                      | 16        |
| 3.2 Umweltbelange/Ergebnis der Prüfung von möglichen Beeinträchtigungen.  | 16        |
| 3.3 Gemeindliche Abwägung.....  | 18        |
| 3.4 Flächen / Kosten.....   | 18        |
| <b>4 Zusammenfassung</b> .....  | <b>20</b> |

### **ANLAGEN**

**Anlage 1:** Teil II - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22, Planungsbüro Springer, Busdorf

**Anlage 2:** Fauna, Biotoptypen, FFH-Studie und Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel

**Anlage 3:** Schalltechnisches Prognosegutachten von BLB-Wolf Büro für Lärminderung +Beratung, Ahrensburg

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: II / II |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

## **Städtebauliche Begründung (Teil I)**

### **1 Planungsgrundlagen**

Im Rahmen der Planungshoheit hat die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und dem Umweltschutz dienenden Anforderungen in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Auf der Plangebietsfläche in der Gemeinde Oeversee befand sich ehemals das Kalksandsteinwerk. Nachdem das Werk aufgegeben wurde und immer mehr zu einer Industrieruine verfiel, wurde die Fläche von Herrn Hans-Peter Carstensen erworben.

Das Plangebiet hat eine sehr gute Verkehrsanbindung über die L 317 und befindet sich in Nachbarschaft zu bereits gewerblich genutzten Grundstücken.

Die Gemeinde verfolgt zusammen mit dem Eigentümer das Ziel, diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich über die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 anzupassen.

Im Flächennutzungsplan ist zurzeit der größte Teil des Plangebietes als Industriegebiet (GI) dargestellt (siehe Abb. 1). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oeversee wird hierdurch erforderlich. Im Rahmen der 8. Änderung soll die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) angepasst werden sowie eine geringe Erweiterung (Abrundung) der Plangebietsfläche im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich erfolgen.

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 1 / 20 |
|--|--|------------------------------------|



Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

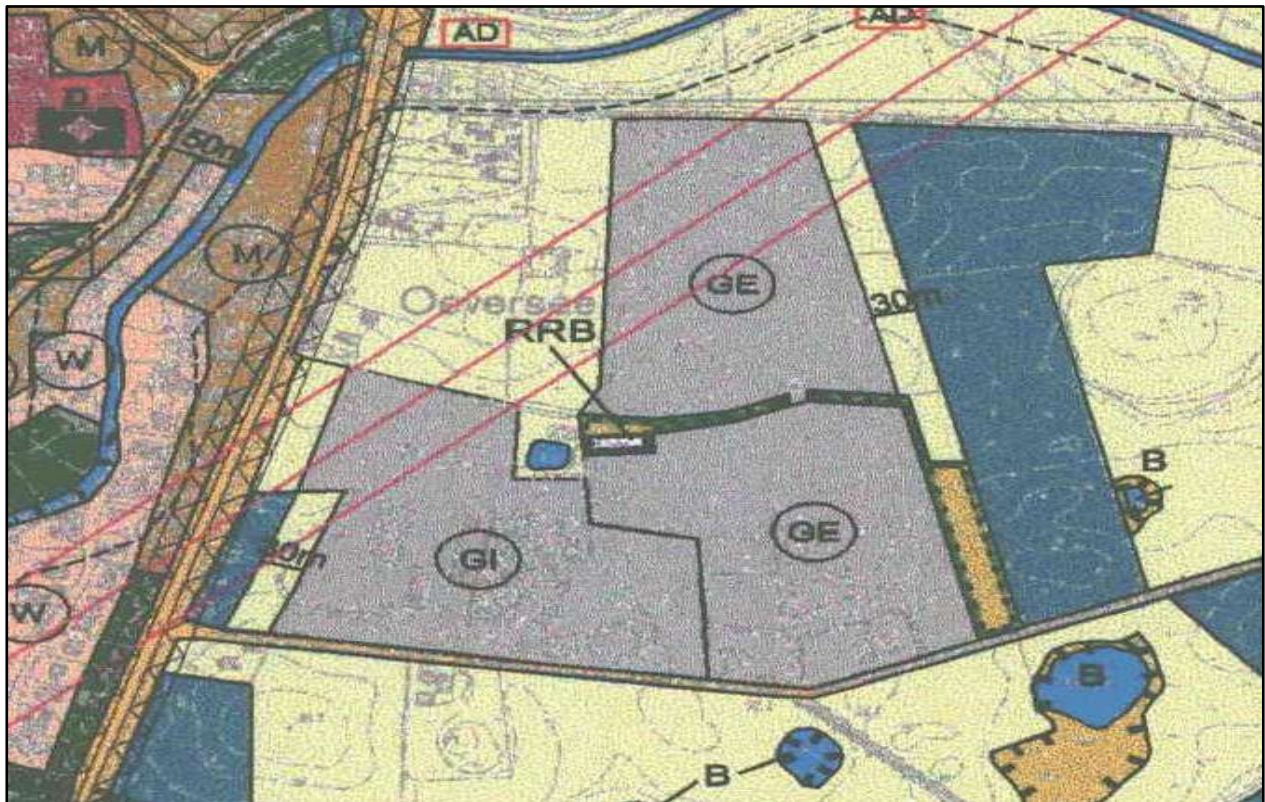


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oeversee vom Oktober 2001

## 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22 hat eine derzeitige Gesamtfläche von ca. 6,26 ha (Bruttofläche) und liegt außerhalb des Ortsbereiches von Oeversee, östlich der Bundesstraße L317.

Die Gebietsbezeichnung lautet:

„östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

Das Plangebiet umfasst folgenden Bereich:

- ▶ Kreis: Schleswig-Flensburg
- ▶ Gemeinde: Oeversee
- ▶ Gemarkung: Oeversee
- ▶ Flur: 6
- ▶ Flurstücke: 97, 99, 101,104 und 105

Bisher war auf dem Gelände ein Kalksandsteinwerk ansässig, dessen Gebäude in den vergangenen Jahren zum größten Teil zurückgebaut wurden.

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 2 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Der Planbereich wird:

- ▶ im Norden von einer baulich genutzten Fläche an der L 317 sowie von landwirtschaftlichen Flächen,
- ▶ im Osten von gewerblich genutzten Flächen (B-Plan Nr. 15),
- ▶ im Süden von der Straße „Krokamp“
- ▶ im Südwesten von einer Gewerbefläche mit Wohnwagen- und Wohnmobilhandel
- ▶ und im Westen von der Landesstraße 317 sowie daran angrenzend von der Ortschaft Oeversee

begrenzt.

Die Plangebietsfläche für die die Änderung der Bauleitpläne durchgeführt wird, ist auf dem folgenden Flurkartenauszug dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches (Flurkartenauszug, 13.09.2016)

## 1.2 Planungsanlass

In der Gemeinde Oeversee wurde 40 Jahre lang das Kalksandsteinwerk betrieben und im Jahre 2013 weitestgehend rückgebaut.

Das gesamte Grundstück wurde von Herrn Hans-Peter Carstensen käuflich erworben und die Gemeindevertretung der Gemeinde Oeversee hatte bereits in Ihrer Sitzung am

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 3 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

30.11.2011 für das Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“ die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Krokamp-West“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gegeben.

Nachfolgend hatte sich die Gemeinde Oeversee dazu entschlossen, das in 2011 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Krokamp-West“ für einen Teil der Gesamtfläche (südwestlicher Teil, Grundstück der Wilhelmsen Caravaning GmbH) zu nutzen.

Auf erneuten Antrag des Grundstückseigentümers hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oeversee und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für die Ausweisung des „Gewerbegebietes Krokamp-Mitte“ beschlossen.

Der Grundstückseigentümer Herr Hans-Peter Carstensen verfolgt nun mit der Gemeinde Oeversee, das bereits in der Vergangenheit angestrebte Ziel, die Gesamtfläche als Gewerbegebiet planungsrechtlich abzusichern, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Betriebsflächen zur Verfügung stellen zu können.

### 1.3 Planungsvorgaben

Laut Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) in der Fassung vom 10.02.1996 ist Aufgabe der Raumordnung, den Gesamttraum des Landes Schleswig-Holstein und seine Teilräume nach Maßgabe der Leitvorstellungen und der Grundsätze der §§ 1 und 2 ROG zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei muss insbesondere Sorge getragen werden, dass durch Raumordnungspläne die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abgestimmt und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden räumlichen Nutzungskonflikte ausgeglichen werden und hierdurch zugleich Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen getroffen wird.

Raumordnungspläne sind der Landesentwicklungsplan als landesweiter Raumordnungsplan und die Regionalpläne für die Planungsräume.

Nach dem **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** wird die Gemeinde Oeversee innerhalb des Stadtumlandbereiches von Flensburg als Oberzentrum dargestellt.

Nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (Kap. 2.6).

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 4 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Zum Thema Einzelhandel sagt der LEP aus, dass aufgrund des Zentralitätsgebots großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen sind.

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen (Kap. 11 Z).

Darüber hinaus befindet sich nach den Darstellungen des LEPs die Gemeinde Oeversee in einem großflächigen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der **Regionalplan für den Planungsraum V** in der Neufassung von 2002 stellt die Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dar. Als regionale Freiraumstruktur ist ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ dargestellt, das sehr großflächig den Bereich der oberen Treenelandschaft umfasst.

Das Gemeindegebiet liegt weiterhin innerhalb eines großflächigen Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Gemeinde Oeversee besitzt keine zentralörtliche Einstufung und besondere Funktionen. Oeversee gehört zum Verflechtungsbereich des Unterzentrums Tarp.

Der Regionalplan sieht zur Stärkung der Wirtschaft im Planungsraum u.a. folgende Ansatzpunkte (unter Kap. G 7.1 (3)) vor:

- ▶ „die Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten aller Betriebe vor Ort,
- ▶ die Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen in Innen- oder Randlage an dafür geeigneten Siedlungsstandorten“

Gemäß Kapitel G 6.3 (3) können in den Gemeinden, die nicht Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind und keine ergänzende Versorgungsfunktionen haben, Flächen für die Ansiedlung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für eine Erweiterung ortsansässiger Betriebe ausgewiesen werden.

Im Kapitel G 7.1 2 (4) steht: „Die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen ist ein wesentlicher Standortfaktor für das produzierende Gewerbe, aber auch für den Dienstleistungssektor. Dem sollen die Kommunen unter Beachtung der Gesichtspunkte für eine nachhaltige Gewerbeansiedlung und einen umweltgerechten Gewerbebau durch eine entsprechend Flächenvorsorge Rechnung tragen.“

**Der Landschaftsrahmenplan 2002** für den Planungsraum V enthält in Karte 1 für den Planbereich selbst keine Darstellungen. Östlich und südlich sind Verbundflächen des

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 5 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereiche) und ein Gebiet, das die Voraussetzungen für die Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllt, dargestellt. In Karte 2 sind Flächen mit besonderer Erholungseignung (großflächig) und ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet 1322-391 „Wald-, Moor- und Heidelandschaft der Fröruper Berge und Umgebung“. Östlich liegt außerhalb der Randbereiche das Naturschutzgebiet „Obere Treenelandschaft“ (VO vom 23.06.2015). Südlich angrenzend befinden sich die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Treenetal“ (VO vom 15.04.2008).

**Der Flächennutzungsplan** der Gemeinde Oeversee vom Oktober 2001 stellt die Planbereichsflächen überwiegend als GI (Industriegebiet) dar.

Die Aussagen des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Oeversee werden in den Umweltberichten dargestellt und berücksichtigt.

#### **1.4 Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinde Oeversee hat in Ihrer Gemeindevertretersitzung am 12.07.2016 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Krokamp-Mitte“ beschlossen.

Daraufhin erfolgte im Verfahren zur Änderung/Aufstellung der Bauleitpläne die Beteiligung der Landesplanungsbehörde (Planungsanzeige) gemäß § 11 (1) Landesplanungsgesetz.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 12.08.2016 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (nach § 2 Abs.4 BauGB) aufgefordert.

Die Inhalte der Stellungnahmen werden von der Gemeinde per Beschluss über die Änderungen innerhalb der Bauleitpläne berücksichtigt.

Die Gemeinde hat die Nachbargemeinden über das Vorhaben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unterrichtet, um die Bauleitpläne aufeinander abzustimmen.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und durch die Gemeinde ein Termin zur Äußerung und Erörterung der Planung angesetzt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Schalltechnischen Prognosegutachtens, eine Untersuchung zur Flora und Fauna, zu den Biotoptypen, FFH-

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 6 / 20 |
|--|--|------------------------------------|



Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Gebieten sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung und als Teil II der Begründung die Erstellung eines Umweltberichtes.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung schließt sich das Verfahren gemäß § 3, 4 Abs. 2 BauGB an.

Der Entwurf für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, das Abwägungsmaterial, die Begründungen und die Gutachten sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung ist ortsüblich bekannt zugeben mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig mit der Auslegung erfolgt die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und aufzufordern, ihre Stellungnahmen innerhalb einer verlängerten Frist von sechs Wochen (aufgrund der Sommerferien und Urlaubszeit) abzugeben.

### **1.5 Umweltbericht**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde besonderen Wert auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes gelegt. Innerhalb des Verfahrens wurde gem. § 2 (4) BauGB in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht bewertet werden. In diesem Rahmen erfolgte auch eine Bilanzierung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

Der erstellte Umweltbericht ist (als Teil II) Teil der Begründung.

Die beiden Verfahren für die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne werden parallel durchgeführt. Obwohl eine gleichzeitige Erarbeitung erfolgt ist, wird der Begründungstext für jede Planungsebene getrennt vorgelegt.

## **2 Planinhalt**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren schafft die Gemeinde die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Festlegung der Art der Bodennutzung der Fläche nach Maßgabe des Baugesetzbuches. Die Gemeinde geht von einer Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung aus.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der geplanten Ausweisung bzw. Änderung der derzeitigen Flächen wird die derzeitige und zukünftige Nutzung des Grundstückes und seiner Erweiterung nach der besonderen Art ihrer Nutzung abgesichert.

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 7 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

## **2.1 Vorhabenbeschreibung**

Nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung können alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden (Kap. 2.6, Regionalplan V 2002).

Die Gemeinde Oeversee beabsichtigt das Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerks nördlich der Straße Krokamp, östlich der L 317 und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Das Gewerbegebiet wird von Süden über die Straße Krokamp erschlossen. Um speziell auf die Bedürfnisse und Nutzungsart der sich zukünftig ansiedelnden Betriebe eingehen zu können, wird auf die innere Erschließung durch öffentliche Straßen und Zuwegungen verzichtet.

Mit der Nutzung des Planbereichs als Gewerbegebiet werden neue bauliche Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m über den in der Zufahrt eingemessenen Bezugspunkt von 34,28 m über Normalhöhennull entstehen. Die Außenränder des Planbereichs sind oder werden mit Knicks und Gehölzflächen eingegrünt. Im Inneren des Planbereichs entsteht eine Biotopverbundlinie, die mit Gehölzflächen, Gewässern und neuen Knicks zur Begrünung des Gebietes beiträgt.

Unter Beachtung der Gesichtspunkte für eine nachhaltige Gewerbeansiedlung und einen umweltgerechten Gewerbebau möchte die Gemeinde Oeversee durch eine entsprechende Flächenvorsorge geeignete Gewerbeflächen als wesentlichen Standortfaktor für das produzierende Gewerbe aber auch für den Dienstleistungssektor bereitstellen und den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten aller Betriebe vor Ort sichern.

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten (Zentralitätsgebot) sind u.a. Festsetzungen für Einzelhandelsbetriebe getroffen worden, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen.

## **2.2 Städtebauliche Ordnung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgewiesen. Parallel dazu erfolgt eine Anpassung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für die zukünftige Darstellung als gewerbliche Baufläche für das Plangebiet.

Damit wird dieses Gebiet einer gewerblichen Nutzung zugeführt, so dass eine Arrondierung zu den in bereits gewerblicher Nutzung bestehenden Flächen benachbarter Bebauungspläne erfolgt: mit dem nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet Krokamp (B-Plan Nr. 15, 1. Vereinf. Änderung B-Plan Nr.15) und dem südwestlich des Plangebietes befindlichen Gewerbegebietes Krokamp-West (B-Plan Nr. 19, Aufstellungsverfahren).

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 8 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und westlich entlang der „Bundesstraße“ L313 befinden sich benachbarte Wohnnutzungen auf den Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO die im nördlichen Bereich in gemischte Bauflächen laut Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (1) 2 BauNVO übergehen.

Für die Bebauungspläne Nr. 19 (Aufstellungsverfahren) und 22 wird für ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht eine Geräuschkontingentierung über die Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente für Teilflächen umgesetzt.

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) im Flächennutzungsplan und eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Demnach können folgende nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- ▶ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Hinblick auf das Ziel ausreichend Flächen für ortsansässige und ortsangemessene Betriebe anbieten zu können, sind:

- ▶ Tankstellen
- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Ausnahmen wie:

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- ▶ Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ▶ Vergnügungsstätten

sind ebenfalls nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf die Grundsätzen und Ziele der Raumordnung (LEP 2002, „gemeinsamer Beratungserlass des Innenministers ...vom 01.08.1994“) ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) i.V.m. §1 (9) und § 8 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 9 / 20 |
|--|--|------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Die oben angegebenen Festsetzungen orientieren sich darüber hinaus an denen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 19 (Aufstellungsverfahren).

Das Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist, die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichend Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung bzw. Erweiterung von bestehenden Betrieben zur Verfügung stellen zu können.

Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung, Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Daher wird die Ausnahme für Einzelhandel bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> alternativ 200/250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche unter bestimmten Voraussetzungen innerhalb der textlichen Festsetzungen zugelassen.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen.

Aufgrund der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der derzeitigen Nutzung und dem baulichen Bestand auf den benachbarten Flächen.

Die Grundflächenzahl ist einheitlich mit 0,8 festgelegt. Damit können die Bauflächen bis zu 80 % überbaut werden.

Die festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der Zufahrtsfläche der Straße „Krokamp“ mit 34,28 m über Normalhöhennull. Dieser Punkt ist laut Höhenvermessung aufgenommen worden.

Das Gelände bewegt sich zwischen 30 und 33 m über Normalhöhennull. Aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und im Vergleich zu den festgesetzten Höhen in den benachbarten Gewerbegebieten sollte die Höhe der baulichen Anlagen 12 m über den festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird je nach vorhandener durchschnittlicher Geländehöhen auf den Teilflächen definiert. Die maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet beträgt 12 m gemessen zum Bezugspunkt und richtet sich nach den in den benachbarten Gewerbegebieten festgesetzten maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen. Hierdurch wird eine Minderung der Veränderungen im Landschaftsbild erzielt.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 10 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

### **2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge von Gebäuden darf 50 m überschreiten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):

Gemäß Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Obere Treene ist dieses Recht mit folgender Abstandsregelung im Text-Teil B festgesetzt:

- ▶ Innerhalb einer Trasse von 7 Meter nördlich und südlich des Verbandsgewässers / teilweise verrohrten Vorfluters sind u.a.:
  - ▷ Überbauung
  - ▷ Bodenauftrag/Bodenabtrag und
  - ▷ Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen untersagt.

Anbauverbotszone:

Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 317 (L 317), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Eine Anbauverbotszone von 20,00 m wird daher in diesem Bereich festgesetzt.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 30 (2) BNatSchG)

Auf den Baugrundstücken ist entlang der vorhandenen und der neu anzulegenden Knicks ein Streifen von mind. 5 m Breite gemessen vom Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

### **2.2.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Gewerbegebiet ist über die Straße „Krokamp“ mit zwei Zufahrtbereichen erschlossen.

Um speziell auf die Bedürfnisse und Nutzungsart der sich zukünftig ansiedelnden Betriebe eingehen zu können, wird auf die innere Erschließung durch öffentliche Straßen und Zuwegungen **sowie auf öffentliche Abwasserbeseitigungsanlagen** verzichtet. Der Zugang zu den einzelnen Gewerbegrundstücken erfolgt über Privatwege und Straßen.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 11 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|



Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Eine konkrete Festsetzung wird nicht vorgenommen, um entsprechenden Spielraum für die konkrete Umsetzung der Nutzungskonzepte zu ermöglichen.

Die innerer Erschließung und die Bebauung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen an die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und den konkreten Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, die bei der Erschließungsplanung voll inhaltlich zu berücksichtigen sind.

Übergabepunkt für die Infrastruktureinrichtungen liegen i.d.R. am Rande der öffentlichen Straßen und Wege (gemeindliche Flächen).

Diese Vorgabe gilt für sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die eigentliche gewerbliche Nutzung erfolgt auf den privaten Flächen und für diese Bereiche erfolgt eine Anbindung über Straßen, Wege und mittels Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Innerhalb der Erschließungsplanung und der Aufteilung der Flächen für die unterschiedlichen Nutzer erfolgt eine direkte Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern, inwieweit die konkrete Anbindung möglich ist.

Um eine ausreichende Ver- und Entsorgung (inklusive Wartung und Unterhaltung) sowie entsprechende Zuwegung für Feuerwehr- und Krankenfahrzeuge zu gewährleisten werden innerhalb der Aufteilung des Plangebietes Regelungen über die gemeinsame Nutzung von Flächen und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Privat- und Gemeinschaftsflächen getroffen.

Um die Funktionsfähigkeit des Verbandsgewässers zu gewährleisten und zu erhalten wird einerseits der offene Vorfluter 49 als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt und andererseits für das gesamte Verbandsgewässer ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Oberer Teene eingeräumt.

Anfallendes Niederschlagswasser ~~soll nach Möglichkeit ist~~ vor Ort auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken ~~versickert. Werden zu versickern. Die Entwässerungsplanung wird in den jeweiligen Bauanträgen durchgeführt. Eine zentrale Entwässerungsplanung ist derzeit nicht vorgesehen. Bei der Entwässerungsplanung sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen.~~

Durch den derzeitigen Grundstückseigentümer wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg und dem Wasserverband Nord (WV-Nord) als Aufgabenträger der Abwasserbeseitigung, ein Antrag zu dem Zweck einer Rückübertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf den derzeitigen Grundstückseigentümer gestellt. Die Grundvoraussetzung dieses Antrages ist insbesondere die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes, welches durch ein Bodengutachten nachzuweisen ist. Nach Genehmigung durch die Untere Wasser-

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 12 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

behörde des Kreises erfolgt eine Rückübertragung der Niederschlagswasserbeseitigungspflicht auf den Nutzungsberechtigten des Grundstückes durch Festsetzung in der Satzung des Wasserverbandes Nord über den Anschluss an und die Benutzung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserverbandes Nord.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Abwassernetz der Gemeinde Oeversee. ~~Hierbei erfolgt aufgrund der Lage und der Geländehöhenentwicklung für die Abwasserableitung eine Aufteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche: Teilbereich I umfasst die Teilflächen 1-4 und Teilbereich II die Teilflächen 5-7.~~

~~Im Teilbereich I führen die Gewerbetreibenden das Schmutzwasser über eine Freigefälleleitung dem im Nordwesten an der L 317 gelegenen Schmutzwasserschacht über den Schmutzwasser (SW) Übergabepunkt ÜP 1 zu. Die Lage des SW-Übergabepunktes ÜP 1 ist im Nordwesten des Plangebietes südlich des Redders festgesetzt.~~

~~Im Teilbereich II wird das anfallende Schmutzwasser dem im Südosten befindlichen Schmutzwasserschacht (Ostertoft) über den Schmutzwasser (SW) Übergabepunkt ÜP 2 zugeführt. Die Lages des SW-Übergabepunktes ÜP 2 ist im Südosten an der Grenze zwischen den Teilflächen 6 und 7 festgesetzt.~~

Die Gesamtfläche des B-Plan- Gebietes wird schmutzwassertechnisch über einen in der nordwestlichen Ecke, im Bereich der L317 verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal erschlossen. Dieser Schmutzwasseranschluss wird als Schmutzwasser (SW) - Übergabepunkt kurz „ÜP“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuständigkeit des WV - Nord beginnt erst ab diesem Übergabepunkt. Bei der Gesamtfläche handelt es sich gemäß § 2 (1) der Satzung des WV - Nord um ein Grundstück im Sinne des Grundbuchrechts. Bei einer Grundstücksteilung z.B. durch Verkauf an einen Dritten, gilt auch dieses neue (Teil-) Grundstück über den erforderlichen Anschluss an den Übergabepunkt schmutzwassertechnisch als erschlossen.

Die im Rahmen eines Grundstücksverkaufs erforderliche schmutzwassertechnische Erschließung zum Übergabepunkt ist über eine grundbuchliche Dienstbarkeit zugunsten des neuen Eigentümers des (Teil-) Grundstückes abzusichern.

In dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem derzeitigen Grundstückseigentümer wird geregelt, dass die Ableitung des Schmutzwassers des gesamten Plangebietes über den im Bebauungsplan in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes festgesetzten Übergabepunkt, für den Anschluss und die Benutzung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen des Wasserverbandes Nord, erfolgt. Weiterhin wird vertraglich fixiert, dass mit den zukünftigen notariell beglaubigten Grundstückskaufverträgen zum Verkauf eines (Teil-) Grundstückes an einen Dritten die Pflicht zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung sichergestellt wird sowie die Unterhaltung des Schmutzwasserentsorgungssystems auf privatem Grund und Boden auf den / die Nutzungsberechtigten des Grundstückes / der Grundstücke übergeht.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 13 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Weiterhin soll in dem Städtebaulichen Vertrag als Option aufgenommen werden, dass sich der derzeitige Grundstückseigentümer idealerweise zusammen mit den WV-Nord über die Baustandards des Abwasserentsorgungsnetzes abstimmen sollte, um später nach Fertigstellung die Möglichkeit der Übertragung des Abwassernetzes für die Schmutzwasserentsorgung an den Wasserverband Nord zu haben.

~~In den~~ Im Text-Teil B ~~wird~~ ist unter „Hinweise“ aufgenommen, dass von den Gewerbetreibenden Anträge für die Einleitung von Oberflächenwasser an die Untere Wasserbehörde zu stellen sind und das gewerbliche Schmutzwasser der gemeindlichen Kläranlage Oeversee ~~über den Schmutzwasser (SW) – Übergabepunkt~~ zugeführt werden muss.

### **2.3 Emissionen / Immissionen**

Nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO werden Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gliedern und damit das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen regeln.

Mit der Begrenzung der Geräuschemission auf bestimmte maximal zulässige Werte lassen sich so Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen/ Baugebieten im Vorwege auf der bauleitplanerischen Ebene lösen. Ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ist aus schalltechnischer Sicht in der Regel dann erreicht, wenn die zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der betroffenen Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Für den Bebauungsplan wird auf der Basis der DIN 45691, Geräuschkontingentierung, maximal zulässige Emissionskontingente für Teilflächen so optimiert, dass bei einer gewerblichen Nutzung der gesamten Plangebietsfläche keine Konflikte mit der umliegenden Nachbarschaft außerhalb des betroffenen Plangebietes entstehen.

Für die Kontingentierung wird das „Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 22 „Krokamp - Mitte“ und Nr. 19 „Krokamp - West“ der Gemeinde Oeversee“ von BLB Wolf - Büro für Lärminderung + Beratung vom 22.03.2017, Ahrensburg zugrunde gelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass bei einer Gliederung des Plangebietes des geplanten Gewerbegebietes in 7 Teilflächen (TF1 bis TF7) in Verbindung mit den in der Tabelle 2 des Gutachtens angegebenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber/ nachts vor den aus schalltechnischer Sicht relevanten Wohnnutzungen (Immissionsort IO1 bis IO15) in der Nachbarschaft des Plangebietes durch die Immissionskontingente  $L_{IK}$  unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den B-Plänen Nr. 19 „Krokamp - West“ (im Aufstellungsverfahren) und Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“ eingehalten bzw. unterschritten werden.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 14 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Die von BLB Wolf unter Kapitel 8 stehenden Hinweise für textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen werden in den Textteil-B des Bebauungsplanes übernommen und eine Aufteilung in 7 Teilbereiche festgesetzt.

Nach der DIN 45691:2006-12 (Anhang A) sind Zusatzkontingente für Geräuschabstrahlungen für bestimmte Richtungssektoren möglich. Da im Osten des geplanten Gewerbegebietes erst in größeren Abständen Wohnnutzungen vorhanden sind, können in diese Richtungen Zusatzkontingente festgesetzt werden.

Die Zusatzkontingente sind innerhalb der textlichen Festsetzungen tabellarisch angegeben. Die Lage der Richtungssektoren A und B sind im Anhang 3 des Gutachtens schematisch dargestellt.

#### Einwirkung von Verkehrslärm von der L 317:

Das Ergebnis der Verkehrslärberechnung zeigt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. Lediglich in einem schmalen Streifen von 3 bis zu 8 m parallel zur L317 wird der Orientierungswert 50 dB(A) nachts überschritten. Aufgrund der Lage der Baugrenze handelt es sich bei diesem Streifen um eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz ist daher nicht erforderlich.

## **2.4 Ausweisung des Plangebietes**

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot betrifft den Inhalt eines Bebauungsplanes und damit dessen materielle Rechtmäßigkeit. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Mit der Festsetzung des Baugebietes als Gewerbegebiet im Planbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist auch eine Änderung der allgemeinen und besonderen Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan nach BauNVO erforderlich. Mit Erweiterung des derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebietes innerhalb des Plangebietes und der Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan gemäß §1 (3) BauNVO erfolgt eine Umwandlung eines im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebietes (GI) gemäß § 1 (2) BauNVO in eine gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß §1 (1) Bau NVO.

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 15 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

### **3 Abwägung**

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Durch die Planung regelt die Gemeinde die zulässige Nutzung von Grundstücken und bestimmt damit den Inhalt des Eigentums an Grund und Boden. Entgegengesetzte Interessen sollen in ein abgewogenes Verhältnis zueinander und zu einem gerechten Ausgleich untereinander gebracht werden.

Die Gemeinde als Träger der Planungshoheit entscheidet, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt.

#### **3.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Bei der Prüfung von Planungsalternativen kann auf die Berücksichtigung von Alternativstandorten verzichtet werden, da der Standort bereits gewerblich genutzt wird und nur eine Erweiterung der Nutzung erfolgt. Weiterhin handelt es sich um eine Brachfläche bzw. einen gewerblich genutzten Altstandort.

Die Standortalternativprüfung erfolgt i.d.R. auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Die Betrachtung von alternativen Nutzungen innerhalb der Plangebietsfläche erfolgt unter Berücksichtigung der Eingriffsproblematik und der immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen, um eine umweltschützende und dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung zu gewährleisten.

#### Nullvariante:

Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung der Plangebietsflächen ohne die Umsetzung einer Planung.

In diesem Falle würde die vorhandene Halle weiterhin gewerblich genutzt werden. Die sonstigen Versiegelungen auf dem Areal würden bleiben. Die nördlichen Flächen würden entsprechend der „Guten fachlichen Praxis“ konventionell landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt würde das südliche Gelände weiter brachliegen und mit den Jahren verbuschen. Eine gewerbliche Nutzung wäre dann nicht mehr wahrscheinlich. Neue Gewerbeflächen müssten an anderer Stelle geschaffen werden und auch dort zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen.

#### Planungsansatz:

Die gewerbliche Entwicklung soll sich am Bedarf und den örtlichen Gegebenheiten orientieren. In diesem Rahmen hat die Innenentwicklung Vorrang und die Gemeinden

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 16 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|



Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

sollen eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.

Die überwiegende Planbereichsfläche liegt derzeit als ehemaliger Betriebsstandort eines Kalksandsteinwerks brach bzw. ist noch mit einer Halle und einem Turm bebaut. Angrenzende Flächen sind ebenfalls als Gewerbegebiet genutzt. Darüber hinaus ist die Fläche durch die L 317 verkehrlich gut erschlossen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Oeversee sieht die Bebauung in den hier dargestellten Grenzen als Gewerbegebiet bereits vor. Weitere Gewerbeflächen sind als Erweiterung nach Norden dargestellt. Ziel der Bauleitplanung ist es, diese Gewerbebrache wieder nutzbar zu machen. Andere, verkehrsgünstig gelegene Gewerbegrundstücke sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Die Bauflächen östlich des Planbereichs sind bereits bebaut, sodass hier keine Entwicklung mehr möglich ist. Weitere potenzielle Bauflächen schließen nach Norden an, dringen aber weiter in die offene Landschaft ein, sodass die hier geplanten Flächen aus landschaftspflegerischer Sicht besser geeignet sind.

#### Gewählte Planvariante:

Unter der Prämisse einer flächensparenden Bauleitplanung, der Berücksichtigung der gewachsenen örtlichen Struktur, der sehr guten Verkehrsanbindung über die L 317, der wieder Nutzbarmachung einer Brachfläche (gewerblich genutzter Altstandort) und der bereits gewerblichen Nutzung der Nachbargrundstücke soll das Plangebiet für eine geordnete Gewerbegebietsausweisung genutzt werden.

### **3.2 Umweltbelange / Ergebnis der Prüfung von möglichen Beeinträchtigungen**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Oeversee sind Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt bei folgenden Schutzgütern innerhalb des Umweltberichtes als gesonderter Teil (als Teil II) der Begründung zu betrachten:

- ▶ Schutzgut Mensch
- ▶ Schutzgut Tiere und Pflanzen
- ▶ Schutzgut Boden
- ▶ Schutzgut Wasser
- ▶ Schutzgut Klima/Luft
- ▶ Schutzgut Landschaft
- ▶ Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- ▶ Schutzgebiete, geschützte Biotop und FFH-Gebiete

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 17 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Bauzeitenregelungen für Tierarten) nicht als erheblich zu bezeichnen.

Nach Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in die Natur (Verlust von Biotopen und Gehölzen, Bodenversiegelung) werden innerhalb des Planbereichs und in einem Ökokonto in der Gemeinde Munkwolstrup ausgeglichen.

Das Entwicklungsziel in diesem Ökokonto ist neben der Extensivierung des Grünlandes die Anlage von Kleingewässern sowie von Feldgehölzen. Die Landwirtschaftskammer wird die Umsetzung der Maßnahmen im Ökokonto begleiten und überwachen.

### **3.3 Gemeindliche Abwägung**

Die verbindliche Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet zur gewerblichen Nutzung des Plangebietes stellt eine notwendige städtebauliche Planung für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe und somit für die Gemeinde Oeversee dar. Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden von der Gemeinde geprüft, abgewogen und verworfen.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Oeversee sind geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der im Umweltbericht beschriebenen Umweltbelange verbunden. Die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind aufgrund der Lage der Eingriffsflächen innerhalb eines baulich genutzten Bereiches und des vorgesehenen Ausgleiches als nicht erheblich zu bezeichnen und als zulässig zu bewerten.

### **3.4 Flächen / Kosten**

Das Plangebiet teilt sich auf in:

| <b>Art der Nutzung</b> | <b>Fläche in qm</b> | <b>Fläche in %</b> |
|------------------------|---------------------|--------------------|
| Gewerbegebietsfläche   | 45.445              | 72,6               |
| Wasserfläche           | 1.170               | 1,9                |
| Verkehrsfläche (vorh.) | 870                 | 1,4                |

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

|   |               |            |
|---|---------------|------------|
| Grünflächen<br>(Knicks, Gehölzflächen,<br>Sukzessionsflächen) | 15.115        | 24,1       |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>62.600</b> | <b>100</b> |

Ausgleich innerhalb des Plangebietes:

Im Plangebiet sind für die Einbindung in das Landschaftsbild, den Artenschutz und Biotopausgleich folgende Flächen/ Maßnahmen vorgesehen:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Knickneuanlage:   | 403 m                |
| Gehölzflächen (innerhalb der Maßnahmenflächen I +II,<br>als Umgrenzung der östlichen Teilfläche 7): | 4.950 m <sup>2</sup> |
| Anlage Kleingewässer:   | 200 m <sup>2</sup>   |

Ausgleich außerhalb des Plangebietes:

Neben den bereits im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen für den Artenschutz und den Gehölzausgleich ermittelt sich für die maximal mögliche Neuversiegelung der Baugrundstücke eine zusätzliche Ausgleichsfläche. Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der bisher genutzten Fläche und der festgesetzten Grünflächen.

Die maximale Neuversiegelung innerhalb des Planbereichs ermittelt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wie folgt:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe): 45.445 m <sup>2</sup> zu 80 % | 36.356 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. vorh. Halle: 1.820 m <sup>2</sup>                           | 1.820 m <sup>2</sup>        |
| abzgl. vorh. Asphaltflächen: 7.480 m <sup>2</sup>                  | <u>7.480 m<sup>2</sup></u>  |
| <b>maximale Neuversiegelung:</b>                                   | <b>27.056 m<sup>2</sup></b> |

Die maximale Neuversiegelung wird in einem Verhältnis von 1 : 0,5 ausgeglichen. Aus der Neuversiegelung von 27.056 m<sup>2</sup> ergibt sich eine **Ausgleichsfläche von 13.528 m<sup>2</sup> Größe** für die Neuversiegelung von Boden. Diese Ausgleichsfläche wird innerhalb des Ökokontos „ÖKP Knutzen, Munkwolstrup“ (Az. 661.4.03.138.2017.00) zur Verfügung gestellt.

Der Verlust von trockenen Brach-und Ruderalflächen für die Brutvögel wird durch die

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 19 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|

Gebiet östlich der Straße „Bundesstraße“ (L 317), nördlich der Straße „Krokamp“ und westlich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Krokamp“

---

Herstellung von Flächen mit Brach- oder Sukzessionsentwicklung im Verhältnis von 1:1 und im Umfang von ca. 1 ha im Rahmen der Ausgleichsfläche für die Bodenneuversiegelung innerhalb des Ökokonto „ÖKP Knutzen, Munkwolstrup“ ausgeglichen.

Eine Erschließung ist nicht erforderlich. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Krokamp“ und bleibt in der jetzigen Form erhalten.

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten für die Durchführung der Bauleitplanung und des erforderlichen Ausgleichs.

#### **4 Zusammenfassung**

Für die Plangebietsfläche in der Gemeinde Oeversee werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsflächen geschaffen.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde Oeversee zu erhöhen.

Es soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um einerseits nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe neu anzusiedeln und andererseits Flächen vorzuhalten, die es regionalen Betrieben ermöglicht, sich zu erweitern oder umzusiedeln.

Einzelhandelsbetriebe die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, sind generell ausgeschlossen.

Nach Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen ist nicht von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen.

Die Eingriffe in die Natur (Verlust von Biotopen und Gehölzen, Bodenversiegelung) werden innerhalb des Planbereichs und in einem Ökokonto in der Gemeinde Munkwolstrup ausgeglichen.

Gemeinde Oeversee,.....2018

.....  
- Bürgermeister -

Hinweis: Der Umweltbericht ist vom Planungsbüro Springer fachlich erarbeitet und Teil II der Begründung

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Verfasserin:<br><b>BBU BETRIEBS-BERATUNG +<br/>UMWELTSCHUTZ GMBH</b> | <b>Begründung - Entwurf<br/>Erneuter E + A Beschluss</b> | Stand: 12.01.2018<br>Seite: 20 / 20 |
|--|--|-------------------------------------|