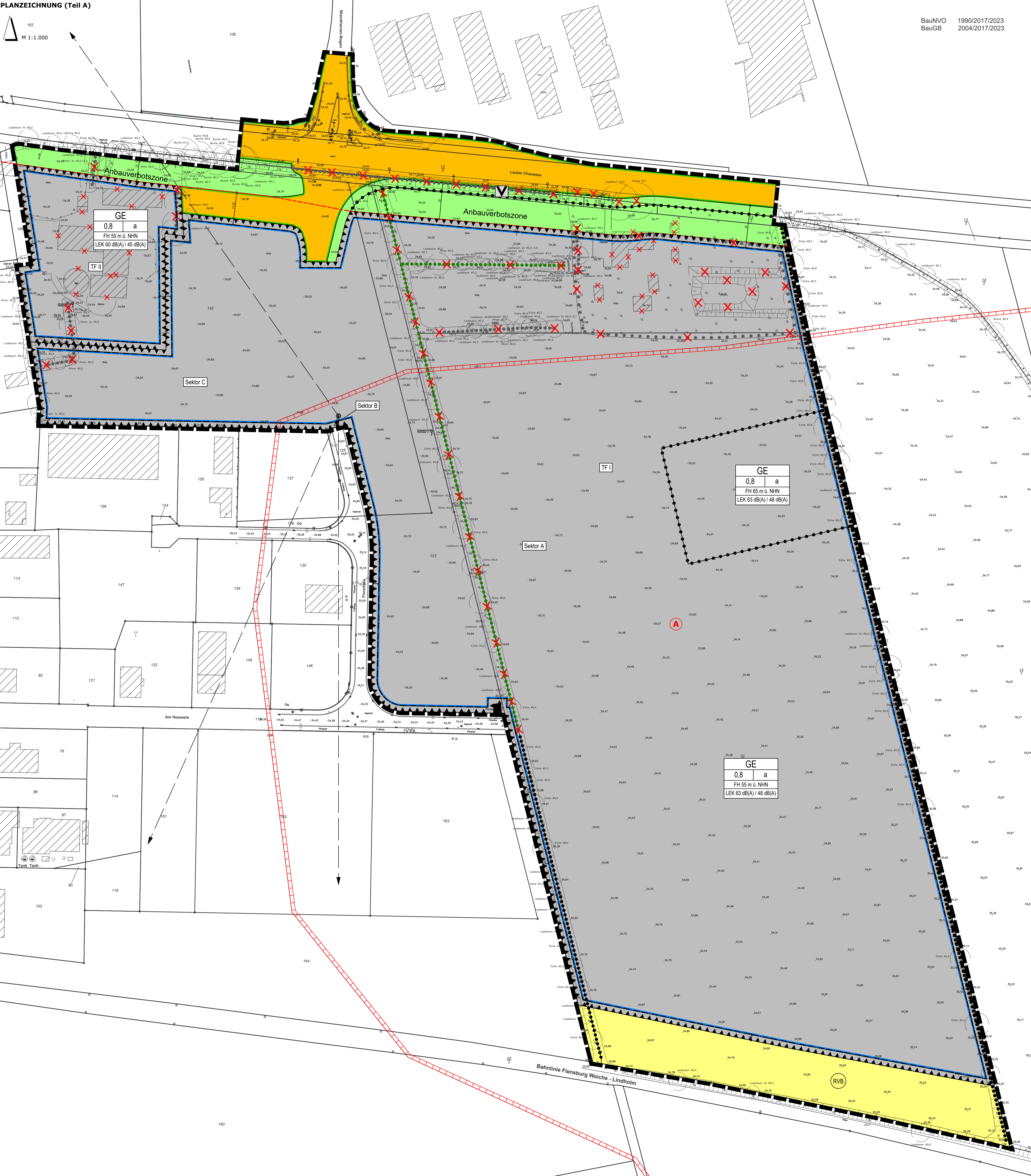


SATZUNG DES ZWECKVERBANDS WIRTSCHAFTSENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT FLENSBURG-HANDEWITT (WEG) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 199"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung vom ____2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet südlich der B 199" für das Gebiet südlich der B 199, östlich des Alten Kirchenweges, angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 6 der WEG, nördlich der Bahnlinie Flensburg Weiche-Lindholm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

6. Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage

§ 9 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 bis 11 BauNVO

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

9. Grünflächen

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 + Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zulässige Emissionskontingente in dB(A)

Abgrenzung der Teilflächen (TF) der Emissionskontingente

Bezugspunkt für die Richtungssektorgrenzen

Richtungssektorgrenze der Lärmzusatzkontingente zu den Emissionskontingenten mit Bezeichnung

Richtungssektor

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 1 Abs. 4 + § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TEXT (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gemäß 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2 und 1.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 15,00 m. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

3. Höhenlänge der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnitts, gemessen am angrenzenden äußersten Rand der Straßenverkehrsfläche

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5. Spezieller Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Beleuchtung
Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringer UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

5.2 Bauzeitenregelung
Die Baufeldröhrung einschließlich Abschieben des Oberbodens und Knick- und Gehölzröhrungen müssen vor Beginn der Brutzzeit (01.10. – 28.02.) durchgeführt werden. Zur Baufeldröhrung kann alternativ eine Besatzkontrolle mit Negativnachweis erfolgen.
Die Bestandsgebäude sind vor Abbruch auf etwaige Artenvorkommen hin zu untersuchen.

6. vorsorgender Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Erstellung eines Bodenmanagement-Konzeptes ist erforderlich. Für die Bauphase und abschließende Rekultivierung ist eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 notwendig.

7. Zuordnungsfestsetzung
Folgt zum Satzungsbeschluss.

8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrslärm

In einem Abstand von 60 m zur Straßenachse der B199 muss für die Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - ein ausreichender Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 bzw. DIN 4109-2:2018-01 an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

8.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente:

Teilfläche	L _{eq,T} dB	L _{eq,N} dB
I	63	48
II	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A bis C liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{eq} der einzelnen Teilflächen durch L_{eq}+L_{eq,zus} ersetzt werden.

Referenzpunkt:

X	Y
521452,22	6069896,39

Sektoren mit Zusatzkontingenten:

Sektor	Anfang	Ende	L _{eq,zus,T} dB	L _{eq,zus,N} dB
A	325	180	8	8
B	180	204	3	8
C	204	325	0	0

Hinweis:

Die in den Ziffern 6.1 und 6.2 genannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde vor.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verbandsversammlung vom 10.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2024 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ____2025 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ____2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Verbandsversammlung hat am ____2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet südlich der B 199“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ____2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Handewitt, den ____2025

Der Verbandsvorsitzer
Unterschrift / Stempel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet südlich der B 199“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ____2025 bis zum ____2025 im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich während der Dienststunden des Rathauses Handewitt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____2025 im gemeindlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-handewitt.de ins Internet gestellt.

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den ____2025

Unterschrift / Stempel

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Verbandsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet südlich der B 199“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ____2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.

Handewitt, den ____2025

Der Verbandsvorsitzer
Unterschrift / Stempel

9. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Handewitt, den ____2025

Der Verbandsvorsitzer
Unterschrift / Stempel

10. Der Beschluss der Satzung durch die Verbandsversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Spitzstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____2025 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einmündungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist hiermit am ____2025 in Kraft getreten.

Handewitt, den ____2025

Der Verbandsvorsitzer
Unterschrift / Stempel

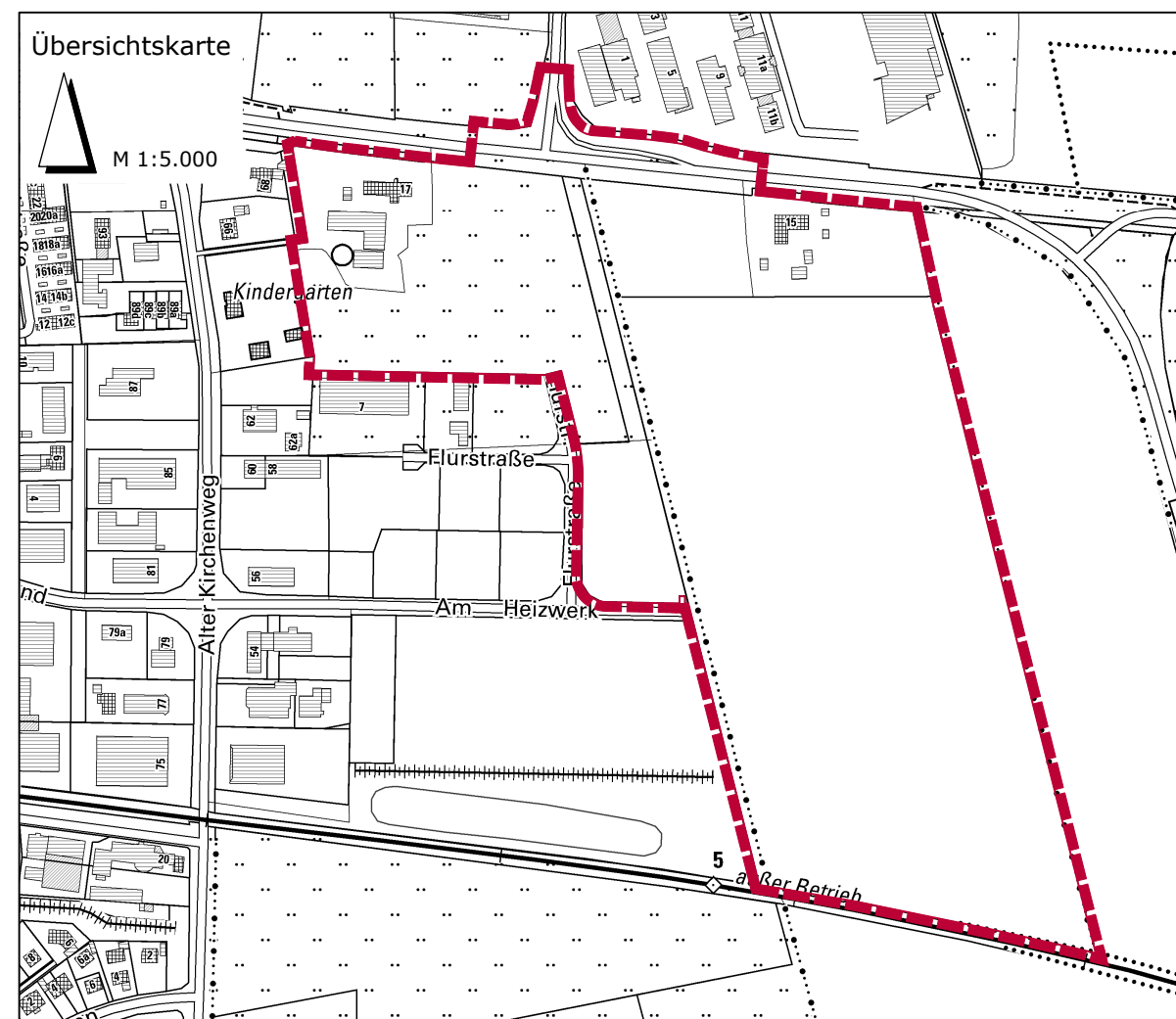
ZWECKVERBAND

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT

FLENSBURG-HANDEWITT (WEG)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

„GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER B 199“



H N Stadtplanung

PLANVERFASSTER
H N Stadtplanung GmbH & Co. KG
BALLASTKAT 1 · 24937 FLENSBURG
TELEFON 0461 5050015

info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

PLANNUNGSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 2 (1) § 3 (1) / § 4 (1) § 3 (2) / § 4 (2) § 4 + (3) § 10 (1)

PLANNER / ZEICHNER PRJ.-Nr. DATUM

M.HASS / U.ESPETER 24-105 23.07.2025