

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan Nr. 77 "Graff"

der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

östlich des Kisdorfer Weges und südlich des Graffweges



Oktober 2014

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Graff“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07.10.2014 wirksam geworden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Planungsalternativen

macht.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Umfeld des Geltungsbereiches besteht ein konkretes Interesse zur Erweiterung eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges. Der Betrieb beabsichtigt die Produktionsgebäude auf bisher als Kfz-Stellplätze genutzten Flächen auf dem bisherigen Betriebsgelände auszudehnen und gleichzeitig die Fläche im Geltungsbereich als neues Betriebsgrundstück für den ruhenden Verkehr und eine optionale Erweiterung der Produktionskapazitäten zu nutzen. Der Betrieb strebt derzeit die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit Option auf eine Parkpalette sowie perspektivisch auch andere gewerbliche Nutzungs- und Bauoptionen an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ und der parallel durchgeführten 12. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbegrundstücken für die Erweiterung des ansässigen Betriebes geschaffen werden. Wesentliche im Rahmen der Aufstellung zu berücksichtigen Ziele waren die Berücksichtigung der ökologischen Belange und der landschaftsgerechten Ausbildung einer Eingrünung am Ortsrand unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände und die Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen und sonstigen Versorgungsstrukturen, insbesondere in der Kaltenkirchener Innenstadt. Des Weiteren mussten nachbarschaftsgerechte Regelungen zum Immissionschutz und eine sach- und fachgerechte Regelung der Erschließung hinsichtlich Verkehr und Oberflächenwasser in die Planung einfließen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Hierbei ist eine Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes und eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zum Bebauungsplan Nr. 77 „Graff“ und zu der parallel aufgestellten 12. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung und ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft erstellt.

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes werden durch den Bebauungsplan Nr. 77 „Graff“ zusammengefasst folgende Eingriffe vorbereitet:

- Änderung der Nutzung der heute landwirtschaftlich genutzten Bereiche,
- Rodung von 7,5 m Knick (Knickdurchbruch) und 66 m Jungknick,
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Reduzierung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate,
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Eingriffe lassen sich zur Erreichung des Planungsziels nicht vermeiden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich berücksichtigt, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Das anfallende Regenwasser wird im Plangebiet selbst versickert.

Der Knick im Norden wird, abgesehen von einem Knickdurchbruch für eine Abfahrt vom Grundstück, erhalten, durch Pflanzungen aufgewertet und durch die Einrichtung eines 5 m breiten Schutzstreifens (vom Knickfuß) gegenüber Beeinträchtigungen aus der Bebauung und der Nutzung der angrenzenden Flächen geschützt. Die Rodung des Jungknicks am Kisdorfer Weg wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Knickneuanlage und Knickaufwertung ausgeglichen.

Die internen Maßnahmenflächen dienen dem Ausgleich für zusätzliche Bodenversiegelungen. Auf einer in der Schirnauniederung gelegenen Ausgleichsfläche wird der verbleibende Ausgleich für die zusätzlichen Bodenversiegelungen nachgewiesen.

Das Plangebiet wird zum Einen durch das Anpflanzen von Straßenbäumen entlang des Kisdorfer Weges, zum Anderen durch die Neuanlage von Knicks am Ostrand der Fläche durchgrünt.

Die Minimierung der Belastung von Wohnnutzungen durch Lärm erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche für Lärmschutzmaßnahmen im südlichen Geltungsbereich, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 10.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 13.12.2013 statt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungen wurden von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise abgegeben. Von den Nachbargemeinden erfolgen keine Anregungen und Hinweise. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Art der Nutzung

Die zunächst stark eingeschränkte Nutzung als Gewerbegebiet wurde durch den Kreis in

Frage gestellt, da der Charakter eines Gewerbegebietes durch diese nicht mehr gegeben ist. Vielmehr wurde für die umfangreichen Einschränkungen eine Festsetzung als SO-Gebiet empfohlen.

Den Anregungen wurde in soweit gefolgt, dass die Einschränkung der Nutzung im Hinblick auf ein angepasstes Planungsziel aufgehoben wurde, so dass die Flächenfestsetzung dem Charakter eines Gewerbegebietes entspricht.

Naturschutz

Der Kreis wies darauf hin, dass der westlich im Geltungsbereich liegende Wall mit jungem Aufwuchs im Umweltbericht als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG zu betrachten sei. Die Ausweisung als GE für Gewerbe erfordert im Rahmen der Knickbeseitigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist, entsprechende Kompensationsmaßnahmen. Des Weiteren wurde die konkrete Benennung der Flächen gefordert, die für die Kompensation in Anspruch genommen werden. Hin gewiesen wurde ebenfalls darauf, dass Knickschutzstreifen üblicherweise nicht als Kompensationsflächen herangezogen werden können.

Der Umweltbericht wurde wie angemerkt überarbeitet. Die Flächen die der Kompensation dienen wurden im Verfahren wie gefordert ergänzt. Im Hinblick auf die Knickschutzstreifen wurde mit der Genehmigungsbehörde (UNB des Kreises Segeberg) vereinbart, dass eine Anrechnung als Kompensationsfläche dann erfolgen kann, wenn die Einhaltung der Festsetzungen gewährleistet wird.

Oberflächenwasser

Die durch entsprechende Planung sicherzustellende Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch den Kreis Segeberg gefordert. Es wurde auf die Anforderungen der Vorbehandlung bei Einleitungen in ein Regenrückhaltebecken hingewiesen. Der Gewässerpflegeverband Ohlau wies ebenfalls auf den erforderlichen Nachweis einer ausreichenden Vorbehandlung hin.

Der Anmerkung wurde gefolgt. Es wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dass die Versickerung im Geltungsbereich vorsieht. Im Bebauungsplan wurde diese Entwässerung textlich festgesetzt. Von dieser darf gem. Festsetzung dann abgewichen werden, wenn eine Einleitung unter Einhaltung sämtlicher Erfordernisse in das Regenrückhaltebecken Graff erfolgen kann.

Der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg wies darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ im zukünftigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegt.

Entsprechende Hinweise wurden in der Begründung und im Umweltbericht aufgenommen.

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde darauf hingewiesen, dass Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen sein. Eine Sondierung des Gebietes wurde gefordert.

Ein entsprechender Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung wurde durch die Stadt gestellt. Dieser hat ergeben, dass Munitionsfunde nicht zu erwarten seien. Die Möglichkeit von Zufallsfunden wurde als Hinweis in die Begründung übernommen. Ebenfalls wurde der Bauträger von dem Ergebnis unterrichtet.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik verwies im Rahmen der Beteiligung auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ und die notwendige Vorlaufzeit für Erschließungsmaßnahmen.

Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand eine Auslegung in der Zeit vom 14.05.2013 bis 14.06.2013 statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 17.12.2013 bis 17.01.2014 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Planungsalternativen

Bezogen auf den Standort wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Graff“ bezieht sich auf einen entstandenen Erweiterungsbedarf eines Gewerbebetriebes mit Sitz westlich des Kisdorfer Weges. Andere Flächen stehen in der näheren Umgebung nicht zu Verfügung, womit Standortalternativen nicht gegeben sind.

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender textlicher und zeichnerischer Festsetzungen der Baufenster, der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Kompensationsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Die hier vorliegende Lösung wurde unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

.....
Datum

.....
Hanno Krause
(Bürgermeister)