

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

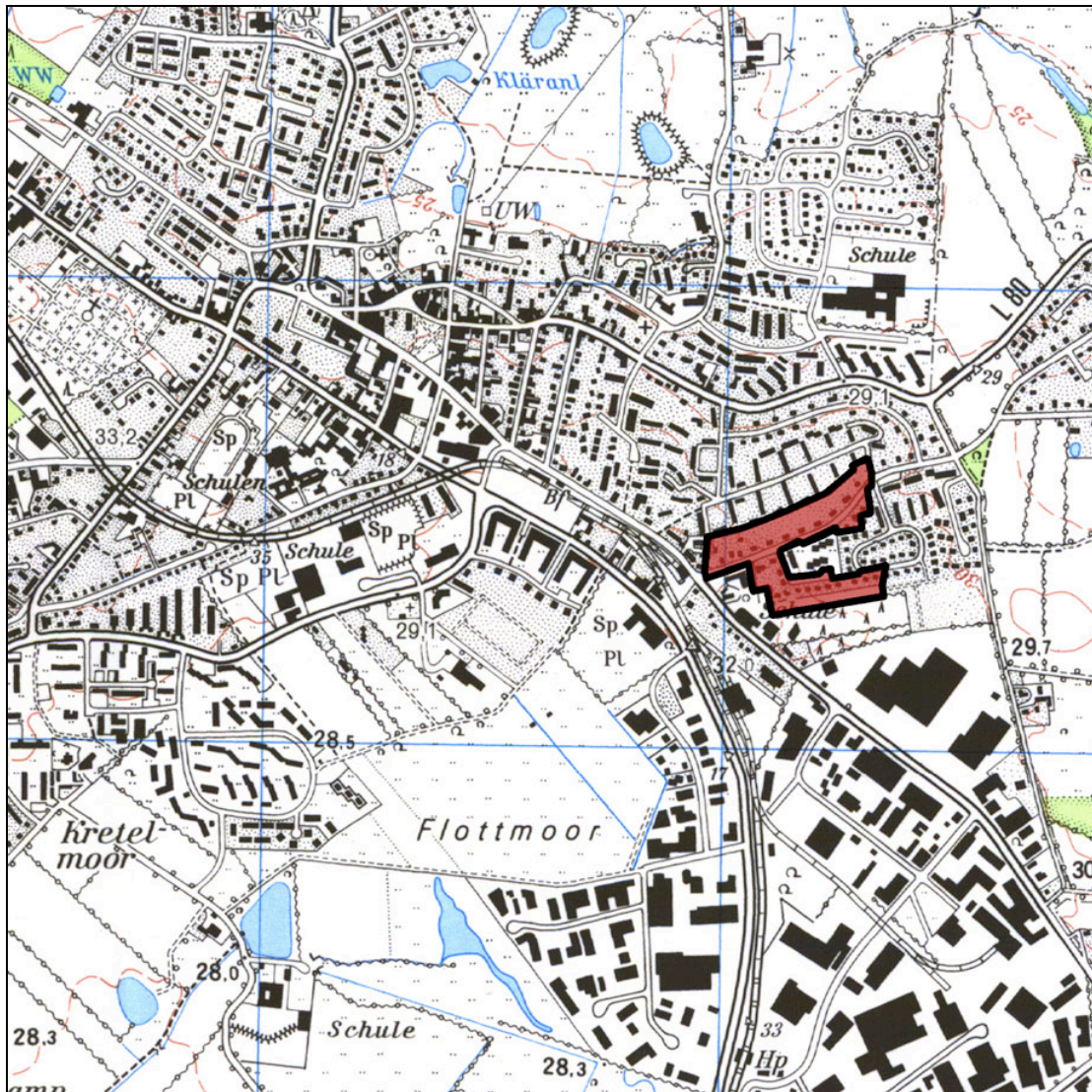
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

Oersdorfer Weg / Gothaer Straße der Stadt Kaltenkirchen

für das Gebiet:

nördlich des Oersdorfer Weges, südlich und westlich der Gothaer Straße
und östlich der Waldorfschule



Juni 2008

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 71 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 19.08.2008 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich bestand bisher keine verbindliche Bauleitplanung, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen gewesen wären. Für den Bereich südlich des Oersdorfer Weges wurde der Bebauungsplan Nr. 8 einschließlich 1. und 2. Änderung am 09.07.2003 für eine Rechtsklarheit rechtswirksam aufgehoben, weil der Ursprungsplan mit Verfahrensfehlern behaftet war.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 waren mehrere Bauvoranfragen zur Nachverdichtung. An geeigneten Stellen sollte eine bisher nicht erfolgte Bebauung in 2. Reihe oder ein rückwärtiges Anbauen ermöglicht werden. Auf diese Weise wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und in gewissem Maße einer weiteren Außenentwicklung der Stadt in die Landschaft vorgebeugt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die an dieser Stelle aufgrund der teilweise großen Grundstücke und innenstadtnahen Lage sinnvolle Nachverdichtung städtebaulich geordnet zu planen. Dabei sind insbesondere der Ortsbild prägende Baumbestand weitgehend zu erhalten, die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen (Zufahrten) und der Immissionsschutz zu beachten. Der gewachsenen heterogenen Struktur soll Rechnung getragen werden und die Festsetzungen auf grundlegende Rahmen gebende Elemente begrenzt bleiben.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Durchführung der Umweltprüfung und Darlegung der Ergebnisse im Umweltbericht wurde mit fachlicher Unterstützung des Büros Klütz & Kollegen GmbH, Bokel durchgeführt. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen und erforderlichen Schutzmaßnahmen, die sich durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf dem Oersdorfer Weg ergeben, wurde durch das Büro Lairm-Consult, Hammoor, eine lärmtechnische Stellungnahme erarbeitet, deren Ergebnisse in den Umweltbericht und den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für den Bebauungsplan werden dokumentiert. Die Vermeidung und Minimierung erfolgt durch den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Bäume und die

Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,25 bzw. 0,3 (Begrenzung der Bodenversiegelung). Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden muss nicht nachgewiesen werden, da über das bereits zulässige Maß hinaus keine zusätzlichen Versiegelungen durch den B-Plan vorbereitet werden.

Im Umweltbericht wurden Schutzgüter der Umweltprüfung bzgl. der Umweltauswirkungen der Planung folgendermaßen bewertet:

1. Durch Festsetzung der gemäß lärmtechnischer Stellungnahme erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch **keine erheblichen Beeinträchtigungen** aufgrund von **Lärmimmissionen** zu erwarten.
2. Das Plangebiet wird durch Wohnnutzung geprägt und erfüllt keine Funktionen in Bezug auf die Naherholung (Schutzgut Mensch). Daher sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Erholungsfunktionen zu erwarten.
3. Für die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der angestrebten Planung im Rahmen der Nachverdichtung zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden sind. Deren Maß wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Da im Plangebiet bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden sind und auch die unversiegelten Flächen einer intensiven Nutzung unterliegen, sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Außerdem ergeben sich Umweltauswirkungen durch Lärm / Immissionen, denen durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen begegnet wird.

Positive Auswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung ortsbildprägender Bäume zur Erhaltung.

Verfahrensablauf

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)

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 30.04.2007 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 31.01.2008 statt.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise der abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB | |
|---|--|
| Stellungnahme | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Kreis Segeberg]</p> <p>Räumliche Planung und Entwicklung und Naturschutz: Anregung zu prüfen, ob tatsächlich auf der Grundlage von § 34 BauGB alle nunmehr zulässigen Bebauungen zulässig gewesen wären, da alle Vorhaben, die nach § 34 BauGB nicht zulässig gewesen wären, der Eingriffsregelung unterliegen.</p> <p>Grundwasser- und Bodenschutz: Hinweis: Die westliche Fläche liegt im künftigen Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Kaltenkirchen.</p> <p>Umweltmedizin und Seuchenhygiene: Hinweis, dass textliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu ergänzen sind.</p> | <p>Wurde wie folgt berücksichtigt: Es wird davon ausgegangen, dass die durch den B-Plan vorgesehenen Eingriffe auch schon bisher nach § 34 BauGB zulässig waren. Die Begründung wurde um eine entsprechende Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wurde in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Zum Entwurf lag die lärmtechnische Untersuchung vor und sich hieraus ergebende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen wurden in den B-Plan aufgenommen.</p> |
| <p>[GPV Ohlau; Amt Kaltenkirchen-Land]</p> <p>Anregung, Versickerung anzustreben. Hinweis, dass das Entwicklungssystem Ohlau bereits überlastet ist.</p> | <p>Die ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvolle Versickerung ist aus Sicht der Stadt vorrangiges Ziel und wurde als Empfehlung in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist jeweils der Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens zu erbringen.</p> |
| <p>[AKN Eisenbahn AG]</p> <p>Hinweis, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.</p> | <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Lärmimmissionen durch den Betrieb der AKN sind im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung beurteilt worden.</p> |
| <p>[Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Stadtwerke Kaltenkirchen GmbH]</p> <p>Hinweis auf das zukünftige Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind zu vermeiden.</p> | <p>Der Hinweis wurde in den Umweltbericht aufgenommen. Der B-Plan befindet sich in einem bereits bebauten Gebiet, vorgesehen ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erkennen.</p> |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) | |
| <p>[Kreis Segeberg]</p> <p>Räumliche Planung und Entwicklung: Hinweis, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst werden sollen, Aussagen zu Grünordnung und Entsorgung sind im Umweltbericht zu ergänzen.</p> <p>Abwasser- und Abfallüberwachung:</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung / der Umweltbericht in den Kapiteln 4.2.1 Nr. 1 und Nr. 3 entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Im Umweltbericht sind bereits entsprechende</p> |

| | |
|--|--|
| Hinweis: Schon in der Vorplanungsphase zur Bebauungsplanaufstellung sollten die generellen geomorphologischen Voraussetzungen zur Durchführung von Versickerungen überprüft werden. | Aussagen enthalten. Diese grundsätzlichen Aussagen zur generellen Bodenbeschaffenheit und Sickerfähigkeit werden in Kapitel 3.7.3 Oberflächenentwässerung ergänzt. |
| [AKN Eisenbahn AG] Hinweis, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden. | Kenntnisnahme. Die AKN-Immissionen sind im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme berücksichtigt worden. |
| [Deutsche Telekom Netzproduktion] Hinweis, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten ist. | Grundsätzlich handelt es sich bei dem Geltungsbereich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet mit vorhandenen Leitungen, in dem eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Sofern neue Erschließungsmaßnahmen und Baumpflanzungen erfolgen, werden die Hinweise ggf. im Rahmen der Einzelbauantragsverfahren zu beachten sein. |
| [Forstbehörde Mitte, Glashütte] Hinweis, dass die Fläche auf dem Flurstück 21/1 entgegen der ursprünglichen Einschätzung nicht als Wald zu beurteilen ist. Da die mit Waldbaum- und -straucharten bestandene Fläche des Flurstückes 21/1 nicht mehr der Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes (LWaldG, GVOBl. Schl.-H. Nr.16/2004 S.461 i.d.F. vom 13.12.2007, GVOBl. S. 518) unterliegt, sind auch die Vorgaben des § 24 LWaldG bezüglich der Abstandsregelungen baulicher Anlagen zum Wald (Waldschutzstreifen) nicht mehr anzuwenden. Hinweis, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht es jedoch nunmehr dem Eigentümer des Flurstückes 21/1 obliegt, dafür Sorge zu tragen, dass eine Gefährdung der hier angrenzenden Grundstücke durch den Baum- und Strauchbestand nicht eintritt. Die Bewohner bzw. Eigentümer der an das Flurstück 21/1 angrenzenden Flurstücke können ggf. bei entsprechender ursächlicher Schädigung durch den Baumbestand Schadenersatz verlangen, wenn eine Verletzung der Verkehrssicherungsverpflichtung nachweisbar sein sollte. | Aufgrund des neuen Sachverhaltes kann die nachrichtliche Übernahme des Waldschutzstreifens im B-Plan entfallen. Eine Erweiterung der Baugrenzen für eine Zweite Baureihe Richtung Süden ist jedoch aufgrund anderer Belange nicht sinnvoll: Südlich der Gothaer Straße wurde ein Baufenster geringerer Tiefe aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation festgesetzt. Außerdem wurde insbesondere wegen des benachbarten Kindergarten und Schulaußengeländes (Vermeidung von Immissionskonflikten) auf die zusätzliche rückwärtige Baumöglichkeit verzichtet. Durch den Fortfall des Waldschutzstreifens sind allerdings auf diesen südlichen Grundstücksteilen Nebenanlagen zulässig. Die entsprechenden Passagen in der Begründung werden angepasst. Die Aussagen zur Gestaltung und Pflege des südlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstückes, sowie die nachbarrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Waldgesetz ergeben, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes |

Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.05.2007 bis 08.06.2007 statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.02.2008 bis 05.03.2008 statt.

| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB | |
|---|---|
| Stellungnahme | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Anwohner Schöne Aussicht]</p> <p>Anregung, den Abstand der Baugrenze zum Knick an der südlichen Grundstücksgrenze sowie dem dahinter liegenden Wald zu verringern, um die Grundstücke besser nutzen und teilen zu können.</p> | <p>Die Baugrenze wird nicht verändert. Gemäß Forstamt ist die Fläche als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen und somit ein Waldschutzstreifen vorzusehen. Die reguläre Tiefe eines Waldschutzstreifens beträgt 30 m. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund des vorliegenden Gehölzbestandes und -zustandes eine Verringerung auf 20 m vorgesehen, die auch die Zustimmung des Forstamtes findet. Eine weitere Verringerung des Waldschutzstreifens ist nach Rücksprache mit dem Forstamt nicht möglich, so dass auch keine Verlegung der Baugrenze nach Süden erfolgt.</p> <p>Die Einrichtung eines Waldschutzstreifens als nachrichtliche Übernahme gem. LWaldG dient sowohl dem Schutz des Waldes als auch der benachbarten Bebauung (u.a. Brandschutz) und darf im Rahmen der Bauleitplanung nicht missachtet werden.</p> |
| Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB | |
| Stellungnahmen | Art und Weise der Berücksichtigung |
| <p>[Anwohner Schöne Aussicht]</p> <p>Anregung, den Abstand der Baugrenze zum Knick an der südlichen Grundstücksgrenze zu verringern, um die Grundstücke besser nutzen und teilen zu können.</p> | <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Stadt verbleibt im Sinne der nachbarlichen Gleichbehandlung und des Ziels, südlich der Gothaer Straße keine Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen, bei der bisherigen Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze.</p> <p>Großzügige Anbauten an die vorhandenen Wohnhäuser, ggf. auch für eine zweite Wohneinheit, sind damit grundsätzlich möglich, so dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird.</p> <p>Eine Erweiterung der Baugrenzen für eine zweite Baureihe Richtung Süden ist aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation nicht sinnvoll. Außerdem wurde insbesondere wegen des benachbarten Kindergarten und Schulaußengeländes (Vermeidung von Immissionskonflikten) auf die zusätzliche rückwärtige Baumöglichkeit verzichtet. Durch den Fortfall des Waldschutzstreifens sind allerdings auf diesen südlichen Grundstücksteilen Nebenanlagen zulässig.</p> |

Planungsalternativen

Das Ziel der Planung besteht in einer Nachverdichtung des bereits bebauten, innerstädtischen Bereiches. Als Alternative wären somit grundsätzlich andere innerstädtische Flächen zu prüfen, die aufgrund ihrer Bebauungsstruktur ebenfalls für eine Nachverdichtung geeignet sind. Da aber mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind, ist eine Prüfung günstigerer Standortalternativen nicht erforderlich.

Bezogen auf den Planinhalt

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, oder z.B. abweichender Zuschnitte der Baufenster. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

.....
Datum

.....
Unterschrift