

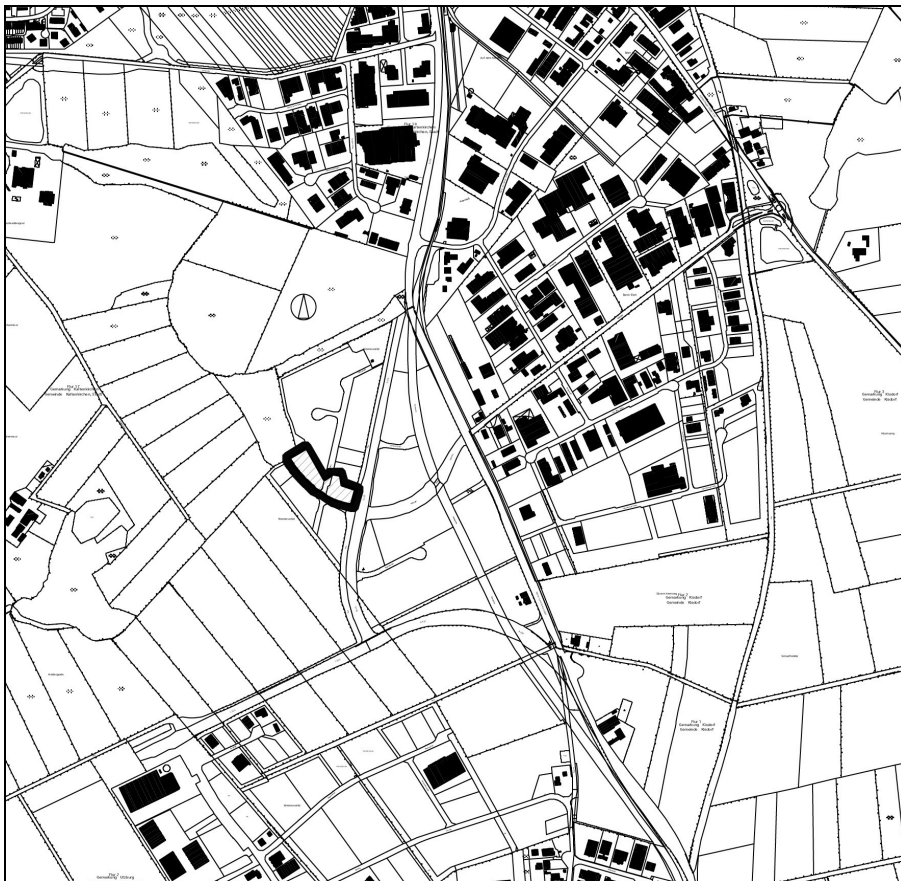
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 61 Gewerbegebiet „Westerwohld Nord“ 3. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

„Nördlich der Grashofstraße und westlich der Hamburger Straße (L 320)“



Dezember 2012

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 61, 3. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es, einen bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich in eine Gewerbefläche umzuwandeln. Grund hierfür ist der noch immer vorhandene Bedarf an der Bereitstellung von Gewerbeflächen in der Stadt Kaltenkirchen. Der Änderungsbereich ist hierfür prädestiniert. Er ist bereits voll erschlossen und von drei Seiten von teilweise bebauten bzw. erschlossenen Gewerbeflächen umgeben.

Planungsrechtlich ist die Fläche bisher als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Erhalt des Gehölz- und Grabenbestandes, der in die Grünflächengestaltung einzubeziehen ist, festgesetzt. Bei der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes wurde die Fläche in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Wegen des gestiegenen Interesses an gewerblichem Bauland in der Nähe der BAB-Anschlussstellen sieht die Stadt Kaltenkirchen somit ein verändertes öffentliches Interesse bezüglich des überplanten Bereichs. In der Abwägung überwiegen nunmehr die wirtschaftlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft. Aus diesen Gründen ist auch ein Abweichen von den Darstellungen des Landschaftsplanes gerechtfertigt.

Die Festsetzungen in dem Änderungsbereich entsprechen denjenigen des Ursprungsplans (Gewerbegebiete, Grundflächenzahl von 0,8, maximal zwei Geschosse, Traufhöhe max. 11 m). Dabei wurden alle textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans mit Ausnahme der im Ursprungsplan unter 4.2 [8] getroffenen Festsetzung (Grünflächengestaltung) durch einen entsprechenden Verweis im Text (Teil B) für den Änderungsbereich übernommen. Des Weiteren wurden einzelne grünordnerische ergänzende textliche Festsetzungen getroffen.

Auf Grund der geringen Größe des Planänderungsbereichs erfolgen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche, für die im Bebauungsplan eine entsprechende textliche Zuordnungsfestsetzung getroffen wurde.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Durchführung der Umweltprüfung und Darlegung der Ergebnisse im Umweltbericht wurde mit fachlicher Unterstützung des Büros Klütz & Kollegen GmbH, Bokel durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht und den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht unter Berücksichtigung

von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung für den Bebauungsplan wurden dokumentiert.

Im Folgenden werden die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter, ihre Minimierung und der erforderliche Ausgleich zusammenfassend dargestellt.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die vorhandenen Böden versiegelt. Die Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8, d. h. eine Begrenzung der Versiegelung auf 80% des Grundstücks, wird der Eingriff in den Bodenhaushalt minimiert. Der nicht zu vermeidende Eingriff wird durch eine außerhalb des Plangeltungsbereichs zu schaffende Fläche kompensiert. Diese Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und der Sukzession überlassen, zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist eine jährliche Mahd vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserstände im Plangeltungsbereich sind im Bereich von direkt unter Geländeoberkante bis 1 m unter Geländeoberkante anzunehmen. Diese hohen Grundwasserstände besitzen eine erhebliche Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Deswegen weisen die Grundwasserverhältnisse eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Durch die Versiegelung der Flächen ist eine Grundwasserneubildung nicht mehr möglich. Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser ist die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme werden auf der externen Ausgleichsfläche Kleingewässer geschaffen.

Schutzgut Klima, Luft und Emissionen

Die Grünflächen im Änderungsbereich bilden gegenwärtig eine Zäsur, die aus nordwestlicher Richtung in das dicht bebaute Gewerbegebiet hineinragt. Sie erfüllen daher auch eine klimatische Funktion hinsichtlich der Versorgung mit Frischluft und hinsichtlich des Ausgleichs gegenüber den vollständig versiegelten Bereichen, die sich stärker erwärmen. Als Beitrag zum Ausgleich werden in dem Planänderungsbereich Bäume gepflanzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Änderungsbereich wird durch einen Entwässerungsgraben durchzogen. Im westlichen Abschnitt wird er von größeren Bäumen und Sträuchern gesäumt, am östlichen Ende befindet sich ein kleines Haferschlehen-Gebüsch. Eine Wasservegetation ist ebenfalls vorhanden. Dem Graben wird aufgrund seiner naturnahen Ausprägung eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft beigemessen.

Südwestlich des Grabens befinden sich (Halb-) Ruderale Gras- und Staudenflure mittlerer Standorte. Das Vorkommen der Großen Brennessel lässt auf nährstoffreiche Verhältnisse schließen. Weitere auftretende Arten sind z. B. Kletten-Labkraut, Gundemann und Wiesenlöwenzahn. Alle übrigen Bereiche nordöstlich des Grabens sind als ungenutztes, schwach feuchtes, artenarmes Grünland einzustufen. Es sind Arten wie z. B. Knäuelgras, Wiesenkerbel oder Scharbockskraut vorhanden.

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich am Graben eine Baumreihe mit 9 Zitter-Pappeln, die zum Teil mehrstämmig sind und Stammdurchmesser von ca. 0,3 m bis 0,45 m aufweisen. Die entwicklungsfähigen Bäume werden als von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop eingestuft.

Mehrere Begehungen des Grabenbereichs haben ergeben, dass er für die Laichablage des Grasfrosches benutzt wurde. Diese Amphibienart ist gem. Bundes-Artenschutz-Verordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Bezüglich des Vorkommens von Vögeln wurden Arten wie z. B. die Amsel, die Blaumeise, die Feldlerche sowie der Grünfink nachgewiesen.

Die angetroffene Amphibienart fällt nicht unter den strengen Schutz. Bei den Vögeln handelt es sich um weit verbreitete Arten, deren Erhaltung auch bei Durchführung des Projektes in der umgebenden Landschaft gewährleistet ist. Der Eingriff in den Lebensraum wird durch Maßnahmen im Stadtgebiet Kaltenkirchens ausgeglichen. Das Tötungs- bzw. Störungsverbot gem. §42(1) BNatSchG wird durch die Rodung außerhalb der landesgesetzlichen Schonfrist vom 15. März bis zum 30. September Rechnung getragen. Als Ausgleich für den Eingriff in den Graben (Laichgewässer) werden auf der externen Kompensationsfläche unter anderem Feuchtbereiche geschaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt. Vor allem die zukünftigen Gewerbehallen verändern das Landschaftsbild. Zur Minimierung der Beeinträchtigung wurde die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Da keine empfindlichen Nutzungen vorhanden sind und die Fläche aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet keine Bedeutung für die Naherholung besitzt, wurde ihr eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch zugeordnet.

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 wurde, mit Schreiben vom 31.03.2008 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 13.10.2008 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>Naturschutz</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Überplanung der Grünfläche eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich ist und diese rechtzeitig zu beantragen ist.</p> <p>Es wurde gefordert, die Kompensationsfläche mit der amtlichen Flurstücksbezeichnung zu versehen, damit der Standort für jedermann nachvollziehbar ist. Zudem wurde angeregt, die Kompensationsfläche als Teilgeltungsbereich 2 oder wenigstens als Anlage kartographisch darzustellen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ersichtlich sein muss, welche Maßnahme auf der Ersatzfläche welchem Eingriff zugeordnet wurden.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Gehölzbestand größer ist als in der Bestandskarte dargestellt.</p> <p>Gewässer und Landschaft:</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet das Gewässer 324.1 des Gewässerpflegeverbandes Krückau-Pinnau liegt. Ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante ist von einer Bebauung freizuhalten und die Vorflutfunktion ist aufrecht zu erhalten. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass für den Eingriff in das Gewässer eine Ausnahmegenehmigung notwendig ist.</p>	<p>Es war vorgesehen, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) bei der UNB einen Anträgen einzureichen. Nach damaliger Rücksprache mit der UNB wurde bei Ergänzung der Unterlagen (Darstellung der neuen Ausgleichsfläche) eine Genehmigung als möglich angesehen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Flurstücksbezeichnung wurde im entsprechenden Absatz ergänzt. Die Fläche wurde entsprechend in Form einer textlichen Zuordnungsfestsetzung in den B-Plan aufgenommen. Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet, wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und die Größe anhand des Luftbildes korrigiert.</p> <p>Die Entwässerungsfunktionen des Gewässers 324.1 waren nicht eindeutig zu klären. Die Entwässerung des Grundstücks soll zukünftig über ein Rohrleitungssystem erfolgen.</p>
<p>[Amt für Katastrophenschutz-Kampfmittelräumdienst]</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist und dass vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen ist.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ein Hinweis für die Ausführungsplanung wurde in der Begründung ergänzt.</p>
<p>[Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein]</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass Angaben zur Größe der Ausgleichsfläche sowie Angaben zu den Inhalten der Festsetzung als Ausgleichsfläche fehlen.</p> <p>Ferner fehlen Aussagen zu dem im Landschaftsplan von 2004 dargestellten gesetzlich geschützten Biotop (Teich). Landschaftspläne sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausgleichsfläche wurde nach Bestandsaufnahme textlich und zeichnerisch dargestellt. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um ein von Gruppen durchzogenes seit kurzem ungenutztes Grünland. Die Ausgleichserfordernisse werden erfüllt.</p> <p>Der Teich wird durch Wasser aus dem Graben gespeist, somit kann er periodisch austrocknen, wenn der Graben austrocknet. In der städtebaulichen Begründung wird ein Abweichen vom Landschaftsplan erläutert, der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>

<p>Falls Auswirkungen auf den Teich durch die Planungen zu erwarten sind, sollen diese dargestellt werden.</p> <p>Es wurden Hinweise zum Artenschutzrecht gegeben.</p>	<p>Es soll in der Erschließungsplanung geprüft werden, ob der Teich in die Ableitung von unbelasteten Oberflächenwassers einbezogen wird.</p> <p>Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes wurde in Abstimmung mit der UNB Aufnahmen der Vogelwelt und der Amphibien vorgenommen.</p> <p>Es sind keine streng geschützten Arten vorhanden, so dass eine Befreiung nach dem BNatSchG nicht erforderlich ist.</p> <p>Als Ausgleich für den Eingriff in das Laichgewässer findet eine Ausgleichsmaßnahme auf der externen Ausgleichsfläche statt.</p>
<p>[AKN Eisenbahn AG]</p> <p>Hinweis, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Die Stellungnahmen der AKN, die zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 61 abgegeben worden sind, behalten ihre Gültigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. Die Stellungnahmen sind in den damaligen Verfahren durch die Stadt abgewogen worden.</p>
<p>[Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg]</p> <p>Hinweis, dass das B-Plangebiet im geplanten Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Kaltenkirchen liegt.</p> <p>Zudem wurde angeregt, den Verband rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in der Begründung ergänzt.</p>
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	
<p>[Kreis Segeberg]</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Es wurde angeregt, die Gewerbegebietsfläche in der Gesamtheit für die Ausgleichs- und Eingriffsbilanz zu verwenden, und nicht die 80% Überbaubarkeit entsprechend der GRZ von 0,8 hinzuziehen.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass es für die Überplanung der Ausgleichsfläche gemäß § 12 (4) LNatSchG einer Genehmigung durch die UNB bedarf. Die Genehmigung sollte rechtzeitig gestellt werden.</p> <p>Das Gleiche gilt für die erforderliche Genehmigung gemäß § 25 (2) LNatSchG für die Überplanung des gesetzlich geschützten Kleingewässers.</p> <p>Gewässer und Landschaft:</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet das Gewässer 324.1 des Gewässerpflegeverbandes Krückau-Pinnau liegt. Ein Streifen von 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante ist von einer Bebauung freizuhalten und die Vorflutfunktion ist aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Die Bilanzierung setzt auf Grund der vollflächigen Aufschüttung die gesamte Fläche als Eingriffsfläche an. Eine Änderung ist insofern nicht erforderlich, ein erläuternder Absatz wurde im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Der Antrag wurde gemäß § 12 (4) LNatSchG von der Verwaltung gestellt.</p> <p>Ein Eingriff in ein gem. § 25 LNatSchG geschütztes Kleingewässer liegt nicht vor.</p> <p>In der Planzeichnung des Entwurfes sind bereits Festsetzungen getroffen, die eine Freihaltung von einer Bebauung auf einem Streifen von 5,00 m gewährleisten (Maßnahmenfläche und Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltungsberechtigten des Verbandsgewässers). Die Entwässerung</p>

<p>Abwasser- und Abfallüberwachung: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht - Niederschlagswasser- bestanden keine Bedenken. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die Wassermengen erhöhen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Erlaubnis Antrag zu stellen.</p>	<p>rungsfunktionen des Gewässers 324.1 sind nicht eindeutig zu klären. Der Gewässerpflegeverband Krückau-Pinnau beabsichtigt die Herausnahme des Gewässers bis zur Leibnizstraße.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der B-Plan Nr. 61 ist identisch mit dem Regenwassereinzugsgebiet Nr. 29 des Generalentwässerungsplans Regenwasser (Stand. Okt. 2008). Die von der 3. Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 0,8 ha. Auf Grund der geringen Flächenerweiterung ist es daher nicht sinnvoll, bei der Wasserbehörde einen Antrag auf Änderung der Einleiterlaubnis vom 28.09.2001 zu stellen.</p>
<p>[Deutsche Telekom Netzproduktion] Hinweise, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien befinden, die erhalten bleiben müssen.</p> <p>Es wurde darum gebeten, über den Beginn der Arbeiten die zuständige Technische Infrastruktur Niederlassung Nord zu unterrichten. Zudem muss im Rahmen der Ausführung darauf geachtet werden, dass Leitungen nicht beschädigt werden</p>	<p>Die wesentlichen Leitungen befinden sich in den Flächen der öffentlichen Straße. Im Rahmen des Verkaufs der Gewerbegrundstücke werden vertragliche Regelungen zwischen dem Käufer, der Stadt und ggf. der Telekom getroffen werden.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans. Die Hinweise sind im Zuge der Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zu beachten. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>[AKN Eisenbahn AG] Hinweis, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Die Stellungnahmen der AKN, die zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 61 abgegeben worden sind, behalten ihre Gültigkeit. Das gleiche gilt für die Stellungnahme vom 03.04.08.</p>	<p>Der Hinweise wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung unter dem Punkt 3.5 ergänzt. Die Stellungnahmen sind in den damaligen Verfahren durch die Stadt abgewogen worden.</p> <p>Anmerkung: die Stellungnahme vom 03.04.08 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des B-Plan NR. 61 abgegeben.</p>
<p>[Amt für Katastrophenschutz-Kampfmittelräumdienst] Nach Auswertung der Krieglufbilder wurde keine Einwirkung durch Abwurfmunition festgestellt. Monitionsfunde sind nicht bekannt können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelfreiheit kann technisch bedingt nicht garantiert werden.</p>	<p>Der in der Begründung des Entwurfs unter Punkt 3.6 stehende Hinweis, dass vor Beginn von Bauarbeiten die Fläche auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz und Kampfmittelräumdienst auf Kampfmittel zu untersuchen sind, wurde herausgenommen und durch die mit Schreiben vom 29.09.2008 mitgeteilten Hinweise ausgetauscht.</p>

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 15.04.2008 bis 15.05.2008 statt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 21.10.2008 bis 21.11.2008 statt.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Seitens der Stadt Kaltenkirchen wurde ein Bedarf an Gewerbeflächen festgestellt, der speziell die Erweiterung der vorhandenen Gewerbegrundstücke nördlich der Grashofstraße erforderlich macht. Mit der Änderung soll das Angebot an Gewerbeflächen erweitert und damit ein Beitrag zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden. Der Änderungsbereich ist bereits durch die südlich und östlich angrenzenden Straßen voll erschlossen. Im Norden, sowie jenseits der Straßen sind weitere erschlossene, z.T. bebaute Gewerbeflächen vorhanden.

Bezogen auf den Planungsinhalt waren Alternativen hinsichtlich der Festsetzungen (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Traufhöhe) zu prüfen. Die Festsetzungen folgen denen der angrenzenden, bestehenden Gewerbeflächen. Eine Abweichung hiervon im Änderungsbereich erschien nicht sinnvoll.

.....
Datum

.....
(Hanno Krause)
Bürgermeister