

## **Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10a BauGB ist der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte der Bebauungsplanänderung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 „Überm Heerweg Süd“ soll die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, nämlich die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich festzusetzen, nicht geändert werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, ansässigen Gewerbebetrieben durch die Änderung der geltenden Regelungen moderate Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, um sie an dem Standort halten zu können und um weiterhin attraktive Standorte für Gewerbetreibende im Stadtgebiet anbieten zu können. Mit Hilfe dieser planungsrechtlichen Maßnahmen soll das Gewerbegebiet an zeitgemäße betriebliche Anforderungen angepasst werden, ohne bestehende Betriebe in ihrer Zulässigkeit einzuschränken. Ferner sollen für die zukünftige Anbindung geplanter Gewerbeflächen südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58 Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

## **Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter:**

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Parallel zur Bebauungsplanänderung wurde außerdem ein Bestandsplan Biotoptypen und ein grünordnerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung im Umweltbericht für die Flächen erstellt, die die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufzeigen, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisieren und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vornehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen. Der Umweltbericht dient daher der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für den Änderungsbereich die derzeitige planungsrechtliche Situation und die tatsächliche Bestandssituation, die voneinander abweichen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Entsprechend der Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans, die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich festzusetzen, soll mit der vorliegenden Änderung nicht grundsätzlich abgewichen werden, sondern durch moderate Entwicklungsmöglichkeiten, angepasst werden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen stellen sich wie folgt dar:

### **Schutzgut Mensch einschl. menschliche Gesundheit und Erholung**

Für die Betrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die den entstehenden Gewerbelärm aus dem Plangebiet, den Verkehrslärm durch den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr sowie die schützenswerten (Büro-)Nutzungen innerhalb des Plangebietes betrachtet.

Für den Tageszeitraum ist festzustellen, dass mit dem Ansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, so dass eine Emissionsbeschränkung tags nicht erforderlich ist. Insgesamt ist für den Nachtzeitraum festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen die Immissionsituation an den umliegenden maßgebenden Immissionsorten

teilweise verbessert oder zumindest nicht verändert wird. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Emissionskontingente ist die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich.

Für den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich aus dem Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts überall eingehalten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung ergeben sich keine Änderungen, da die Grünstrukturen im Randgebiet nachhaltig gesichert werden und der eingegrünte Rand des Gewerbegebietes nicht überschritten wird.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften**

Mit der weitergehenden baulichen Ausnutzung der Gewerbeflächen werden vorgenutzte Flächen mit nur geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere beansprucht, welche entweder bereits baulich genutzt oder für eine Bebauung planungsrechtlich vorgesehen sind. Mit Ausnahme des unvermeidbaren Durchbruchs durch den Knick für die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen werden die bisher festgesetzten Knickbestände vollständig erhalten. Aufgrund der unverändert festgesetzten Knickschutzstreifen und Maßnahmenflächen sind Knickbeeinträchtigungen nicht zu konstatieren. In dem das Gewerbegebiet im Süden umschließenden Grüngürtel wird zum einen durch die o.g. Erschließungsstraße und zum anderen durch die Leitungszuführungen zu den Flächen für das Umspannwerk eingegriffen. Betroffen sind hier Laubgehölzbestände, Gebüsche und Ruderalfluren, welche Bestandteil bisher festgesetzter Maßnahmenflächen sind.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

#### **Schutzgut Boden, Fläche**

Die Erhöhung der GRZ führt nicht zu einer größeren versiegelten Fläche, da für die bisherige GRZ Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 bereits zulässig waren, welche nun mit der GRZ ohnehin erreicht ist. Eine erstmalige bzw. weitergehende Versiegelung ist hingegen mit der geplanten Erschließungsstraße nach Süden im Bereich der bisherigen Maßnahmenflächen verbunden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen beschränken sich somit auf diese Flächen: hier werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Empfindliche oder seltene Böden werden hier nicht beansprucht, sondern nur solche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Vergleich der bisher zulässigen Versiegelung mit der zukünftig höheren GRZ führt die tatsächlich erreichte Überbauung nicht zu relevanten Eingriffen in den Wasserhaushalt, infolge von Erhöhungen des Oberflächenabflusses. Die Oberflächenentwässerung ist aber unverändert angespannt und erfordert technische Maßnahmen insbesondere außerhalb des Plangebietes.

#### **Schutzgut Klima, Luft**

Angesichts des Erhalts der gliedernden und rahmengebenden Grünstrukturen sind infolge der höheren baulichen Ausnutzungen und ermöglichten Versiegelungen keine relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die zusätzlichen nutzungsbedingten und verkehrlichen Emissionen haben für die Belastung der Luft ebenfalls nur eine geringe Relevanz.

#### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke und der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild absehbar, zumal die rahmengebenden und gliedernden Grünstrukturen unverändert erhalten werden.

Infolge der Erschließungsstraße nach Süden wird allerdings in die, das Gewerbegebiet einbindende, Gehölzkulisse eingegriffen. Die maßgebliche Einbindung nach Süden bleibt jedoch erhalten. Die weitergehenden Veränderungen des Siedlungsrandes im Zuge der Gewerbeerweiterung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, sondern einer zukünftigen Bauleitplanung.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

#### **Ausgleichsmaßnahmen**

Aus der Bilanzierung der bisher zulässigen und der geänderten Planung ergibt sich, dass für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften für unvermeidbare Verluste ein Ausgleichsbedarf verbleibt, der innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Die Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits erfolgt planextern durch Bepflanzung bestehender devastierter Knicks, die Anlage von Ackerrandstreifen entlang vorhandener Knicks und die Anpflanzung von Bäumen im städtischen Flottmoorpark. Entsprechende Zuordnungsfestsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit sind die Eingriffe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Kaltenkirchen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

#### **Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Vom 03.04.2019 bis 03.05.2019 wurde der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2019 und 29.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Öffentliche und private Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Vom 19.12.2019 bis zum 24.01.2020 lag der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 inklusive Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 02.12.2019 und 12.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenbeteiligung dargestellt. Ergänzend hierzu können bei der Stadt Kaltenkirchen die Abwägungsbeschlüsse eingesehen werden.

#### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

##### **Begrünung und Knickbeseitigung**

**LK, BUND-LV SH, NABU:** Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde mehrheitlich gefordert, den vorhandenen Knick aufgrund der Bedeutung, als wertvolle Grünstruktur im Gewerbegebiet, zu erhalten und diesen über Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Dieser Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung wurde nachgegangen und der Knick, auf Bebauungsplanebene, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen geschützt.

**BUND-LV SH, NABU:** Um weiterhin das Erscheinungsbild eines durchgrüneten Gewerbegebietes zu wahren wurde gefordert, dass die bisher im Straßenraum verorteten Baumpflanzungen erhalten sowie nicht realisiertes Straßenbegleitgrün auch in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gesichert werden. Der Stellungnahme wurde gefolgt und geprüft, in welchen Bereichen auf den straßenzugewandten Flächen weiterhin Baumpflanzungen festgesetzt und auch realisiert werden können. Die Differenz gegenüber den ursprünglich festgesetzten Baumpflanzungen wurde planextern im Stadtgebiet erbracht.

### **Versiegelung von Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Freiflächen**

**BUND-LV SH, NABU:** Gefordert wurde zudem, die Flächen für Lager- und Stellplätze unversiegelt zu belassen und, insbesondere angesichts angespannter Verhältnisse in den Regenwasserkanälen, eine Vollversiegelung zu vermeiden. Der Planverfasser folgt dieser Forderung nicht, da die Freihaltung der Grundstücksflächen auf Gewerbe- und Industriegrundstücken aufgrund hoher Verkehrslasten im Allgemeinen schwierig umzusetzen ist und der anstehende Untergrund in weiten Teilen des Plangebiets ohnehin nur wenig durchlässig ist. Eine unmittelbare Grundwasserspeisung kann unter diesen Umständen durch die Festsetzung nicht versiegelter Lager- und Stellplätze nicht erreicht werden. Dies konnte ebenfalls durch das erarbeitete Entwässerungsgutachten nachgewiesen werden.

### **Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe**

**BUND-LV SH, NABU:** Zusätzlich wurde angemerkt, dass in der ursprünglichen Planung eine Gebäudehöhe von 11 Metern festgesetzt ist, die in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag auch überschritten werden kann und im Rahmen der nun vorliegenden Änderung allgemein, für das gesamte Gebiet auf 16 Meter angehoben wird. Der Planverfasser begründet dies damit, dass die Anhebung der Gebäudehöhe notwendig sei, um zukunftsfähige Gewerbehallen bauen zu können, die den heutigen Standards solcher Betriebe entsprechen.

### **Anhebung GRZ von 0,7 auf 0,8**

**BUND-LV SH, NABU:** Eine fehlende Erforderlichkeit wird im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung (Anhebung der GRZ von 0,7 auf 0,8) gesehen. Begründet wird dies mit dem bisher geltenden Planrecht, welches eine GRZ von 0,7 festsetzt. Der Plangeber begründet die nun festgesetzte GRZ von 0,8 damit, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO regelhaft um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann. Dies gilt immer dann, soweit im Bebauungsplan keine weitere Regelung getroffen ist. Zusätzlich können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Das bedeutet, dass gemäß geltendem Baurecht auch über 80% der Grundstücksfläche versiegelt werden können. Über diese Zulässigkeit entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bei Einreichung des Antrags.

### **Umfang der Umweltprüfung: Eidechsen / Reptilien, Brutvögel, Haselmäuse und Fledermäuse**

**LK, BUND-LV SH, NABU:** Einige Stellungnahmen betrafen das mögliche Vorhandensein von Eidechsen / Reptilien, Brutvögeln, Haselmäusen und Fledermäusen, die die vorhandenen Ruderalstrukturen bewohnen. Dazu wurde gefordert eine, nach anerkannten Methoden erstellte, Kartierung des betroffenen Plangebietes durchzuführen. Der Planverfasser folgt dieser Forderung nicht, da im Rahmen der Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung sich dafür entschieden wurde, den vorhandenen Knick zu erhalten und diesen über die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Infolgedessen wird nicht in potentielle Lebensräume der o.a. Arten eingegriffen.

### **Unterhaltungs- und Pflegekonzept**

**BUND-LV SH:** Zusätzlich wird für die südlich gelegene Maßnahmenfläche ein Unterhaltungs- und Pflegekonzept gefordert, um die vorhandenen Biotoptypen langfristig zu sichern. Im Rahmen des GOFB sind für die Maßnahmenfläche am Südrand des Gewerbegebietes folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu ergreifen. (z.B. regelmäßige Mahd der Ruderalfluren und Obstwiesen, etc.). Die Entwicklung der Maßnahmenfläche sowie dazugehörige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen fallen jedoch in die Zuständigkeit der Stadt und können nicht auf Ebene der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden.

**LK, BUND-LV SH:** Aus Sicht der Abwasserbeseitigung sollte bei der hydraulischen Betrachtung der RW-Kanalisation ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen werden, da nicht allein die Festsetzung einer GRZ von 0,8 die Versiegelung im Gewerbegebiet auf 80 % begrenzt. Der Planverfasser begründet diese Annahme damit, dass die Aussage des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags sich mit der entsprechenden Festlegung in der zurzeit bearbeiteten Fortschreibung des Generalentwässerungsplans (GEP) deckt. Die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und einer textlichen Festsetzung, die eine weitere Überschreitung der GRZ ausschließt, wird eine Versiegelung zu maximal 80 % planungsrechtlich abgesichert.

## **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Knickbeseitigung**

Gewerbetreibende und Anwohner der angrenzenden Straßen forderten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den vorhandenen Knick aufgrund der Bedeutung, als wertvolle Grünstruktur im Gewerbegebiet, zu erhalten und diesen über Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Dieser Forderung aus der frühzeitigen Beteiligung wurde nachgegangen und der Knick, im Rahmen der Festsetzungen auf Bebauungsebene, geschützt. Die in der Begründung beschriebene Mitnutzung des Knicks durch Betriebe ist auf den östlichen Knick bezogen, der die Abgrenzung zur offenen Landschaft bildet. Die Begründung wurde dahingehend redaktionell geschärft.

### **Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe und Verschattung**

Ein Anwohner gab zu bedenken, dass eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe eine erhebliche Verschattung und Verdunklung von Grundstück und Gebäude zur Folge hätte. Der Planverfasser begründet die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe damit, dass nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden und, bedingt durch die zwingend einzuhaltenden Abstandsflächen, ausreichend Freiraum zum Nachbarn vorhanden ist. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet befindet und Wohnungen nur als Ausnahme zulässig sind und sich in ihrer Grundfläche und Baumasse unterordnen müssen.

### **Fehlender artenschutzrechtlicher- und wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem ein artenschutzrechtlicher- und wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag gefordert. Der Planverfasser begründet dies damit, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag üblicherweise zur Entwurfsfassung erarbeitet wird, weil erst dann der letztendliche Umfang der Vorhaben und der daraus resultierenden Eingriffe feststeht. Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag, der sich mit den Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer auseinandersetzt und diese Belange ordnungsgemäß ermittelt und bewertet, wurde im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ausgearbeitet.

## **Planungsalternativen**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 bereitet keine Neuversiegelung von Flächen vor, sondern hat das Ziel, das bereits bestehende Gewerbegebiet zu stärken und durch eine verträgliche Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen einer Inanspruchnahme weiterer, bislang ungenutzter (Grün-)Flächen entgegenzuwirken. Die Planung entspricht demnach § 1a Abs. 1 BauGB wonach mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden soll und die Versiegelung von neuen Flächen auf ein Minimum beschränkt werden soll. Standortalternativen, die mit geringeren Eingriffen verbunden wären, bestehen demnach nicht.

Die verkehrliche Anbindung nach Süden durch die neu geplante Straßenverkehrsfläche wurde in Planungsalternativen überprüft. Aufgrund des im Bestand bereits fast vollständig bebauten Gebiets blieb einzig die gewählte Trasse für eine Verbindungsstraße, ohne dass erheblicher Baumbestand entfernt werden müsste. Eine Anbindung der südlich geplanten Gewerbeflächen über die Bestandsstraßen (insbesondere Werner-von-Siemens-Straße) wurde aufgrund der entstehenden Lärmimmissionen auf die vorhandenen Wohnnutzungen sowie die längeren Fahrtwege verworfen.

## **Fazit**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden.