ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB`17)

zum

Bebauungsplan Nr. 12 Neufassung, 3. Änderung und Ergänzung „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion“

der Stadt Bargteheide

Die Stadt Bargteheide verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12 Neu. im innenliegenden Bereich zwischen „Nelkenweg / Am Bornberg / Lohe“ die Ausweisung von Flächen für eine neues Wohngebiet sicherzustellen. Ziel dieser Bauleitplanung ist es, auf Grundlage und in Übereinstimmung mit der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein inklusives Wohnprojekt mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit einem 40%-igen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum zu schaffen.

Für die Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss die städtischen Planungsziele formuliert, die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens teilweise entsprechend dem Bearbeitungs- und Planungsstand wie folgt konkretisiert worden sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, das den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen decken und dem Wohnbedarf der Bevölkerung dienen soll
- Erhalt des „Bauernhauses“ und Sicherung der dort sehr anlange schon ansässigen Betriebsstätte des GaLaBau-Betriebes
- Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern (Geschoßwohnungsbau) und Einzelhäusern mit 2 WE
- Erschließung des Plangebietes über die beiden Anliegerstraßen „Am Bornberg“ und „Nelkenweg“ zur gleichmäßigen Verteilung der Verkehre
- Anbindung an das bestehende Fußwegenetz zusätzlich zur Erschließung im Süden an vorhandene Fußwege (Verlängerung „Am Bornberg“)
- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen unter Anwendung der Richtlinie zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfs
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung und Rückhaltung für das Plangebiet und einer leistungsfähigen Ableitung bis zum Vorfluter mit Querung der L 89 und der DB-Trasse
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm für die das Plangebiet umgebenden schützenswerten Nutzungen und innerhalb des Plangebietes gegenüber der L 89 („Südring“) sowie Nachweis der Nutzungsverträglichkeit des im Plangebiet weiterhin ansässigen
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Schutz von angrenzenden Waldflächen / Knicks und den damit verbundenen Maßnahmen, insbesondere Wald- und Knickschutzstreifen als private Grünflächen
- Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffe entsprechend der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und für geringe Eingriffe in Knicks bzw. Beeinträchtigung von Knickstrecken

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- die Belange des Verkehrs
- die Belange des Waldschutzes

- die Belange des Immissionsschutzes
- die landschaftspflegerischen Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen und die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen an einem externen Ort
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- die Belange des Orts- und Landschaftsbildes
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren unter Bezugnahme auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB konnte mit der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten werden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Nr. 12 Neu, 3. Änderung und Ergänzung der Stadt Bargteheide für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der integrierter Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Das Plangebiet und somit das „Generationenquartier" wird im Nordwesten eine Verkehrsanbindung zum „Nelkenweg" und im Südosten zur Straße „Am Bornberg" erhalten. Eine Anbindung des Plangebietes im Süden an den „Südring" (K 89) wurde im Zuge des Planaufstellungsverfahren intensiv erörtert und gutachterlich untersucht, letztendlich aber mit Beschluss der städtischen Fachausschüssen nicht mehr weiter planerisch verfolgt.

- Knicks als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im bzw. am Plangebiet vorhanden.

  Einzelne Großbäume mit landschaftsprägendem Charakter sind an den Rändern des Plangebiets vorhanden.

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Stadt Bargteheide eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind im Einflussbereich des Plangebiets vorhanden. Von der Regelung zum Waldabstand gem. Gesetz kann im vorliegenden konkreten Planungsfall abgewichen werden, wenn der nördliche Waldrand in einer Tiefe von 10 m umgebaut wird. Vorgaben und Maßgaben der unteren Forstbehörde sind hierbei zu beachten.
- Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.

- Gewerbelärm:
  Zur Minderung möglicher Lärmbelastungen wurden für den im Plangebiet verbleibenden Garten- und Landbaubetrieb gutachterliche Maßnahmen empfohlen, die mit der B-Plan-Satzung entsprechend der dann tatsächlichen Betriebsbeschreibung umgesetzt werden können.
- Verkehrslärm:
  Zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und der Bahnlinie wurden Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden sowie entsprechende Lärmpegelbereiche für das Plangebiet festgesetzt, der sich aus der Berechnung für die Variante öffentlicher Straßen- und Schienenverkehr als ungünstigste Situation ableitet.

- Landwirtschaft:
  Im Nahbereich des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe vorhanden.
- Störfallbetrieb nach BImSchG
  Im Nahbereich des Plangebiets ist kein so genannter Störfallbetrieb nach BImSchG vorhanden und es ist nicht erkennbar, dass infolge der Planrealisierung eine erhebliche Auswirkung auf einen Störfallbetrieb entstehen könnte. Anderweitige Hinweise wurden der Stadt Bargteheide im Rahmen des Planaufstellungsverfahren nicht mitgeteilt.
- Lichtimmissionen
  Es wurde festgestellt, dass relevante zusätzliche Belästigungen durch mit den Stellplatzanlagen verbundenen Lichtimmissionen von einparkenden und ausfahrenden Kraftfahrzeugen nicht zu erwarten sind. In der Regel kann der Schutz vor Lichtbelästigungen durch eigene Maßnahmen (Gardinen oder Rollos oder auch Hecken bzw. Sichtschutzwände) er-reicht werden.
- BHKW - Immissionen
  Für das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) ist festzustellen, dass im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen werden muss, wonach das BHKW so betrieben werden kann, dass eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bezüglich Lärm und Luftschadstoffen gegeben ist.

  Somit ist ein möglicher Konflikt von dem derzeit angedachten BHKW und der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen, so dass eine Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich ist (Gebot der planerischen Zurückhaltung).

- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Bargteheide aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Planbereich nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

  Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.
- Zum Zeitpunkt der Planung konnte die Stadt Bargteheide davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Plangebiets anzunehmen bzw. zu erwarten waren.

  Sofern im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg umgehend zu benachrichtigen.

- Die Stadt Bargteheide konnte aufgrund der Inhalte und Darstellungen der städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung weiterhin davon aus, dass keine Auswirkungen auf archäologische Denkmale durch die Umsetzung der Planung anzunehmen sind.

- Auf Grundlage einer qualifizierten „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung" ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Boden auf Grundlage der anzuwendenden Runderlasse ein Kompensationsbedarf von 7.000 m², die ausschließlich außerhalb des Planbereiches vorgenommen werden.

  Der bilanzierte Kompensationsbedarf wird gemäß der politischen Willensbildung der Stadt Bargteheide ausschließlich auf geeigneten Ausgleichsflächen im naturräumlichen Zusammenhang zum Plangebiet auf einer externen Ausgleichsfläche nach Maßgabe des hierfür entwickelten Maßnahmenkonzeptes nachgewiesen.
  - Der Kompensationsbedarf wird innerhalb der Ökopoolfläche „Delingsdorf" der Stadt Bargteheide auf dem Flurstück 70/1, Flur 4, Gemarkung Delingsdorf in einer Flächengröße von 7.000 m² abgelöst.
  - Zudem sind Knickbeeinträchtigungen durch einen Wert von 65 m Knicklänge in enger Absprache mit der UNB auf einer Ökokontofläche in der Gemeinde Elmenhorst (Flur 1: Flurstücke 16, 17 und 19; Flur 7: Flurstücke 57, 132/55 und 79/53) aufzuwerten.
  - Diese Kompensationsverpflichtungen der plangebenden Gemeinde wurden mittels vertraglicher Regelungen an den Träger des Vorhabens übertragen.

- Erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Entwicklung eines Begrünungskonzeptes für das geplante Wohngebiet kompensiert werden können. Als Maßnahmen sind folgende zu benennen:
  - Innerhalb des auf 20 m reduzierten Abstandes zum angrenzenden Wald sind Schuppen und baugebietstypische Nebenanlagen nicht zulässig.

    Der Waldschutzstreifen ist zukünftig als Grünflache im Rahmen der Freiflächengestaltung zu pflegen und dauerhaft in diesem Zustand zu erhalten, so dass eine natürliche Eigenentwicklung mit dem Aufkommen von Gehölzen und somit eine sukzessive Vergrößerung des Waldes unterbunden wird.

    Zudem sind Maßnahmen des vorsorgenden Brandschutzes entsprechend dem gutachterlich ermittelten Maßnahmenkonzept umzusetzen.
  - Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Einzelbäume und Überhältern in den Knickstrecken sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.
  - Die innerhalb des Wohngebietes planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Baumpflanzungen, sind in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu er-halten.
  - Innerhalb des Wohngebiets ist die künstliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie der Wohnbaugrundstücke und die Lichtlenkung so auszuführen, dass eine direkte Beleuchtung der Waldflächen vermieden wird.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in der Beeinträchtigung von Einzelgehölzen und Knickstrecken, einem abschnittsweisen Waldumbau und möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen sowie durch Flächenversiegelungen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorzusehen sein:

- Einhaltung und Beachtung des reduzierten Waldschutzstreifens in Verbindung mit dem Waldumbau
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung einschließlich hiermit im Zusammenhang stehender Maßnahmen außerhalb des Plangebiets
- Durchführung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des geplanten Wohngebiets
- Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
- Bereitstellung von Knickersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- Freilegung der Flächen innerhalb des Planbereiches außerhalb der Vogelbrutzeit oder im Zuge einer Sondergenehmigung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der integrierter Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in Form der „Scoping-Unterlage" im Rathaus der Stadt Bargteheide vom 25.05.2016 bis zum 27.06.2016 (einschließlich).

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden Anregungen und Bedenken sowie Hinweise gegeben, die eine planungsrechtliche bzw. eine städtebauliche Relevanz für den Bebauungsplan Nr. 12 Neu, 3. Änderung und Ergänzung hatten, die jedoch im Zuge der Projektentwicklung und der Erarbeitung der „Entwurfsplanung" in der städtebaulichen und planungsrechtlichen Ausgestaltung des vorgenannten Bebauungsplanes entsprechend der politischen Willensbildung umgesetzt werden konnten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 12 Neu, 3. Änderung und Ergänzung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise dreier privaten Personen abgegeben, die mit Bezug auf die vorhandenen Fachgutachten ohne weitere Änderungen in der Planung in die Gesamtabwägung eingestellt werden konnten.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2016 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 02.10.2018 bis zum 09.11.2018 (einschließlich) mit Schreiben vom 19.09.2018 und gleichem Fristende.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zum Verkehr / zur Anbindung des Plangebiets an den „Südring"
- zur Oberflächenentwässerung
- zum Artenschutz
- zu grünordnerischen Maßnahmen
- zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- zum Schutz und zu Knickersatzmaßnahmen
- zum Waldschutzstreifen und zum Waldumbau
- zur Ver- und Entsorgung
- zu möglichen archäologischen Fundstellen
- zum ÖPNV

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden planungsrechtlich bzw. städtebaulich relevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben, die im Rahmen der „Entwurfsplanung" bzw. mit dem „Satzungsentwurf" berücksichtigt werden konnten.

Darüber hinaus wurden Regelungen für zusätzliche Maßnahmen, die durch den Träger des Vorhabens durchzuführen sind, in den zwischen der Stadt und dem Träger des Vorhabens zu schließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufgenommen.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12 Neu, 3. Änderung und Ergänzung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung deutlich, dass das geplante „Generationenquartier Am Bornberg Inklusion" in seiner Konzeption, der inhaltlichen Ausgestaltung und der Schaffung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum im Laufe des langjährigen Planaufstellungsverfahrens großen Zuspruch erhalten hat, aber auch seitens der umliegenden Anlieger und Teilen der politischen Vertretern der städtischen Gremien Anregungen und Bedenken geäußert wurden.

Die Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen sowie die Anregungen und Bedenken der Anlieger in Bezug auf die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohnquartiers über das bestehende Straßennetz („Lohe") konnten unter Hinzuziehung von Fachgutachten und von Variantenbetrachtungen in dem Planungsprozess beantwortet und in die Planausgestaltung eingestellt werden.

Die Stadt Bargteheide hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch die wohnbauliche Entwicklung an einem innerstätischen Standort in angemessener Weise entwickelt und auf der Planungsebene der Bebauungsplanung planungsrechtlich abgesichert werden kann.

29. NOV. 2019

STADT BARGTEHEIDE 1 KREIS STORMARN

Birte Kruse-Gobrecht
Die Bürgermeisterin