

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ der Gemeinde Borgstedt

für ein ca. 2,051 ha großes Gebiet, das abgesetzt von der bebauten Ortslage von Borgstedt südlich des westlichen Teils der Straße Torfweg östlich der Bundesstraße 203 (B 203) liegt und bereits seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzt wird.

1. Einleitung

Gemäß § 10 Abs.4 BauGB ist einem im formellen Verfahren aufgestellten Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese hat Angaben zu enthalten über die Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Nach § 214 BauGB gehen von der zusammenfassenden Erklärung keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes aus; eine Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ist nicht erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 02.07.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst; dies wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung durch eine Bürgeranhörung am 03.03.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden einschließlich Aufforderung zur Äußerung bzgl. des für erforderlich gehaltenen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde in der Zeit vom 08.01.2016 bis 12.02.2016 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2016 - nach erfolgter abschließender Beschlussfassung über die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“, bestehend aus Planzeichnung und Text, einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Dieser Entwurf hat nach vorhergehender ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 öffentlich ausliegen und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme in angemessener Frist übersandt bzw. diese wurden über den Stand der Planung informiert.

Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2017 - nach Abwägung aller einzustellender Belange und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Umweltbericht dazu gebilligt.

Der Bebauungsplan ist nach der bewirkten Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Es sollten für die bereits gewerblich genutzte Fläche, die durch Hallen, Büros, einem Betriebsleiterwohnhaus und Stellflächen bzw. Umfahrten bebaut ist, die Voraussetzungen für die Entwicklung und Modernisierung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie die Verlagerung eines anderen Betriebsstandortes an diese Stelle geschaffen werden. Neben der Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbebauung und unter Ausschluss von Nutzungen, die sich nicht auf den Betrieb beziehen

oder die Auswirkungen auf Dienstleistungseinrichtungen im Ort bzw. im Nahbereich haben können, sollte die ordnungsgemäße Erschließung unter Freihaltung des östlichen Teils der Gemeindestraße Torfweg von Betriebs- und Anlieferungsverkehr gesichert und vorhandene Grünstrukturen geschützt bzw. eine dauerhafte Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft sichergestellt werden.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bzgl. des von der derzeitigen bebauten Ortslage abgesetzten Betriebsstandortes vorgetragenen Bedenken wurden im Zuge der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Borgstedt als vorbereitendem Bauleitplan ausgeräumt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Landschaftsplan

Das bebaute Grundstück ist im festgestellten Landschaftsplan entsprechend dem Bestand als Baufläche ausgewiesen. Die vorhandenen Knicks am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind dort als gehölzgeprägte Kleinstrukturen, die dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes unterliegen, und der Baumbestand auf der angrenzenden Fläche der B 203 als zu erhaltende Einzelbäume vermerkt. Diese Zielsetzungen sind bei der Planung beachtet worden.

Auf eine Anpassung des Landschaftsplanes wurde verzichtet, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ keine entgegenstehenden Planungsziele verfolgt werden.

Lärmemissionen

Das Plangebiet ist durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der angrenzenden Bundesstraße 203 sowie der in einem Abstand von ca. 1 750 m nördlich verlaufenden Autobahn A 7 vorbelastet; eine unverträgliche Beeinträchtigung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Umweltprüfungen / Umweltberichte

Im Rahmen der erarbeiteten Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen und -beziehungen betrachtet und bewertet.

Für alle Schutzgüter ergab sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit durch die Auswirkungen der Planung bei Betrachtung der Vorhabenfläche im Zusammenhang mit ihrer Umgebung, da die Eingriffe im Grundsatz bereits weitgehend erfolgt sind und die Planung keine Erweiterung des vorhandenen Standortes in andere als die bestehenden Grundstücksflächen vorsieht. Eine Gefährdung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten bzw. Arten der Roten Liste Schleswig-Holsteins war nicht ersichtlich; CEF-Maßnahmen sind deshalb nicht notwendig.

Die durch die Planung vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden durch entsprechende Abbuchung vom Öko-Konto angemessen kompensiert.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Abstimmung mit benachbarten Gemeinden sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Abstimmung mit Nachbargemeinden

Im Rahmen der Abstimmung mit benachbarten Gemeinden wurden - nach Ausräumung der Bedenken bzgl. des von der derzeitigen Ortslage abgesetzten Standortes des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der öffentlichen Auslegung (formelle Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, deren Inhalt - soweit es sich nicht um den vom Bebauungszusammenhang abgesetzten Standort der bestehenden gewerblichen Nutzungen und um Belange handelt, welche die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitenden Bauleitplan bzw. den Ablauf oder die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen betreffen - sowie die Abwägungsentscheidung dazu nachstehend in Kurzform zusammengefasst wird:

1. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Hohn und die damit verbundene Höhenbeschränkung von Baukörpern hingewiesen. Weiterhin ist die Aufstellung von Baukränen zwecks Prüfung und Bewertung zu beantragen.

Den Hinweisen wurde gefolgt; die vorgegebene Höhenbeschränkung für Baukörper wird durch die diesbezüglichen Festsetzungen im Text eingehalten. Der Grundstückseigentümer ist schriftlich auf das Erfordernis einer gesonderten Beantragung für die Aufstellung von Baukränen hingewiesen worden.

2. Die Freiwillige Feuerwehr Borgstedt hat darauf hingewiesen, dass der Brandschutz für die von der bebauten Ortslage abgesetzte Baufläche zu klären ist.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen zur Löschwasserversorgung; Einzelheiten zu dessen Kapazität sowie eine ggf. erforderliche Verlegung der Entnahmestelle werden zwischen dem Wehrführer und dem Grundstückseigentümer außerhalb des Bauleitplanverfahrens abgestimmt.

3. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat darauf hingewiesen, dass

- *die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen durch geeignete textliche Festsetzungen zu begrenzen sind, insbesondere eine Einzelhandelsentwicklung auszuschließen ist und die zulässige Zahl von Wohneinheiten auf das für den zugeordneten Betrieb notwendige Mindestmaß zu beschränken ist;*
- *eine kompaktere und am Bestand orientierte Ausrichtung der geplanten Baukörper und eine entsprechenden Rücknahme der Baugrenzen vorzuziehen wäre;*
- *die Eingrünung des Gebietes sowie die vorhandenen Knicks zu erhalten sind und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist;*
- *die ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers und dessen ggf. erforderliche Vorbehandlung zu prüfen sind;*
- *zur Klärung des Sachverhaltes eines Altlastenverdachts eine orientierende Untersuchung erforderlich ist.*
- Den Hinweisen, dass die zulässigen Nutzungen durch geeignete textliche Festsetzungen zu begrenzen sind, insbesondere die Einzelhandelsansiedlung auszuschließen ist und die maximal zulässige Zahl von Wohneinheiten auf das notwendige Mindestmaß für den zugeordneten Betrieb und auf die bestimmte Personengruppe zu beschränken ist, wurde gefolgt.
- Die geplante Bebauung durch eine Werkhalle für Wartung, Reparatur und Instandhaltung von Lkw erfordert sowohl einen Baukörper mit größerer lichter Höhe und Gebäudetiefe als im Bereich der zukünftig fortfallenden Halle vorhanden als auch eine allseitige Umfahrmöglichkeit durch Lkw mit entsprechenden Schleppkurven, so dass dieses Gebäude von den bestehenden Hallen mit anderweitigen Nutzungen abgesetzt werden muss. Zur Vermeidung von Emissionsbelastungen für die vorhandene Wohnbebauung ist ein Standort im westlichen Grundstücksbereich am optimalsten. Insofern ergeben sich bei dem in Aussicht genommenen Bauvolumen keine alternativen Standorte auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück. Die Baugrenzen wurden denjenigen, die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt waren, angepasst und soweit zurückgenommen, dass an allen Stellen in Mindestabstand von 3 m zum Fuß vorhandener Knicks eingehalten werden muss.
- Die Erhaltung der Eingrünung des Gebietes sowie der bestehenden Randknicks wurde rechtsverbindlich gesichert; die Knicks wurden mit durch Hochborde abzugrenzende Schutzstreifen, die von jeglichen Nutzungen freizuhalten sind, versehen und sind gegenüber angrenzenden Nutzungen auszufrieden. Die über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter wurden bewertet und Ausgleich auf einem externen Öko-Konto zugeordnet.

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (Neubau und ggf. Bestand) kann in Bereichen zwischen der südlichen Baugrenze und dem Knickschutzstreifen zur Versickerung gebracht werden - das vorliegende Bodengutachten hat die Sickerfähigkeit des Baugrundes bestätigt. Inwieweit dieses für das verunreinigte Niederschlagswasser von den befestigten Lkw-Verkehrs- und -Abstellflächen nach entsprechender Vorbehandlung ebenfalls erfolgen kann, wird objektbezogen zu klären sein. Eine gewisse Kapazität für die Einleitung in das gemeindliche Entwässerungssystem steht zur Verfügung.
- Durch eine orientierende Untersuchung wurde belegt, dass auf der Fläche des Plangebietes keine Verunreinigungen bzw. Altlasten durch die vorhergehende Nutzung (Spannbetonwerk mit Schlosserei und oberirdische Lagerung von Dieselkraftstoffen in Fässern) bestehen.

6. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der im Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ festgesetzten Gewerblichen Baufläche handelt es sich nicht um einen Neuansatz von Nutzungen, deren Standort variabel gewählt werden könnte, sondern um die Sicherung eines seit mehr als 50 Jahren gewerblich genutzten Grundstücks durch verbindliche Bauleitplanung. Die dort vorhandenen Gebäude samt vorhandener und größtenteils ortsfester Maschinen einschließlich Betriebsleiterwohnhaus und Büros bleiben in einer Größenordnung von ca. 2 450 qm Grundfläche bestehen; Hallen bzw. Hallenabschnitte in einer Gesamtfläche von ca. 1 825 qm sollen entfallen und durch eine nahezu gleich große Neubebauung für den Werkstatt- und Büro- bzw. Lackierhallenbereich ersetzt werden. Die darüber hinaus zugelassene weitere Grundfläche von ca. 1 650 qm ermöglicht eine angemessene Erweiterung und nachhaltige Entwicklung des Betriebsstandortes.

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden nicht betrachtet, da es sich hier in erster Linie um die Übernahme einer vorhandenen Flächennutzung bzw. bauordnungsrechtlich genehmigter Anlagen in die verbindliche Bauleitplanung handelt.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeindevertretung Borgstedt nach Abwägung aller einzustellenden Belange dafür ausgesprochen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“ in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt
- Der Bürgermeister -