

STADT BAD OLDESLOE

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

1. Planungsanlass und Ziele der 1. Änd. des B 86

Der Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe wurde am 13.07.2006 rechtskräftig. Durch den Bebauungsplan werden ca. 33 ha Nettogewerbefläche (einschließlich des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartencenter“) erschlossen. Nach der Ansiedlung von zwei Großbetrieben betrachtet es die Stadt Bad Oldesloe als notwendig, für die weitere Erschließung des Gewerbegebietes die verkehrliche Situation erneut zu untersuchen. Weiterhin soll die vorhandene Erschließungsstraße erweitert werden, um zukünftig auch kleineren Gewerbebetrieben die Ansiedlung zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die zulässige Art der baulichen Nutzung neu definiert werden.

Wesentlicher Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Änderung des bisherigen Erschließungssystems. Anstatt der vorhandenen Wendeanlage soll zukünftig die Planstraße von der Wendeanlage aus nach Nordwesten hin abknickend und durch eine Ringschließung wieder an die Straße „Teichkoppel“ anschließen.

2. Verfahrensablauf

Hierzu wurde am 09.03.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beschlossen. Um Bauvorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung, die den Zielen der 1. Änderung zuwiderlaufen könnten, zu verhindern, hat die Stadt mit Beschluss vom 25.05.2020 eine Veränderungssperre erlassen. Die Satzung über eine Veränderungssperre ist am 25.06.2020 in Kraft getreten.

Eine Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 23.05.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist am 02.06.2022 in Kraft getreten.

Der Vorentwurf der Planung wurde am 14.03.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Entwurf der Planung wurde am 13.06.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 07.07.2022 bis zum 08.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe hat am 29.09.2022 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Bad Oldesloe erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Eine Betroffenheit von internationalen oder nationalen Schutzgebieten ist nicht gegeben. Gesetzlich geschützter Baumbestand (§ 18 Abs. 1 und 3 LNatSchG) ist nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope und ihre mittelbare Betroffenheit wurden untersucht. Aus Sicht der Stadt Bad Oldesloe wird kein Ausnahmetatbestand hervorgerufen.

Schutzgut Boden:

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden in der Ursprungsplanung berücksichtigt und werden zusätzlich im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der 1. Änderung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen. Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Wasser:

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich ein kleines Oberflächengewässer an der südlichen Plangebietsgrenze. Dieses ist durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerfläche bereits stark anthropogen beeinträchtigt. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser kann grundsätzlich an den Regenwasserkanal der Stadtwerke Bad Oldesloe angeschlossen werden. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

Schutzgut Mensch:

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung sind keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableitbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Es werden keine Beeinträchtigungen oder Fällungen gemäß § 18 Abs. 1 und 3 LNatSchG gesetzlich geschützter Bäume vorbereitet. Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet.

Schutzgut Klima:

Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Ergänzung der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ergeben sich keine

Veränderungen in Bezug auf das Landschaftsbild, da umliegend schon Gewerbegebiete vorhanden sind. Aufgrund dieser Argumentation sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Fläche:

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt die Erweiterung der Erschließungsstraße des Ursprungsplanes Nr. 86, um einen Teil des Gewerbegebietes kleinteiliger zu strukturieren. Bei der Erweiterung der Erschließungsstraße kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Es liegt keine Betroffenheit von Denkmälern oder sonstigen Sachgütern vor.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ aus dem Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013 (Ausgabe 23. Dezember 2013). Das zusätzliche Ausgleichserfordernis aus der 1. Änderung kann durch die Begrünung von Dachflächen vollständig ausgeglichen werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und der Träger Öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

Der Vorentwurf der Planung wurde am 14.03.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 31.03.2022 bis zum 02.05.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahme Kreis Stormarn vom 02.05.2022:

FD 45 Abfall, Boden und Grundwasserschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

FD 55 Naturschutz:

Die Kompensationsmaßnahmen können mitgetragen werden. Bezüglich des Erhalts eines Kleingewässers und der grünordnerischen Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzliche artenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten sind.

Stellungnahme Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume S-H vom 29.04.2022:

Es wird auf existierende Waldflächen nördlich des Plangebietes hingewiesen. Weiterhin wird auf den gesetzlichen Waldabstand und die damit verbundenen Bestimmungen hingewiesen.

Stellungnahme Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH vom 31.03.2022:

Es wird auf den zusätzlichen Bedarf von Trafostandorten hingewiesen. Zudem wird die Problematik, dass großkronige Straßenbäume aufgrund ihrer Wurzelbildung Leitungen schädigen können, angebracht.

Stellungnahme BUND S-H und NABU S-H vom 13.04.2022:

Es wird die Errichtung von Tiefgaragen angeregt. Das Verbot von Schottergärten wird positiv bewertet. Anregungen zur Gestaltung von Freiflächen werden gegeben. Zudem wird vorgeschlagen, Gründächer auf 100 % der Dachflächen festzusetzen.

Stellungnahme eines/er Bürger/in vom 05.04.2022:

Es wird die Berücksichtigung der pandemischen Situation in der Verkehrstechnischen Untersuchung angeregt. Weiterhin wird auf die Erweiterung des bestehenden Lärmschutzwalls und auf Lichtverschmutzungen hingewiesen.

4.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und der Träger Öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)

Der Entwurf der Planung wurde am 13.06.2022 vom Wirtschafts- und Planungsausschuss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 lag im Zeitraum vom 07.07.2022 bis zum 08.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahme Kreis Stormarn vom 04.08.2022:

FD 44 Straßenverkehrsangelegenheiten:

Es wird zu Bedenken gegeben, dass bei der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Kreisel im Geltungsbereich des Ursprungsplanes auch die prognostizierte Steigerung des Pendlerverkehrs berücksichtigt werden muss.

FD 55 Naturschutz:

Die Verwendung der Grauerle als Straßenbaum wird hinterfragt.

Stellungnahme eines/er Bürger/in vom 12.07.2022:

Die Berücksichtigung pandemiebedingter Änderungen im Verkehrsaufkommen durch das Verkehrsgutachten wird infrage gestellt. Weiterhin wird die angemessene Berücksichtigung weiterer Gewerbeansiedlungen bezweifelt. Auf mögliche Licht- und Staubimmissionen wird hingewiesen.

5. Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadt hat im laufenden Verfahren die Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht um die in den Stellungnahmen vorgebrachten Belange ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Waldabstand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- Es wurde ein Trafostandort in die Planung aufgenommen und festgelegt.
- Auf die zwingende Festsetzung von großkronigen Bäumen wird verzichtet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Änderung vorgenommen:

- Es wurde auf die Grauerle als Straßenbaum verzichtet. Die Pflanzliste wurde dafür um Sorten von Winterlinden und Feldahorn ergänzt.

In den Stellungnahmen vorgebrachte Bedenken bezüglich der Verkehrstechnischen Untersuchung und möglicher Licht- und Staubimmissionen wurden im Rahmen der Abwägung ausgeräumt.

Bad Oldesloe, den 06.04.2023

(gez. Lembke)
Bürgermeister

Siegel