



Gemeinde Oststeinbek

Bebauungsplan Nr. 41

für das Gebiet östlich der Bebauung
"Bergstücken", nördlich und westlich "Meessen"
und südlich "Regenrückhaltebecken"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB



eps
erdmann pluschke **stadtplanung**

PartGmbH | Stadtplaner,
Dipl.-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Ilmenaustraße 10 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 88 44 345 oder -603954
www.eps-ig.de

Inhalt

1	Beschreibung des Vorhabens / Erfordernis	- 3 -
2	Verfahrensablauf	- 3 -
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	- 4 -
3.1	Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB	- 4 -
3.2	Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB	- 5 -
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	- 6 -
5	Alternativenprüfung	- 7 -

1 Beschreibung des Vorhabens / Erfordernis

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen werden, indem eine angrenzende, bisher für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche des Außenbereichs zu einem Teil des bereits bestehenden Gewerbegebiets wird.

Wegen der massiven Platzprobleme, die zunehmend Betriebsabläufe behindern, soll dem Unternehmen möglichst kurzfristig die dringend benötigte Expansion ermöglicht werden. Hierdurch können der Erhalt und die Entwicklung eines örtlichen Betriebs unterstützt werden.

Der Betrieb ist im Bereich der Qualitätssicherung von Kunststoffen tätig, die insbesondere für den Gewässerschutz eingesetzt werden (Kanalsanierung, Abdichtungssysteme) und nimmt in diesem Zusammenhang verantwortungsvolle Funktionen als Prüflabor, Inspektionsstelle und Zertifizierungsstelle wahr. Die am Ortsrand ansässige Firma hat an ihrem derzeitigen Standort gravierende Platzprobleme. Sie benötigt über den Bestand hinaus ein Laborgebäude bzw. eine Prüfhalle, in der mechanische und technologische Prüfungsverfahren durchgeführt werden können. Das Grundstück muss darüber hinaus über Anfahrtsmöglichkeiten für Lkws verfügen. Die Erschließung soll über das vorhandene Betriebsgrundstück Bergstücken 25 erfolgen. Das Plangebiet selbst liegt derzeit noch nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließung. In einem ersten Bauabschnitt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Errichtung eines Gebäudes (EG+OG)	ca. 480 m ²
Parkplatzerweiterung	ca. 700 m ²
Außenprüfplätze	ca. 320 m ²
Reservefläche, Grünanlage:	ca. 1.500 m ²

Beachtlich in diesem Zusammenhang ist, dass die Gemeinde Oststeinbek derzeit mit einer Neuaufstellung des FNP beschäftigt ist. In dieser ist in diesem Bereich bereits relativ konkret eine umfangreichere Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebiets vorgesehen, die u. a. den Geltungsbereich vorliegender Planung einschließt.

2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt. Parallel hierzu wird der Flächennutzungsplan in einem flächengleichen Bereich geändert (44. Änderung).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.03.2018 aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.02.2018 bis 26.03.2018 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oststeinbek durchgeführt. Plan und Begründung mit Umweltbericht wurden während dieses Zeitraums zusätzlich im Internet bereitgestellt.

Die Gemeindevertretung hat nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen am 02.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Auslegung in der Bergedorfer Zeitung haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 13.07.2018 bis 13.08.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Ergänzend wurden sie im Internet zum Download zur Verfügung gestellt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.08.2018 aufgefordert (Mail-Versand 08.07.2018).

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt; der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1 Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden Anregungen zur Planung geäußert. Diese sind wie folgt in die weitere Planung integriert worden.

Aufnahme von Hinweisen und sonstigen Inhalten

In die Begründung wurden allgemeine Informationen von Vodafone Kabel Deutschland zur Erschließung mit Telekommunikationsanlagen aufgenommen. Besonderheiten bestehen für das Plangebiet diesbezüglich keine.

Der Zweckverband Südstormarn gab Hinweise zur Schmutzwasserableitung, die daraufhin im entsprechenden Kapitel der Begründung wiedergegeben wurden. Auch wurde von Seite des Zweckverbands darüber informiert, dass die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers gegenüber dem Ansatz im Vorentwurf geändert werden muss. Der Anregung entsprechend wurde daraufhin im Gespräch mit dem Zweckverband eine Lösung für die Entwässerung in das nördlich liegende Rückhalte-/Versickerungsbecken entwickelt. Diese geänderte Konzeption wird in der Begründung des Bebauungsplans in seinen wesentlichen Merkmalen wiedergegeben.

Die untere Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Stormarn bat um eine Ergänzung der Begründung, ob bereits (ältere) Zuordnungen von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bestehen. Diese Aussage wurde in der Begründung ergänzt (es bestehen keine). Des Weiteren wurde eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen für vorliegende Planung gewünscht. Bis zum Satzungsbeschluss konnten die Maßnahmen konkret benannt und zugeordnet werden. Auch wurde angeregt, die Baugrenzen etwas zurückzunehmen. Dem wurde nicht entsprochen, da das Plangebiet für die Entwurfsfassung deutlich verkleinert wurde und auch Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden müssen. Des Weiteren soll eine effektive Flächennutzung möglich sein, da am bestehenden Gewerbegebiet zu sehen ist, dass einige Betriebe ihre

Grundstücke voll ausnutzen müssen. Auch werden die vorgesehenen 3 m Knickschutzstreifen als ausreichend erachtet; 3 m sind eine übliche Breite. In der Begründung wurde zudem nochmal verdeutlicht, dass die vorhandenen Knicks nicht Teil des Plangebiets sind. Sie werden mit Ausnahme der Grundstücksdurchfahrt (Brombeeren, Eichentriebe) nicht zerstört, sondern verlieren lediglich ihre Lage am Ortsrand. Der Landschaftsplan befindet sich jedoch bis zum Beschluss vorliegender Planung in keinem Stadium, in dem genauere Aussagen vorliegen.

Auf die Stellungnahme des Landkreises zum Brandschutz hin, wurde die Situation gemeinsam mit der Feuerwehr überprüft. Die daraus hervorgegangene Information wurde in die Begründung aufgenommen (Brandschutz ist gewährleistet).

Auf den Hinweis des Landkreises hin wurde die Zitierweise der BauNVO korrigiert.

Auf dem Plan wurde ein Hinweis auf archäologische Funde angebracht.

Der BUND weist auf Defizite bei der Knickpflege und -kontrolle für bestehende Knicks hin und wünscht eine Knickneuanlage auf Gemeindegebiet. Ersteres wird zwar zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand dieser Planung. Letzteres wurde versucht, es wurden mehrere Grundstückseigentümer angesprochen, war jedoch leider erfolglos. So muss der Ausgleich über die Ökoagentur erfolgen.

Die Informationen von Hamburg Wasser zur Wasserversorgung wurden in die Begründung aufgenommen.

Veränderungen der Planung aufgrund eingegangener Anregungen

Die uNB sähe gerne eine wirksame Abpflanzung des dann neu entstehenden Abschnitts des Ortsrandes. Von einer Abpflanzung wurde im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs jedoch ganz abgesehen, da absehbar ist, dass das Gewerbegebiet über das Plangebiet hinaus weiter vergrößert werden wird, bevor die Pflanzen groß genug sind, um eine wirksame Abpflanzung darstellen zu können.

Vom Landkreis Stormarn wurde weiterhin gewünscht, die Baugrenzen auch in der Richtung geschlossen darzustellen, in der voraussichtlich ein Anschluss von Baugrenzen erfolgen wird, wenn das Gewerbegebiet insgesamt vergrößert wird. Diesem Wunsch wurde entsprochen. Gleiches gilt für eine bessere Lesbarkeit der Darstellungen für die Geltungsbereichsgrenze. Inhaltlich ändert sich damit nichts.

3.2 Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB

Unabhängig von der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet gegenüber der Vorentwurfssfassung deutlich verkleinert. Die Breite wurde von 37,5 m auf 26 m reduziert, da sich diese Größe für das Vorhaben als ausreichend erwiesen hat.

Im Rahmen der zweiten Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden Anregungen zur Planung geäußert. Diese sind wie folgt in die weitere Planung integriert worden.

Aufnahme von Hinweisen und sonstigen Inhalten

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises wünscht weiterhin eine Konkretisierung des Themas Ausgleichsflächenbevorratung im Gemeindegebiet. Da der neue Landschaftsplan bis zur Satzungsfassung diesbezüglich unverändert ist, konnte hierzu leider noch keine vertiefende Information ergänzt werden. Die Festsetzung einer Eingrünung wird bei Abwägung aller Belange weiter nicht für sinnvoll erachtet.

Der Landkreis weist darauf hin, dass das Plangebiet nicht unmittelbar an einer öffentlichen Erschließung liegt. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert, da sich lediglich um die Erweiterung eines bereits bestehenden und erschlossenen Betriebs handelt. Eine dingliche Sicherung der über das Bestandsgrundstück erfolgenden Erschließung wird daher nicht als erforderlich betrachtet. Der Sachverhalt wird in der Begründung ausführlicher erläutert und auf dem Plan mit einem Hinweis verdeutlicht.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden auf heute gebräuchlichere Schalleistungspegel umgestellt. Ein Verweis auf Berechnungsverfahren und DIN-Normen wurde ergänzt, um einer Anregung des Landkreises Stormarn zu entsprechen. Eine inhaltliche Änderung entsteht dadurch nicht.

Der Zweckverband Südstormarn weist auf eine nicht korrekt verwendete Begrifflichkeit hin. Bei dem nördlichen Becken handelt es sich um ein „Regenrückhaltebecken mit Behandlungsfunktion“. Dies wurde korrigiert.

Veränderungen der Planung aufgrund eingegangener Anregungen

Eine vertragliche Sicherung des Ausgleichs für vorliegende Planung ist erfolgt und wird bis zur Satzungsfassung auf dem Plan wiedergegeben.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden bei der Planung berücksichtigt. Dies wurde in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan nachgewiesen, die die Verträglichkeit im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter untersuchte. Der Umweltbericht hierzu ist ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Abgesehen von der üblichen Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung steht bei den Eingriffen im Vordergrund, dass bisher randbildende Gehölzstrukturen mit der Planung ihre Randlage verlieren. Dies ist vor dem Hintergrund der geplanten großflächigen Erweiterung des Gewerbegebiets bis zum Golfplatz zu sehen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt über vertraglich gesicherte Maßnahmen der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein, u. a. als Knickneuanlage.

Der Aspekt Lärmschutz wurde in einer schalltechnischen Untersuchung gutachterlich untersucht, die für den Bebauungsplan des bestehenden Gewerbegebiets angefertigt wurde. Die Abwägung beschäftigt sich mit der Übertragbarkeit der Ergebnisse, erläutert dies in der Begründung und führt zur Festsetzung von Schalleistungspegeln im B-Plan.

5 Alternativenprüfung

Es gibt keine konkurrenzfähige Alternative zu vorliegender Planung. Der Betrieb benötigt die Flächen unmittelbar am vorhandenen Standort, und das möglichst kurzfristig. Das Gewerbegebiet ist bereits dicht bebaut und intensiv genutzt; Ansätze zur Nachverdichtung in unmittelbarer Betriebsnähe scheiden aus. Die Inanspruchnahme der Fläche mit der Versickerungsanlage, die ebenfalls an den Betrieb angrenzt, wäre mit einem hohen Aufwand für eine neue Entwässerungskonzeption verbunden und scheidet somit gegenüber der Inanspruchnahme intensiv genutzten Ackerlandes ebenfalls aus. Ein anderer Flächenzuschnitt an gleicher Stelle hätte keine Vorteile und ließe sich, soweit absehbar, nicht so gut in die geplante großflächige Gewerbegebietserweiterung einpassen.

