

Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Breitenfelde gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

PLANUNGSANLASS

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Breitenfelde hat als städtebauliche Zielsetzung für das Gewerbegebiet neue Festsetzungen zu treffen, um damit eine optimalste Möglichkeit zur Ansiedelung von gewerblichen Betrieben zu schaffen.

BEBAUUNG, NUTZUNG, GESTALTUNG

Dabei werden in den noch nicht erschlossenen Bereichen im Westen die Baufenster in größere Baufenster zusammengelegt und nach Nordwesten, auf der in der Ursprungsplanung festgesetzten, aber noch nicht realisierten Maßnahmenfläche vergrößert. Dabei wird u.a. das in der 3. Änderung festgesetzte Baufenster nach Westen vergrößert. Dagegen entfällt die GE-Fläche ganz im Westen und wird in der 5. Änderung als Maßnahmenfläche festgesetzt. Außerdem wird die GE-Fläche im Süden bzw. die südliche Grenze der GE-Fläche (zur B 207 hin) zurückgenommen und als Maßnahmenfläche festgesetzt. In dem noch nicht umgesetzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches ändert sich die Lage der GE- und Verkehrsflächen und der Maßnahmenflächen. Ein Teil der neuen GE- und Verkehrsflächen werden auf noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen festgesetzt und ein Teil der noch nicht umgesetzten GE- und Verkehrsflächen werden als Maßnahmenflächen festgesetzt. Insgesamt werden 9.827 m² GE-Flächen und 1.205 m² Verkehrsflächen auf noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen sowie 20.176 m² Maßnahmenflächen auf noch nicht umgesetzten GE-Flächen und 1.440 m² Maßnahmenfläche auf noch nicht umgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt. Außerdem werden 1.238 m² ehemalige Fläche - Lärmschutzwall als Maßnahmenfläche festgesetzt.

Im östlichen Bereich werden dagegen bereits umgesetzte Maßnahmenflächen durch die 5. Änderung betroffen sein bzw. durch die Ausweisung einer GE-Fläche, einer neuen Erschließungsstraße sowie durch die Verlegung des vorhandenen Fußweges. Insgesamt werden 6.233 m² GE-Flächen und 1.050 m² Verkehrsflächen, (davon sind 500 m² aufgrund der Verlegung des Fußweges), auf den bereits umgesetzten Maßnahmenflächen festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bleibt unverändert.

Die „breite“ Erschließungsstraße „Am Wattelsberg“ mit den in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen und Sickermulden reduziert sich von insgesamt 30 m Breite auf 14 m Breite. Dabei entfällt der Grünstreifen mit der Mulde. Die gesamte Fläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner ändert sich die Lage und Länge der Straße „Am Wattelsberg“ etwas, diese wird ca. 130 m kürzer und endet in Richtung Westen mit einem Wendehammer. Eine 10 m breite Stichstraße führt in Richtung Norden, die Straße in Richtung Süden wird gestrichen. Durch diese Straße werden somit die neuen GE-Flächen im Norden erschlossen. Die Standorte der Baumpflanzung werden nicht in der Planzeichnung Teil A dargestellt, sondern es wird durch die Angabe einer Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume im Textteil B festgesetzt.

Außerdem werden einige gestalterische Festsetzungen geändert bzw. gestrichen. Reklame- und Werbeschilder werden erlaubt. Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe nicht überschreiten. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind mit Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen. Auf den Parzellen sind die Dauerstellplätze und Wege mit einer Oberfläche zu befestigen, die auf mind. 25 % der befestigten Fläche wasser- und luftdurchlässig ist.

Ferner werden einige grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen geändert bzw. gestrichen. Die Durchgrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken, insgesamt je $\frac{1}{4}$ des jeweiligen Grundstücks sind zu begrünen, werden gestrichen. Die grünordnerische Gestaltung im Vorgartenbereich wird gestrichen sowie die Maßnahme - Begrünung der Wandflächen bei einer Größe von 25 m² ohne Gliederungselemente durch Kletterpflanzen. Die Durchgrünung der Sportanlage wird gestrichen.

Die Festsetzung auszuschließender Betriebsarten wird auf den Betriebszweig - Vergnügungsstätte reduziert.

Bei der Festsetzung der Höhenlage sowie der Gebäudehöhe wird der Bezugspunkt für die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe (GGH) auf die Höhe der Fahrbahnkante, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes geändert. Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage fällt weg.

Im Plangeltungsbereich ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in diesem Bereich sind auch Gebäude, die länger als 50 m sind, zulässig.

VERFAHRENSABLAUF

Für die Bebauungsplanänderung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) und (2) durchgeführt.

Den Bürgern wurde die Planung durch Auslegung vom 09.12.2013 bis zum 23.12.2013 im Amt Breitenfelde (Stadthaus Mölln, Wasserkrüger Weg 16) vorgestellt.

Weitergehende konzeptionelle Anregungen und Überlegungen, die zu Veränderungen der Festsetzungen geführt hätten, wurden von Personen nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand durch Verschickung der Umweltprüfung, mit Schreiben vom 25.10.2013, statt. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurden Hinweise zur Gewässerunterhaltung, zum Straßenbau und Verkehr, zur Grünordnung und Naturschutz, zu den einzelnen Schutzgütern, zur Telekommunikation, zur Einzelhandelsentwicklung und zum Städtebau und Planungsrecht, vorgetragen.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Bebauungsplanänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht, Grünordnerischer Fachbeitrag und Verkehrslärmuntersuchung, den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.02.2015 bis zum 06.03.2015 vorgestellt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien.

Es wurden Hinweise zur Telekommunikation, zu Festsetzungen der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, zum Naturschutz, zur Erschließung, zur Wasserwirtschaft, zum Brandschutz, zum Denkmalschutz, zum Naturschutz, zum Städtebau und Planungsrecht, vorgetragen, die planänderungsrelevante Ergänzungen und Forderungen ergaben.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Bebauungsplanänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht, Grünordnerischer Fachbeitrag und Verkehrslärmuntersuchung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.01.2016 bis zum 22.02.2016 erneut vorgelegt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien.

Es wurden Hinweise zur Telekommunikation, zum Naturschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Denkmalschutz, zum Naturschutz, zum Städtebau und Planungsrecht, vorgetragen, die keine planänderungsrelevante Ergänzungen und Forderungen ergaben.

Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Behördenbeteiligung nicht geäußert, so dass diese nach den Vorgaben der jeweiligen Fachämter erarbeitet wurde.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2016 gab die Landesplanung eine positive Stellungnahme ab.

Anregungen und Hinweise von Bügerrinnen und Bürger wurden nicht vorgetragen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breitenfelde hat somit am 31.05.2016 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig, bau- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase. Anlagebedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein der Gebäude. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Nutzung der baulichen Anlagen, die im vorliegenden Fall die Gewerbenutzung betreffen.

Die 5. Änderung betrifft hauptsächlich den noch nicht umgesetzten Bereich im Westen des Plangeltungsbereiches und einen Teil an der nordöstlichen Plangrenze.

Bei der 5. Änderung werden die Gewerbeflächen im westlichen Plangeltungsbereich nach Westen reduziert und als Maßnahmenflächen festgesetzt. Im Norden wird eine vorhandene Gewerbefläche nach Westen erweitert und eine festgesetzte, aber noch nicht umgesetzte Maßnahmenfläche reduziert. Im Süden werden weitere Gewerbeflächen etwas verkleinert und als Maßnahmenflächen festgesetzt. Ferner werden im südwestlichen Bereich Baufenster zusammengelegt und die dort festgesetzten Durchgrünungsstrukturen wie Knickneuanlagen und Baumpflanzungen entfallen. Ferner werden die Verkehrsflächen in diesem Teilbereich geändert. Es wird auf dem noch nicht umgesetzten Teilbereich des Lärmschutzwalles im Südosten verzichtet. An der nördlichen Plangrenze werden eine Gewerbefläche und eine Verkehrsfläche auf einer bereits umgesetzten Maßnahmenfläche festgesetzt. Insgesamt werden die noch nicht umgesetzten Maßnahmenflächen in Teilbereichen, zur Anpassung an die neue Situation neu strukturiert. Die Grundstruktur bleibt aber unverändert.

Die Änderung lässt eine erhöhte Versiegelung von insgesamt 1.426 m² zu. Dabei werden die Schutzgüter Boden und Wasser hauptsächlich betroffen. Die Änderung führt auch zu einer Reduktion des Lärmschutzwalles um 1.238 m², so dass insgesamt nur ein zusätzlicher

Ausgleichbedarf in die Schutzgüter Boden (342 m²) und Wasser (143 m²) von insgesamt 485 m² durch die 5. Änderung erforderlich wird und extern zu kompensieren sind.

Der Verlust von bereits umgesetzter Maßnahmenfläche von insgesamt 7.283 m² im östlichen Planbereich aufgrund der Erweiterung von GE-Fläche mit dazugehöriger Erschließung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Ursprungsplanes vor ca. 15-18 Jahren angelegt worden und hat sich entsprechend seit dem entwickelt. Aus diesem Grund ist ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von 1:1,5 angemessen, das extern, auf dem Ökokonto „Kösterberg“ in Klein Zecher zu kompensieren ist.

Die übrigen Schutzgüter werden sonst nicht bzw. geringfügig betroffen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltwirkungen durch negativ verstärkende Wirkungen ist im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen bzw. schon ausgeführten grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen, wie die großflächigen Maßnahmenflächen am Rande des Gewerbegebietes, die breiten Grünachsen und die Flächen für Regenrückhaltung bleiben unverändert. Diese verbessern die Bodenfunktion, schaffen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen, berücksichtigen die besondere topographische Situation der Fläche und fügen das Bauvorhaben in das Landschaftsbild hinein. Damit werden die unvermeidbaren Eingriffe aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ausgeglichen.

ABWÄGUNGSVORGANG

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für die Bebauungsplanänderung werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Anregungen des Gewässerunterhaltungsverbandes Priesterbach werden berücksichtigt, der Nachweis, dass durch die anfallende Überschussabflussmenge eine hydraulische Mehrbelastung des Gewässersystems ausgeschlossen wird, wird erbracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Hinweise vorgetragen haben, werden teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände zu den Belangen des Naturschutzes werden teilweise berücksichtigt,

Breitenfelde, den

Siegel

Bürgermeisterin