

Gemeinde Brande-Hörnerkirchen

Kreis Pinneberg

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10

für den Abschnitt D/E "Steinstraße / Osterhorner Weg"

östlich des Gewerbegebietes "Steinstraße", nördlich der Steinstraße und nordöstlich des Osterhorner Weges

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Auftraggeber/in:

Gemeinde Brand-Hörnerkirchen
über Verwaltungsgemeinschaft
Stadt Bad Bramstedt – Amt Hörnerkirchen
Am Mark 1
25355 Barmstedt

Bearbeiter/in

M.A. Ramona Wolf, Stadtplanerin



Ingenieurgesellschaft
Reese+Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121- 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

in Zusammenarbeit mit:

GSP

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperbarg 4
23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531- 6707 - 0

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	3
2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	6
4. Abwägung anderer Planungsalternativen	7

1. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Als Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen wird im Ortsentwicklungskonzept 2019 die Umwandlung der als Gewerbeflächen festgesetzten Baugebiete beidseitig des Osterhorner Wegs in Allgemeine Wohngebiete empfohlen, da seit Jahrzehnten keine passende Nachfrage für eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke zu verzeichnen ist und auch perspektivisch nicht damit zu rechnen sein wird.

Der Gemeinde lag ein entsprechender Antrag eines Erschließungsträgers vor den Bebauungsplan Nr. 10 zu ändern. Angestrebt wurde die Umwandlung der Gewerbegebietsflächen in ein Mischgebiet (MI), um neben einer wohnbaulichen Entwicklung weiterhin das Angebot gewerblicher Bauflächen in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen zu sichern.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird der Änderungsbereich in ein Mischgebiet (MI) geändert, um entsprechend der Ergebnisse des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes diesen nachzukommen und gleichzeitig weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes fügt sich in die vorhandene Struktur mit gemischten und gewerblichen Bauflächen ein und bildet hinsichtlich des Störgrades und der Nutzungsmischung einen Übergang zu der wohnbaulichen Nutzung auf den östlich angrenzenden Flächen an der Dorfstraße.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen hat in ihrer Sitzung am 03.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im normalen Verfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. den wesentlichen Umweltbelangen informiert und gebeten bis zum 03.01.2022 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

5 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 5 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Die Begründungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden um Ausführungen zu bestehenden Innenentwicklungspotenzialen ergänzt. Plandarstellung und Planungsabsicht wurden synchronisiert und die Erläuterungen in der Begründung entsprechend überarbeitet.

Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Standort Itzehoe, sowie die Vorlage der entsprechenden Unterlagen wird im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen.

An der Erschließungsstraße zum Plangebiet ist ein Gehweg ca. 15 m separat anzulegen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bevor Bauarbeiten am Knotenpunkt durchgeführt werden, muss eine Baudurchführungsvereinbarung mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe, geschlossen worden sein. Der Hinweis wurde in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros LÄRMKONTOR GmbH betrachtet die Einwirkungen des Gewerbelärms aus dem Umfeld des Plangebietes. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Umfeld des Plangebietes wurde zur Kenntnis genommen. Unmittelbar angrenzend an den Betrieb bestehen wohnbauliche Nutzungen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes sowie weiterer Mischgebiete. Es ist somit davon auszugehen, dass die zulässigen Geruchsimmissionswerte innerhalb des Plangebietes ebenfalls eingehalten werden. Eine entsprechende Erläuterung wurde in der Begründung ergänzt.

Bei der Abarbeitung der Umweltbelange im Umweltbericht wurde auch der Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen herangezogen.

Das Plangebiet ist baurechtlich bereits für eine Bebauung überplant. Es wurde auf die geltenden Gesetze und DIN-Normen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Ein Hinweis auf die Erstellung eines Bodenmanagementkonzeptes im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Umweltbericht wurde der Begründung des Bauleitplanverfahrens als eigenständiges Kapitel beigelegt.

Des Weiteren wurde eine bodenkundliche Baubegleitung als Maßnahme im Umweltbericht aufgenommen. Ein genereller Hinweis auf den Umgang mit dem Schutzgut Boden wurde in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Hinweis auf die Anwendung des eingeführten Arbeitsblattes „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW1)“ wird zur Kenntnis genommen. Eine Anwendung erfolgte im Zuge des weiteren Verfahrens.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgte eine Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes.

Es wurde eine gesonderte Artenschutzprüfung beauftragt und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgte eine Kompensationsermittlung des zu erwartenden Eingriffs sowie der entsprechende Nachweis der Kompensationsmaßnahmen.

Um die angrenzenden Knickstrukturen zu sichern, wurden Knickschutzstreifen ausgewiesen. Diese wurden als Grünflächen festgesetzt. Für die hier erforderlichen Mulden zur Ableitung des Oberflächenwassers wurde die Tiefe dieser Mulden auf 50 cm unter GOK begrenzt.

Es wurden vertragliche Regelungen auf eine einheitliche Knickpflege durch die Gemeinde getroffen.

Am 25.05.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2022 aufgefordert ihre Stellungnahme abzugeben. Die Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2

BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 24.06.2022 bis 25.07.2022 abzugeben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.06.2022 bis zum 25.07.2022 zugänglich gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2022 bis 25.07.2022 Gelegenheit ihre Stellungnahmen abzugeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

14 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Von 11 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Korrekturen zur Klärstellung der Begründung, Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich wurde um eine überlagerte Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zurückgenommen und somit auf die planungsrechtliche Vorbereitung eines zusätzlichen Knickdurchbruches verzichtet.

Es wurde eine weitergehende Erläuterung in die Begründung aufgenommen, unter welcher Maßgabe der Abstand zwischen dem Knickwallfuß und dem künftigen Gebäudekörper vorzusehen ist.

Es wurde klargestellt, dass sich die textlichen Festsetzungen ausschließlich auf das Plangebiet der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 10 beziehen und nicht auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5.

Es erfolgte die Aufnahme ergänzender Angaben zum Kompensationsumfang. Für die Unterhaltung des Knicks mit seinem vorgelagerten Knickschutzstreifen wurden vertragliche Regelungen durch die Gemeinde für eine einheitliche Pflege getroffen. Für unausweichliche Baumaßnahmen im Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von Überhängen wurde der Hinweis auf eine Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen aufgenommen.

Es wurden Hinweise zur späteren Erschließung des Plangebietes vorgebracht, welche zur Kenntnis genommen wurden und in der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden.

Es wurde ein Hinweis auf den Löschwasser-Grundschutz in den Planunterlagen ergänzt.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens ist eine weitergehende Abstimmung mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg vorzusehen.

Weitergehende Anregungen zu ökologischen und klimaregulierenden Festsetzungen wurden nicht in die Planungen aufgenommen, da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein planungsrechtlich bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, dessen Nutzungsform im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 lediglich in ein Mischgebiet geändert wird. Eine Einschränkung des bestehenden Baurechtes ist seitens der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen durch das geplante Vorhaben nicht beabsichtigt.

Der Hinweis auf mögliche Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet durch die innerhalb des Mischgebietes zulässigen Nutzungen wurde zur Kenntnis genommen. Die westlich des Plangebietes befindlichen Bereiche umfassen gegenwärtig bereits Mischgebietsflächen, sodass sich die Entwicklung des Plangebietes in diesem Zusammenhang an den Bestand anpasst. Durch die bereits bestehenden Ausweisungen als Mischgebietsflächen haben die betreffenden Betriebe in ihrer Nutzung

diese Reglementierung der zulässigen Emissionen bereits gegenwärtig zu berücksichtigen, sodass durch die planungsrechtliche Änderung des Vorhabengebietes keine Nutzungskonflikte im Umfeld zu erwarten sind. Auch die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 5 festgesetzten Gewerbegebietsflächen haben in ihrer Entwicklung die umliegenden Mischgebiete zu berücksichtigen und den Schutzanspruch der entsprechend bestehenden Wohnnutzungen einzuhalten. Somit ergibt sich für den Bestand durch die beabsichtigte Entwicklung ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Der Sielverband Kremperau weist darauf hin, dass das „angestoßene“ Verfahren zur Flächenumgliederung vom Sielverband Kremper Au zum Wasser- und Bodenverband Hörnerau noch nicht abgeschlossen werden konnte. Damit befindet sich das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 in der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen weiterhin im Zuständigkeitsgebiet des Sielverbandes Kremper Au. Das im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Brande-Hörnerkirchen erstellte wasserwirtschaftliche Konzept wurde sowohl mit dem Sielverband Kremper Au als auch mit dem Wasser- und Bodenverband Hörnerau vorabgestimmt. Eine schriftliche Zustimmung wurde im Nachgang des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB übermittelt und als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Seitens der Versorgungsträger wurde auf zum Teil bestehende Leitungen hingewiesen und eine erforderliche Abstimmung im Zuge der Umsetzung des Gebietes.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Sind aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Zudem sind im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht in Form eines Gewerbegebietes. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung wurden die aus einer gewerblichen Nutzung resultierenden Eingriffe im Plangebiet denen einer Mischgebietsnutzung gegenübergestellt. Ggf. ist Ausgleich im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlich, wenn es zu neuen und zusätzlichen erheblichen Eingriffen kommt.

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie Fachgutachten in Form einer schalltechnischen Untersuchung, eines Bodengutachtens und einer artenschutzfachlichen Prüfung. Zudem wurden Informationen aus dem gemeindlichen Landschaftsplan und dem Landwirtschafts- und Umweltatlas herangezogen. Gleichzeitig wurden zu diesen realen Bedingungen die theoretisch vorherrschenden Bedingungen auf der Grundlage des bestehenden Baurechtes in Form eines Gewerbegebietes erfasst und bewertet.

Aus den Gutachten und Abstimmungen resultierende Maßnahmen wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbindlich geregelt.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung. Diese bewertet schutzgutbezogen die möglicherweise mit der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die im Baugesetz genannten Umweltbelange.

Der erforderliche Ausgleich der Eingriffsregelung für das Plangebiet ist im Zuge des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 verbindlich nachgewiesen worden.

4. Abwägung anderer Planungsalternativen

Der Empfehlung des gemeindlichen Ortsentwicklungskonzeptes zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht gefolgt. Aufgrund der im Umfeld bestehenden mischgebietstypischen Nutzungen bietet sich die Fläche des Vorhabengebietes für eine entsprechend gleichrangige Nutzungsausweisung an. Im Falle einer Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet könnte es zu Nutzungskonflikten zwischen den mischgebietstypischen als auch gewerblichen Nutzungen im Umfeld kommen. Die Ausweisung eines Mischgebietes bietet die Möglichkeit einer gleichgewichtigen Nutzung und stimmigen Ergänzung des Bestandes.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von der GSP Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).



23843 Bad Oldesloe