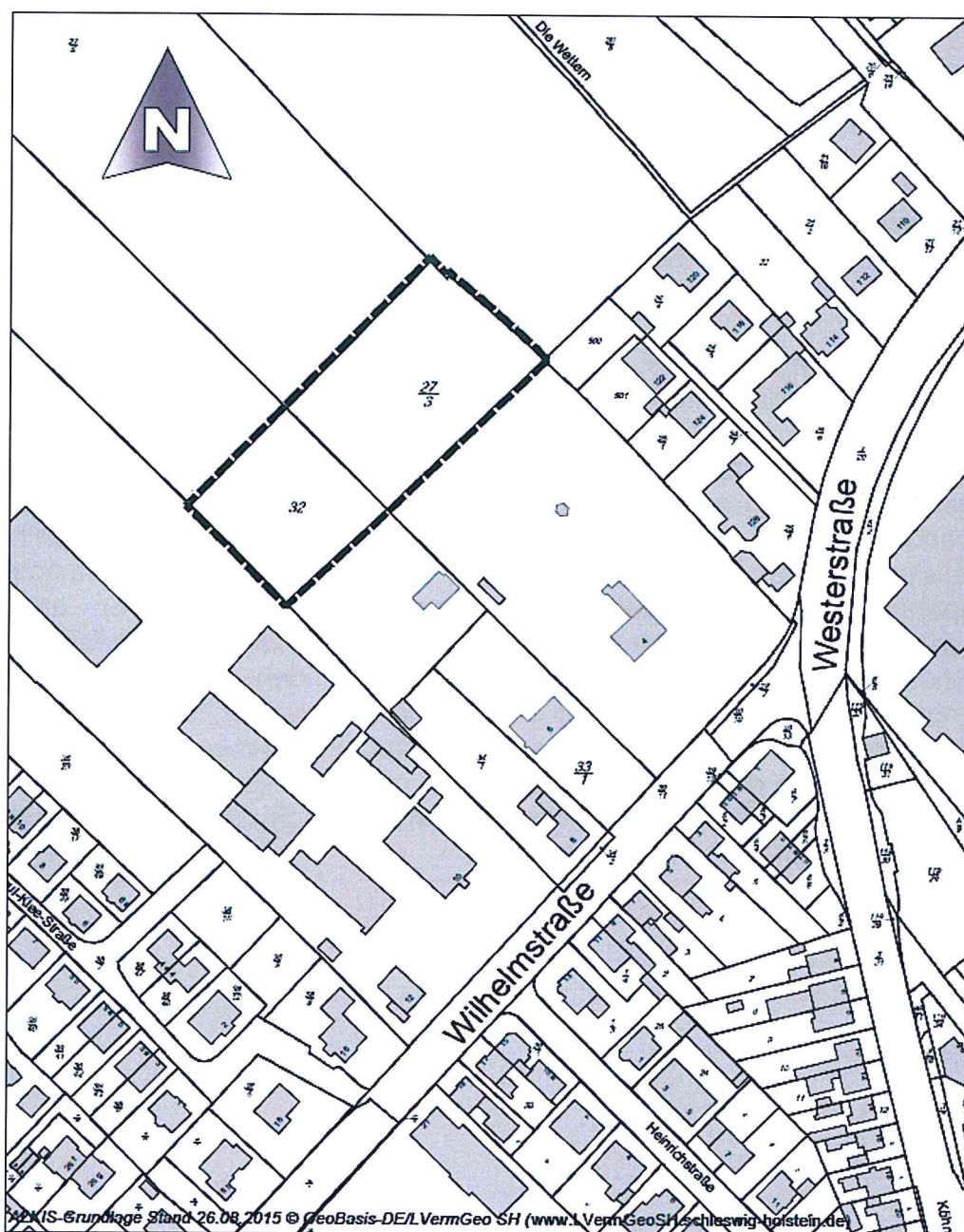




Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zur

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn





1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im durchgeführten Bauleitplanverfahren dar und erläutert, in welcher Form die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden sowie aus welchen Gründen der Bauleitplan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Detailliertere Ausführungen hierzu sind der Begründung zum Flächennutzungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen zum Gliederungspunkt „Umweltbericht“ zu entnehmen.

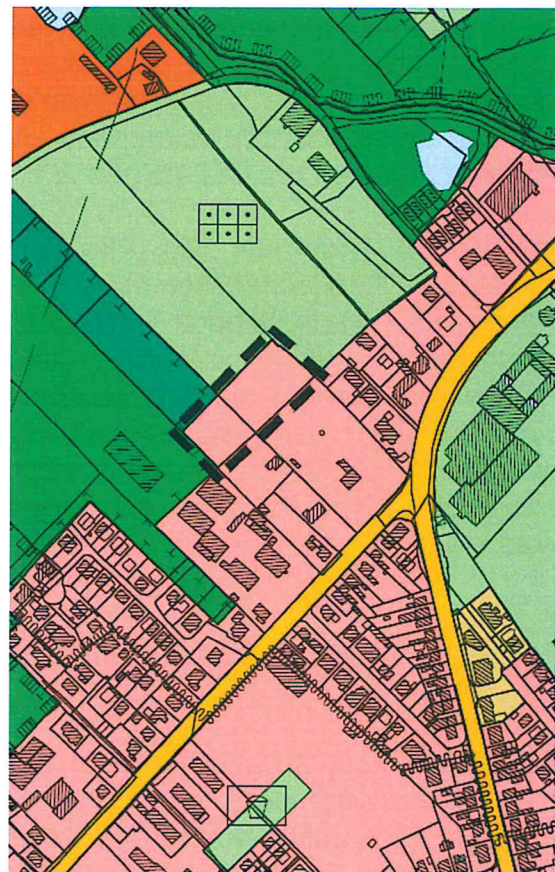
2. Geltungsbereich und Planungsziel

Der Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst für eine Fläche nordwestlich der Wilhelmstraße in der Flur 81 der Gemarkung Elmshorn das Gebiet für den südlichen Teil des Flurstücks 32 sowie den nördlichen Teil des Flurstücks 27/3.

Der Bauleitplan ermöglicht mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die weitere Entwicklung von Siedlungsflächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien für neue Wohngebiete der Stadt Elmshorn (Beschluss Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt – ASU vom 22.05.2014). Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um hier und auf den südöstlich angrenzenden Flächen ein neues Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu realisieren. Das Wohnungsangebot soll in diesem Zusammenhang zielgruppengerecht weiter qualifiziert werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Wilhelmstraße“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Da diese Zielsetzung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nicht mit der Darstellung als Waldfläche bzw. Grünfläche – Dauerkleingärten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Elmshorn vereinbar war, wurde der Flächennutzungsplan geändert. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht hervorgerufen.



Flächennutzungsplan vor der
22. Änderung Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan nach der
22. Änderung Flächennutzungsplan

Gleichzeitig werden die naturräumlichen Qualitäten, insbesondere der Baumbestand dieses Standortes, weitestgehend geschützt sowie die Erschließung gesichert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Prüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des in diesem Zusammenhang erstellten Umweltberichtes wird unter anderem dargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange der 22. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen. Der bestehende Laubwald war durch das Landeswaldgesetz (LWaldG) geschützt. Die Genehmigung des Antrags auf Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 26.10.2015 erteilt. Die außerdem vorhandenen parkartigen Gärten unterliegen keinem gesetzlichen Biotopschutz. Damit ist durch das Planvorhaben zwar von erheblichen aber ausgleichbaren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Der Änderungsbereich



liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Hier ist sehr wahrscheinlich mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch die Schaffung von Hausgärten und Erhaltung von Gehölzen weitgehend kompensiert. Die möglichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind als gering einzustufen.

Von der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete berührt. Ein archäologisches Denkmal, eine Siedlungsfläche unbekannter Datierung, ist in der Archäologischen Landesaufnahme eingetragen (Elmshorn LA 28). Um das archäologische Interessensgebiet auf eventuell vorhandene weitere archäologische Denkmale zu untersuchen, wird in Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt vor den Hochbaumaßnahmen bzw. parallel zu den Erschließungsmaßnahmen mittels Suchgräben eine Grabung durchgeführt. Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt geworden.

Als weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind während der Planaufstellung folgende berücksichtigt worden:

- a. Erhalt von Grünstrukturen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Um die Qualität der im Plangeltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen weit möglichst zu erhalten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung erstellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse. Aufgrund der Maßstäblichkeit wurde der gesamte Änderungsbereich als Wohnbaufläche festgesetzt. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 186 bleibt die vorhandene Grünzäsur im südwestlichen Randbereich des Plangebietes erhalten und wurde als private Grünfläche, Schutzzone zum angrenzenden Pferdehof, festgesetzt. Im nordwestlichen Randbereich wurde ein Anpflanzstreifen, der sich aus dem Landschaftsplan der Stadt Elmshorn ergibt, im Bebauungsplan Nr. 186 festgesetzt. Des Weiteren wurde ein 20.00 m breiter, von Bebauung freizuhaltender Streifen festgesetzt, als Abstandsstreifen zum bestehenden angrenzenden Wald. Dem Schutzgut Landschaft und Umwelt wird damit entgegengekommen.

- b. Wald:

Der Änderungsbereich weist einen dichten Baumbestand auf, der als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu klassifizieren ist. Der Umfang, des im Rahmen der sogenannten Waldumwandlung zu erbringenden Ausgleichs, wurde von der Unteren Forstbehörde ermittelt. Die Genehmigung des Antrags auf Waldumwandlung wurde im Laufe des Verfahrens bereits erteilt. Das Ausgleichserfordernis, das sich aus der Waldumwandlung ergibt, wird im Gebiet der Gemeinde Hohenlockstedt erbracht.



c. Landschaftsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch maßvolle Bebauung, Eingrünung und den Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Begrünung reduziert. Aufgrund der Maßstäblichkeit werden entsprechende Festsetzungen im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 186 getroffen.

d. Schutzgüter Boden und Grundwasser:

Um den örtlichen Wasserhaushalt zu schonen, sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen veranlasst worden um eine optimale Konzeption mit dem Schutzgut Wasser zu erlangen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis hoch. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen wurden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 186 die Flächenversiegelung minimiert, die GRZ beträgt 0,3 und schöpft nicht den maximal möglichen Rahmen von 0,4 für ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt auf den Grundstücken. Aufgrund der mit der Überplanung der bislang unbebauten Fläche im Plangeltungsbereich verbundenen Versiegelung sind Umweltauswirkungen mit allgemeiner Empfindlichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Versiegelung werden das Bodenleben und die Funktion des Bodens als Nährstoff- Wasserspeicher und Schadstofffilter zerstört. Die Bewertung des Bodens ergibt eine erhebliche, jedoch ausgleichbare Beeinträchtigung.

e. Geruchs- und Staubimmissionen:

An den westlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar ein Pferde/Reiterhof an. Zwei weitere landwirtschaftliche Anlagen zur Nutztierhaltung sind östlich und südlich des Plangebietes. Auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein wurde dementsprechend eine Geruchsimmissionsprognose erarbeitet. Die GIRL ist kein rechtlich verbindliches Regelwerk, sondern definiert Richtwerte, die als Orientierungs- und Entscheidungshilfe bei der Würdigung aller Umstände des Einzelfalls herangezogen werden kann. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die einem Dorfgebiet entsprechende Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete mit der geplanten Nutzung vereinbar ist. Zur Vermeidung unvorhergesehener Staubimmissionen, die vom angrenzenden Pferdehof ausgehen könnten wurde ebenfalls ein Gutachten erarbeitet. Um die langfristige Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan Nr. 186 ein bepflanzter Grünstreifen festgesetzt.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 22.12.2014 - 30.01.2015. Während dieses Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit zu der Planung äußern.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden parallel zur Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2014 über die Planungsabsichten unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgte in der Zeit vom 26.01.2016 - 25.02.2016 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.02.2016 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Während der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Träger öffentlicher Belange mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese bezogen sich auf die Staub- bzw. Geruchsimmissionen und Gewerbelärm ausgehend von dem südwestlich gelegenen Reiterhof, den Verkehrslärm, die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten (Stickoxide), die Oberflächenentwässerung, die Wiederverwertung des Mutterbodenabtrages, das archäologische Interessengebiet, die Höhenfestsetzungen, den Naturschutz und die Waldumwandlungsgenehmigung, die Fortschreibung des Landschaftsplans, den Artenschutz, gegebenenfalls vorhandene Kampfmittel, technische Hinweise bezüglich Telekommunikationsanlagen, Verfahrensabläufe und Nachbarnutzungen.

Den Anregungen der Landwirtschaftskammer SH, des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und der IHK Kiel wurde gefolgt, indem ein Geruchs- und Staubgutachten erstellt wurde, dessen Ergebnisse in den Entwurf einfließen. Weiteren Anregungen, u.a. den Schutzstreifen im F-Plan darzustellen, bezüglich des Umgangs mit Immissionen den angrenzenden Reiterhof betreffend wurde nicht gefolgt. Im parallel zum F-Plan aufgestellten B-Plan Nr. 186 werden Festsetzungen zum Immissionsschutz (z.B. Schutzgrünstreifen) getroffen und der erkannte Konflikt Reiterhof / Wohnnutzung gelöst. Der F-Plan ist als vorbereitender Bauleitplan allgemein verbindlich, aus ihm kann kein Baurecht abgeleitet werden, er ist nicht parzellenscharf und aufgrund seines Maßstabes nicht für die Darstellung einer Schutzzone geeignet. Die Überschreitungen der in der GIRL empfohlenen Immissionsrichtwerte sind im Änderungsbereich des F-Planes nicht relevant. Der Hinweis, dass theoretisch auch nächtliche Tätigkeiten möglich wären, wurde zur Kenntnis genommen. Für den genannten Betrieb liegt jedoch eine Baugenehmigung mit Beschränkung der Betriebszeiten vor und daher ist keine Untersuchung zu nächtlichen Gewerbelärm nötig. Der Anregung der Landwirtschaftskammer den Verkehrslärm zu untersuchen wurde durch eine schalltechnische Untersuchung gefolgt. Die im Gutachten ermittelten Lärmschutzmaßnahmen wurden in der Satzung des parallel aufgestellten B-Plan Nr. 186 festgesetzt. Die Anregung des LLUR sich mit dem Thema der Einhaltung von Immissionsobergrenzwerte zu beschäftigen wurde zur Kenntnis genommen. Durch die Nutzungsintensivierung kommt es zu einer vergleichsweise geringen Luftschadstoffbelastung. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand (u.a. Stickoxide) werden durch das Betreiben eines gebietsbezogenen BHKW's minimiert. Das Oberflächenwasser von den Grundstücken wird vor Ort versickert, die Regenentwässerung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über die vorhandene Regenwasserleitung in der Westerstraße und von dort



weiter in die Deichwettern. Auch der Sielverband Wisch-Kurzenmoor wurde beteiligt. Die vorgebrachten Hinweise zum Umgang mit dem Oberflächenwasser und dem zu beteiligenden TÖB wurden somit berücksichtigt. Die Begründung wurde um grundsätzliche Hinweise zur Wiederverwertung von Mutterboden ergänzt. Die Art der Wiederverwertung von Mutterboden in- oder außerhalb des Plangebietes sowie die Ermittlung der tatsächlichen Bodenmengen ist Gegenstand der Erschließungsplanung. Die Anregung wurde insofern berücksichtigt. Um das archäologische Interessensgebiet auf archäologische Denkmale zu untersuchen, wird zudem vor den Hochbaumaßnahmen bzw. parallel zu den Erschließungsmaßnahmen mittels Suchgräben eine Grabung durchgeführt. Entsprechende Hinweise wurden in der Begründung aufgenommen. Im Plangebiet ist eine maximale Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen und damit der genannte Höhenwert von 30,00 m, der eine weitere Prüfung der Planungen seitens eines Trägers öffentlicher Belange bedarf, bei weitem nicht erreicht. Im Plangebiet wurde der gesamte Grün- und Baumbestand betrachtet. Zusammen mit der Unteren Forstbehörde und dem Amt für Stadtentwicklung wurde nach einer Ortsbegehung der als Wald i.S. des Waldgesetzes einzustufende Bereich festgelegt und in Abstimmung mit der Forstbehörde eine Waldumwandlung beantragt, die im Laufe des Verfahrens bereits erteilt wurde. Die Fläche für eine Ersatzaufforstung wurde ermittelt und ist Bestandteil der Planunterlagen. Die Genehmigung liegt bereits vor. Der verfahrenstechnische Hinweis, dass die Untere Forstbehörde lediglich in beratender Funktion für die Untere Naturschutzbehörde zuständig ist, mit einigen Ausnahmen, wurde zur Kenntnis genommen. Sobald sich durch die Umwandlung weiterer Flächen im Stadtgebiet das Erfordernis ergibt, werden der Geltungsbereich und dessen Inhalt der 22. Änderung der F-Planänderung bezüglich der Art der Nutzung im angepassten Landschaftsplan berücksichtigt. Dem Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Verbotsabstände zu beachten sind wurde gefolgt, der Umweltbericht enthält entsprechende Aussagen dazu und auch zu weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Eine Untersuchung hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener Kampfmittel wurde bereits 2014 veranlasst mit dem Ergebnis, dass es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und daher keine Bedenken bestehen, Zufallsfunde von Munition jedoch nicht gänzlich auszuschließen sind. Der Anregung wurde somit bereits gefolgt. Konflikte mit Telekommunikationsanlagen sind nicht zu erwarten, da keine bestehenden Leitungen im Plangebiet verlaufen. Die Träger öffentlicher Belange erhielten eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis. Mit dem Satzungsbeschluss ist das Beteiligungsverfahren abgeschlossen und es finden keine weiteren Beteiligungen statt. Die von einem Träger öffentlicher Belange genannten Behörden sind am Verfahren beteiligt worden. Nachbarnutzungen wie Handwerk-, Industrie- und Handelsbetriebe sind durch die Planung immissionsbedingt nicht eingeschränkt.

5. Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Alternativen hinsichtlich des Planinhaltes sind nur dann sinnvoll, wenn hierdurch Belastungen der Umwelt vermindert bzw. vermieden werden können.



Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Wohnbaufläche, die im Entwicklungsplan der Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn (SUK). – Stand der Evaluation Sept. 2013 - als Fläche J mit 2. Priorität für eine mittelfristige Realisierung bis 2020 vorgesehen ist. Die nordwestliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche im Änderungsbereich nimmt die Bauflucht der benachbarten Wohnbebauung (B 85 im Südwesten, Westerstraße / östlich Heinrich-Hertz-Straße im Nordosten) auf und greift nicht weiter als diese in die freie Landschaft hinein. Sie stellt insofern eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den Vorgaben bzw. Zielen des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) die besagt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat, neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. Es besteht keine Standortalternative, die eine Verbesserung der Umwelt mit sich bringen würde.

Elmshorn, den 17. Oktober 2016

i.A.

Hartwig
Amt für Stadtentwicklung

