

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Südermarsch „Postverteilungszentrum“,

Zusammenfassende Erklärung

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Generelles Ziel ist es, unter der Berücksichtigung der vorhandenen Überbauung am Standort eine planungsrechtliche gesicherte gewerbliche Nutzung für einen Zustellstützpunkt „Postverteilungszentrum“ mit kleineren Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen einzurichten.

Die Festsetzung sieht die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO mit einer überbaubaren Fläche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Festsetzung der Grundfläche (GR) basiert auf einer Konkretisierung der Grundfläche für Hauptbaukörper in der ausgewiesenen überbaubaren Fläche und begründet sich mit der Zielsetzung, den Hauptbaukörper im Bestandsbereich gesichert zu verorten. Um gleichfalls eine Regelung für die nicht überbaubaren Flächen im Baugebiet für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Bewegungsflächen zu erhalten, wurde die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die die Grundfläche (GR) mit beinhaltet, festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll zur funktionalen baulich-/räumlichen Einordnung für den bestehenden Bereich die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ ausweisen. Mit der planungsrechtlichen Ausweisung soll die umfeldverträgliche Nutzungsform im Sinne einer versorgungsnotwendigen Infrastruktur gesichert und eine maßvolle Anpassung bzw. Ergänzung der bestehenden Bebauung bzw. Überbauung ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht unter der Zielsetzung, Flächen mit direktem Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur einer im allgemeinen öffentlichen Interesse liegenden ausgewogenen Versorgungsinfrastruktur zuzuführen. Die vorhandene räumliche Struktur soll durch die funktionale Einbindung zeitgemäßer Nutzungsformen mit infrastrukturellen Versorgungseinrichtungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

- Ausweisung einer der Umgebung angepassten, arrondierenden ergänzenden Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen;
- Festsetzung von Erschließungsanlagen, Bewegungsflächen;
- Sicherung und Aufwertung von angrenzenden Gehölzstrukturen;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen / stadökologischen Hauptziele orientieren sich weiterhin an die im Bebauungsplan genannten Ziele:

- Durchgrünung / Einbindung mit ortstypischen Stilelementen im Baugebiet und die naturnah gestalteten Flächen der Regenwasserableitung (Retention Regenwasser im Plangebiet)
- Einbindung des Baugebietes und Abschirmung zum landschaftsbezogenen Umfeld unter Berücksichtigung der naturnah zu entwickelnden Übergangszone unter Entwicklung einer weichen

Grenzlinie (Vermeidung eines harten Übergangs von Baugebiet zu Freiraum, gleichzeitig Eingriffsvermeidung durch Reduzierung von Sekundäreffekten)

- Aufrechterhaltung der landschaftsbezogenen wohnungsnahen Erholungsfunktion im Umfeld bei gleichzeitiger
- Aufwertung dieses Gebietes für den Arten-Biotopschutz / und Herabsetzung der aktuellen Belastungen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung:

- Kompensation durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches, als auch durch Stabilisierung der südwestlich angrenzenden Landschaftszonen (Entwässerungsgraben „Sielzug“ und landwirtschaftliche Fläche).

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter wurden beschrieben und bewertet. Dazu erfolgte eine Bestandsaufnahme. Vorbelastungen treten insbesondere durch die vorhandene gewerbliche Nutzung, Bebauung und Versiegelung auf, die zu einer anthropogenen Überformung geführt hat, wodurch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu verzeichnen sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sind der Umweltfaktor Kultur und sonstige Sachgüter nicht nachteilig berührt. Die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Menschen sowie Flora und Fauna werden zwar durch die bauzeitbedingte Wirkung belastet, aber eine nachhaltige Verschlechterung der Gesamtsituation tritt nicht ein. Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen auf die Sachgüter Klima, Luft und Landschaft die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen. Aufgrund der reduzierten Bebauung und dem höheren Anteil an Grünstrukturen ist von keiner bewertbaren Veränderung auszugehen.

Eine Beeinträchtigung durch Immissionen im Plangebiet wird durch die getroffene Regelung zur Einhaltung der Immissionswerte gemindert. Eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Schutzgutes Mensch ist gewährleistet. Es wird sich sowohl bei Durchführung, als auch bei Nichtdurchführung der Planung an der derzeitigen Situation nichts ändern. Es ist festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Unter ökosystemaren Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, weil er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

Bezüglich der Beeinträchtigungsrisiken durch Wechselwirkungen sind keine umweltrelevanten Wechselwirkungen erkennbar.

Um die absehbaren Eingriffe in die Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu verringern, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen sowie Schadstoffeinträge,
- Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauarbeiten,
- Behandlung des Niederschlagswassers
- Reduzierung der Versiegelung

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Staudenhecken
- Naturnah gestaltete Rückhalteanlage

Emissionen

Um sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches negative Auswirkungen infolge betrieblicher Emissionen (Lärm etc.) der zukünftigen Nutzer zu vermeiden, erfolgt im Bebauungsplan eine Beschränkung der zugelassenen Betriebe auf nicht störendes Gewerbe.

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine sorgfältige Baudurchführung – entsprechend dem Stand der Technik – erhebliche bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden können. Es wird davon ausgegangen, dass sich alle baulichen Tätigkeiten auf den Plangebietsbereich beschränken, um Bodenverdichtungen oder Bodenverschmutzungen, etwa durch die Lagerung von Baustoffen/Abbruchmaterial oder durch Schwerlastverkehr, auf den angrenzenden Flächen zu vermeiden.

Für das Plangebiet besteht keine besondere Schutzausweisung für Natur und Landschaft. Im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung befinden sich keine weiteren geschützten Biotope. Ein besonderes Schutzziel ist nicht definiert.

Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume streng geschützter Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. Unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Ein vorübergehender oder dauerhafter Verlust von Teilhabitaten bzw. einzelner Individuen der genannten Arten sowie Störungen sind nicht auszuschließen, ohne dass sich dadurch eine Gefährdung der Gesamt- -bzw. lokalen Populationen ergibt.

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit hat gezeigt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Schutzgüter gegeben ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden.

Neben den Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

- Gehölzsicherung während der Baumaßnahmen
- Baudurchführung entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Schad- und Fremdstoffeintrag

Unter Berücksichtigung, dass die Umsetzung der Planinhalte keine weitere Beeinträchtigung im Bereich der Eingriffssituation auslöst, wurde zur Gegenüberstellung (Vorher / Nachher) „Eingriffsbilanzierung“ eine vergleichende Bewertungsmethode angewandt.

Die Eingriffsbilanzierung für das Bebauungsplangebiet schließt die Eingriffsregelung mit einer ausgewogenen Bilanz ab und zeigt, dass die Minderung des Eingriffes innerhalb der Plangebietsgrenzen gegeben ist und keine externe Kompensation erforderlich wird.

Mit einer begleitenden Eingriffsbilanzierung für das Plangebiet konnte der aktuelle Status ermittelt werden. Die Bilanz zum Eingriff und Ausgleich für das Bebauungsplangebiet weist einen Überschuss von + 2.557 WP aus. Mit den Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Eingriff vollständig kompensiert.

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit hat gezeigt, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Schutzgüter

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
- Landschaft / Landschaftsbild
- Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

gegeben ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden.

Um die derzeit absehbaren Eingriffe in die Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu verringern, finden folgende Maßnahmen Berücksichtigung:

- Schutz der angrenzenden Gehölze
- Erhalt Bäume / Gehölze
- Gehölzsicherung während der Baumaßnahmen
- Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen
- weitestmögliche Versickerung des Niederschlagswassers
- Baudurchführung entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz des Bodens und Grundwassers vor Schad- und Fremdstoffeintrag sowie physikalische Beeinträchtigungen.

Aufgrund der Ausgleichbarkeit erheblicher, nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen ist eine Vereinbarkeit mit den Schutzgütern gewährleistet.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan:

Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Südermarsch „Postverteilungszentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 bekanntgemacht.

Die Unterrichtung von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 u. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte am 02. 01.2023. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 27.03.2023. Die öffentliche Auslegung wurde vom 12.04.2023 bis 12.05.2023 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 (1) BauGB wurden Hinweise zur Erforderlichkeit einer Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Hinweise zur möglichen Erforderlichkeit von einer Einleitungserlaubnis für das Niederschlagswasser, ggf. nach einer genehmigungspflichtigen Abwasserbehandlungsanlage sowie zur Einhaltung von Schutzabständen vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB zur Offenlage wurden Anregungen zur Regenrückhalteanlage in der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgetragen, die nicht in der angewandten Methodik zum Tragen kommen und somit nicht gefolgt werden konnten. Des Weiteren erfolgte eine Anregung zur aufgezeigten Stärkungs-/ Stützungsmaßnahme zur Eingriffsminimierung

im Landschaftsbild und dessen Bewertungsansatz. Auch hier steht die Anregung im Widerspruch zur angewandten Methodik und konnte somit nicht gefolgt werden.

Alle weiteren Anregungen betreffen nachgeordnete Genehmigungsverfahren. Nach Abschluss der Beteiligung/Offenlage ergaben sich keine Ergänzungen bzw. Änderungen.

Die im Verfahren vorgetragenen Einwendungen wurden im Prüfungsergebnis dem Gemeindegremium zur Abwägung und Entscheidung vorgelegt. Alle Unterlagen stehen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

3. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planungsmöglichkeiten

Entwurfvarianten (anderweitigen Planungsmöglichkeiten) bestanden nicht, weil der bebaute Bestand und die Art und Lage der bestehenden Bebauung inkl. Verkehrserschließung sowie die sich daraus ergebende Baukörperstellung sowie Lage und Größe der Grundstücke keine Varianten ermöglichen.

Aus Sicht von Natur und Umwelt waren dabei die folgenden Aspekte wesentlich:

Der Zielfindung wurden die vorbereitenden Untersuchungen, Standortanalysen und die Aussagen des Standortkonzeptes zu Grunde gelegt. Das Ergebnis stellt durch die Lage mit der bestehenden Bebauung sowie dessen funktionale Einbindung in das Infrastrukturversorgungsnetz im städtischen und ländlichen Raum einen direkten Bezug zu den Zielen der übergeordneten und vorbereitenden Bauleitplanung dar. Die Ausweisung des Plangebietes mit der gewerblichen Nutzung deckt sich mit den landesplanerischen Zielen der sinnvollen Nachnutzung „Konversion“.

Hierzu wird auf die Zielfindung, Standortanalysen und Aussagen des Standortkonzeptes des Bebauungsplanes verwiesen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich aus der siedlungsräumlichen Einbindung durch die Ausrichtung und Lage der Fläche des Plangebietes im Konzept der Nachnutzung für das Gelände. Ebenso fügt es sich in die regionalplanerischen Überlegungen der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umlandbereich ein. Der Standort für die Planung erfüllt die Vermeidungs- und Minimierungsanforderungen am ehesten.

Aufgrund dieser sukzessiven und aus Gesamtbetrachtungen abgeleiteten Planung sind keine grundsätzlich anders gearteten Planungsmöglichkeiten erkennbar. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet und eine siedlungsräumliche Abrundung erzielt. Auswirkungen der zukünftigen baulichen Situation auf das bestehende Umfeld sind nicht zu erwarten. Die Planung erfüllt die Vermeidungs- und Minimierungsanforderungen am ehesten.

16.10.2023


GREGOR BAUMEISTER
 STADT- UND REGIONALPLANER
 ARCHITECT UPL TVS AKKI SSY

 26813 HUNDT GERHART-HUNDTWEG 21
 TEL. 04931-7704926 TG. 0171519887
 E-MAIL G.BAUMEISTER@G

Mildstedt, den 1.11.2023
 GEMEINDE
 SÜD-TRINARSCHE
 KREIS NORDFRIESLAND

 Bürgermeister der Gemeinde Südemarsch
