

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Neuengörs

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet Ortsteil Altengörs, Fläche westlich angrenzend an das Grundstück 'Bahnhofstraße 32', südlich der Bahntrasse und nördlich der 'Bahnhofstraße' (K 84) mit seiner Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Altengörs der Gemeinde Neuengörs. Es handelt sich um eine ca. 1,2 ha große Fläche westlich angrenzend an das Grundstück 'Bahnhofstraße 32', südlich der Bahntrasse und nördlich der 'Bahnhofstraße' (K 84).

Die Firma 'Maschinenvertrieb Deutschland' (MVD) präsentiert und vertreibt seit dem Jahr 1999 diverse Maschinen für die Bereiche Forstwirtschaft, Landwirtschaft, Recycling/Bauwirtschaft sowie Gartenwirtschaft in der Ortsmitte des Ortsteils Altengörs. Auf dem Bestandsgrundstück befindet sich zusätzlich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der der Schweinehaltung dient. Die Doppelnutzung des Standortes für zwei völlig unterschiedliche Betriebe führt zu erheblichen Schwierigkeiten und Konflikten in den jeweiligen Betriebsabläufen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt vor dem Hintergrund, einen langjährigen und bedarfsgerechten Weiterbetrieb der Firma 'Maschinenvertrieb Deutschland' (MVD) zu sichern und an moderne Betriebsabläufe anzupassen. Gleichzeitig sollen weitere Vorkehrungen zum Schutz vor der Übertragung der Schweinepest unternommen werden. Dies ist auf dem Bestandsstandort nicht möglich. Daher ist es beabsichtigt, die Firma 'MVD' vom Bestandsstandort auszulagern, um den Kundenwünschen gerecht zu werden und um die Nutzungskonflikte mit der Schweinehaltung einzudämmen. Gleichzeitig soll der etablierte ortsansässige Betrieb im Ortsteil Altengörs gehalten werden.

Zeitlich vorangestellt wurde dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuengörs am 24. August 2020 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein am 25. Januar 2021 mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Gemeindevertretung hat die Auflagen durch Beschluss vom 02. August 2021 erfüllt. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Auflagen und die Berücksichtigung der Hinweise mit Bescheid vom 20. Oktober 2021 bestätigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zu drei Seiten ist das Plangebiet von Knicks eingefasst, von denen zwei innerhalb und einer direkt außerhalb des Plangebietes gelegen sind. Die Knicks sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützt. Es ist vorgesehen, die Gehölzstrukturen mit Ausnahme eines kleinen Abschnitts zu erhalten. Im Südosten des Plangebietes stockt eine Eiche, die als zu erhalten festgesetzt ist.

Zum Schutz der Knicks erhalten diese einen 3 m breiten Knickschutzstreifen. Um eine Zufahrt zum Plangebiet zu erhalten, wird ein Knickdurchbruch von 6 m Breite im Südwesten des Plangebietes zur 'Bahnhofstraße' (K 84) erforderlich. Die Knick-Neuanlage im Norden (183 m) des Plangebietes dient als Eingrünung des Plangebietes und zugleich als Ausgleich für den zu beseitigenden 6 m breiten Knickabschnitt (Ausgleichserfordernis: 12 m). Zudem wird ein vorhandenes Knickloch an der 'Bahnhofstraße' mit einer Länge von 6 m geschlossen.

Die Errichtung eines Gewerbebetriebes auf der Ackerfläche wird zu dem Verlust dieser und zu Flächenversiegelungen durch die Gebäude und die befestigten Hof- und Rangierflächen führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Es werden ca. 3.984 m² Boden zusätzlich vollversiegelt, die im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen sind. Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 1.992 m². Als Ausgleich für das Schutzgut Boden wird im Westen des Plangebietes eine Maßnahmenfläche mit einer Größe von 762 m² festgesetzt, die als Streuobstwiese auf extensivem Grünland anzulegen und zu pflegen ist. Der verbleibende Ausgleich (1.230 m²) wird dem Ökokonto Klein Rönnau der ecodots GmbH zugeordnet.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der regulären Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von 13 Stellen und im Rahmen des regulären Beteiligungsverfahrens von zwölf Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Landesplanungsbehörde

Auf Anregung der Landesplanungsbehörde wurden weitere Alternativstandorte für die Erweiterung des Maschinenvertriebs in die Standortalternativenprüfung mit aufgenommen und gegeneinander abgewogen. Nach Erweiterung der Standortalternativenprüfung auf sechs Alternativstandorte wurde von der Landesplanung bestätigt, dass den Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden.

Kreis Segeberg

Es wurde vom Kreis Segeberg auf die 15 m breite Anbauverbotszone entlang der K 84 verwiesen. Seitens des Tiefbaus könne nur eine Zufahrt genehmigt werden, für die eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen sei.

Das SG Abwasser teilte mit, dass die Klärteichanlage Neuengörs für 712 EW ausgelegt sei und bereits 714 EW derzeit angeschlossen seien. Dennoch sollte auf eine dezentrale Abwasserbeseitigung verzichtet werden. Ein möglicher Anschluss an die vorhandene Druckrohrleitung wurde überprüft. Die Gemeinde hält diese Kosten und den zu betreibenden technischen und zusätzlichen finanziellen Aufwand, der von einem Ingenieurbüro mit 36.753,15 € ermittelt worden ist, für die Verlängerung der Druckrohrleitung im Falle der Ausübung des Anschluss- und Benutzungszwangs für nicht vertretbar. Vor diesem Hintergrund soll es für die Neubebauung zu einer dezentralen Schmutzwasserbeseitigung in Form von Klärgruben kommen.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt Hinweise zum Bodenschutz und empfiehlt, dem Verdacht auf schädliche Veränderungen des Bodens im Rahmen orientierender Untersuchungen nachzugehen, das mögliche Gefährdungspotential für die Schutzgüter gem. BBodSchG im B-Plan-Gebiet darzustellen und zu bewerten. Zudem wird angeregt, das Ausgleichsverhältnis für die Neuversiegelungen auf 1 : 1 zu erhöhen. Der Umweltbericht wurde um Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz und zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt. Ein Sachverständiger gemäß § 18 BBodSchG, Sachgebiet 2, wurde entsprechend beauftragt, hat das Untersuchungskonzept mit dem Sachgebiet Wasser-Boden-Abfall des Kreises Segeberg abgestimmt und mit Datum vom 28. Oktober 2019 sein Gutachten (Orientierende Untersuchungen nach § 2 Nr. 3 BBodSchG) vorgelegt. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 konnte jedoch festgestellt werden, dass Gefährdungen nicht abgeleitet werden können. Die Verunreinigungen haben keine planungsrechtliche Relevanz für das Bebauungsplangebiet, somit wurden hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen. Der Empfehlung zur Erhöhung des Ausgleichsverhältnisses wird nicht gefolgt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bebaute Bereiche an. Großräumig findet eine Arrondierung der Siedlungsstruktur statt. Die nötigen Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt und ein Teil des erforderlichen Ausgleichs erfolgt direkt am Ort des Eingriffs, so dass keine Notwendigkeit für die Erhöhung des erforderlichen Ausgleichsverhältnisses gegenüber anderen Planungen erforderlich scheint.

Archäologisches Landesamt

Das Archäologische Landesamt teilte mit, dass sich der überplante Bereich in einem archäologischen Interessensgebiet befände. Hingewiesen wurde auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmälern.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zum Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom.

Wegezwckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg

Es wurde empfohlen, bei der Erschließung Leerrohre für die Breitbandversorgung vorzusehen. Darüber hinaus wurden Hinweise zu einem möglichen Breitbandhausanschluss gegeben.

Eisenbahnbundesamt

Bezüglich der späteren Nutzung wurde darauf hingewiesen, dass Immissionen aus dem Betrieb der Bahn zu berücksichtigen und zu dulden seien. Darüber hinaus wurden Hinweise zu Anpflanzungen an der Bahntrasse gegeben. Es wurde ein Hinweis auf eventuelle Immissionen unterhalb des Textteils B mit aufgenommen. Zwischen dem Plangebiet und den Bahngleisen befindet sich neben einem Knick noch ein Wirtschaftsweg, so dass ein ausreichender Abstand zu den Bahngleisen eingehalten wird. Eine Beeinträchtigung durch Gehölz- und Baumpflanzungen kann ausgeschlossen werden.

Kreisnaturschutzbeauftragter

Der Kreisnaturschutzbeauftragte gibt Hinweise zur Knick-Neuanlage, insbesondere im Hinblick auf die Wirksamkeit für den Artenschutz. Zudem sollten Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden. Die Knick-Neuanlage ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ebenso wie ein 3 m breiter Knickschutzstreifen für den neuen und die vorhandenen Knicks, festgesetzt. Es wird ein ausreichender Abstand von 1 H zwischen dem Knickfuß und den baulichen Anlagen eingehalten. Daher können die Knicks gemäß den 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 als unbeeinträchtigt angesehen werden. Die Nutzung von Solarenergie auf Dach- oder an Wandflächen ist im Plangebiet allgemein zulässig.

Handwerkskammer Lübeck

Die Handwerkskammer Lübeck bat darum, dass bei Flächenfestsetzungen, die Handwerksbetriebe beeinträchtigen, ein sachgerechter Wertausgleich und eine frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe stattfinden möge. Es ist nicht ersichtlich, dass Handwerksbetriebe durch die Planung beeinträchtigt werden.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG gab Auskunft und Hinweise zu Versorgungsleitungen der SH-Netz AG.

1 & 1 Versatel Deutschland GmbH

Die 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH gab Auskunft und Hinweise zu Telekommunikationslinien oder -anlagen der 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH. Es sind keine von 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH betriebenen Telekommunikationslinien oder -anlagen im Plangebiet ersichtlich.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG teilte Hinweise und Bedingungen mit, damit das Vorhaben die Sicherheit und den Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Strecke nicht beeinträchtigt. Die Abstände der Landesbauordnung seien zu beachten, Immissionen könnten auf das Plangebiet einwirken. Bauarbeiten müssten grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Darüber hinaus werden weitere Hinweise zu Baumaßnahmen, zur Entsorgung von Oberflächenwasser sowie Neuanpflanzungen im Bereich der Bahnschienen gegeben. Es wurde ein Hinweis auf eventuelle Immissionen unterhalb des Textteils B mit aufgenommen. Zwischen dem Plangebiet und den Bahngleisen befindet sich neben einem Knick noch ein Wirtschaftsweg, so dass ein ausreichender Abstand zu den Bahngleisen eingehalten wird.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab Auskunft und Hinweise zu Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und einem möglichen Netzausbau.

Hamburger Verkehrsverbund GmbH

Die Hamburger Verkehrsverbund GmbH bittet um Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn AG vor allem in Bezug auf Lärmimmissionen und Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb. Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Gemeinde Neuengörs, zu der der Ortsteil Altengörs gehört, ist dem Nahbereich der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt zugeordnet, die nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 gemeinsam als

Mittelzentrum eingestuft sind. Die Gemeinde befindet sich zugleich im 10-km-Umkreis um das Mittelzentrum Bad Oldesloe.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) 2010 wird in Kapitel 1.5 folgendes ausgesagt: "Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben."

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) weist die Gemeinde Neuengörs als ländlichen Raum aus. Dort werden die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume beschrieben, die gestärkt werden sollen. "Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen."

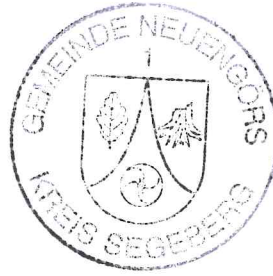
Laut dem Regionalplan für den Planungsraum I (Stand: Fortschreibung 1998) liegt die Gemeinde Neuengörs in unmittelbarer Nähe zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Bad Segeberg/Wahlstedt. Das Plangebiet selber befindet sich selbst noch am äußersten Rand des Stadt- und Umlandbereiches. In Kapitel 3.4 'Ländliche Räume' wird dazu Folgendes ausgeführt: "Die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum sind die eher städtisch geprägten Siedlungsgebiete im Umkreis von Bad Segeberg/Wahlstedt, Mölln und Ratzeburg sowie von Neumünster. Sie sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden."

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt vor dem Hintergrund, einen im Ortsteil Altengörs bisher in der Dorfmitte ansässigen Betrieb, dessen Tätigkeit sich auf den Maschinenvertrieb und die Durchführung lohnunternehmerischer Leistungen erstreckt, aus der Dorfmitte in das Plangebiet hinein zu verlagern. Die Verlagerung ist im Interesse der Betriebserweiterung und der Anpassung an moderne Betriebsabläufe erforderlich. Dies ist auf dem Bestandsstandort im Ortsteil Altengörs, auf dem der Bruder des Betriebsinhabers zugleich einen landwirtschaftlichen Betrieb führt, nicht möglich. Daher ist es beabsichtigt, den Betrieb vom Bestandsstandort ins Plangebiet zu verlagern. Gleichzeitig soll der etablierte ortsansässige Betrieb im Ortsteil Altengörs gehalten werden und nicht auf einen Standortwechsel in eine andere Gemeinde oder Stadt angewiesen sein.

Der Betrieb benötigt ca. 1 ha an Fläche für sein Vorhaben. Wichtig neben der generellen Größe sind auch der Zuschnitt und die Topographie des Grundstückes für die Betriebsführung. Grundsätzlich wäre für die gewerbliche Erweiterung eine in das Ortsgefüge besser integrierte Lage wünschenswert. Angesichts der dafür benötigten Flächengröße ist allerdings im Siedlungsgefüge kein zusammenhängendes, geeignetes Grundstück zu finden, das darüber hinaus auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht eine konfliktfreie Umsiedlung ermöglicht hätte. Insgesamt wurden sechs Standortalternativen in Betracht gezogen. Die durchgeführte Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass im näheren Umfeld des Ortsteils Altengörs nahezu keine Grundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, zur Verfügung stehen. Aufgrund des fehlenden Angebots an geeigneten gewerblichen Flächen mussten in der Alternativenprüfung auch Standorte betrachtet werden, die nur eine geringe gewerbliche Vorprägung aufweisen. Aufgrund der Gefahr des Kundenverlustes des etablierten Betriebes kommt eine Verlagerung an einen weiter entfernten Standort nicht in Betracht. Dazu ist es gemeindlicher Wille, den vorhandenen Betrieb in der Gemeinde zu halten. Die gewählte Fläche hat sich im Rahmen der vorangegangenen Prüfung als einzige verfügbare und am besten geeignete Fläche herauskristallisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet Ortsteil Altengörs, Fläche westlich angrenzend an das Grundstück Bahnhofstraße 32, südlich der Bahntrasse und nördlich der Bahnhofstraße (K 84) wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuengörs am 06. Dezember 2021 als Satzung beschlossen.

Neuengörs, den 06.01.2022




.....
Thies Ehlers
(Bürgermeister)