

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur 4. Änderung des F-Planes der Gemeinde Kronshagen für das  
Gebiet „Alte Baumschule“



## **1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens**

### **1.1. Ziel der Planaufstellung**

Die vorliegende Fläche ist eine der letzten unbebauten innerörtlichen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes. Aus diesem Grund gab es längere Zeit Überlegungen, die Fläche wohnbaulich zu entwickeln.

Im Zuge der Ortskernplanung wurde nun jedoch festgestellt, dass der derzeitige Standort der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH im Hinblick auf die mit der Ortskernentwicklung verfolgten Ziele aufgegeben und verlagert werden sollte. Diese Maßnahme erscheint auch vor dem Hintergrund der in zentraler Ortslage unattraktiven Betriebshofnutzung sowie des künftigen Platzbedarfes der Versorgungsbetriebe sinnvoll.

Daher wurden in der Folge Umsiedlungsmöglichkeiten gesucht. Geprüft wurde neben dem jetzt gewählten Standort auch das Gewerbegebiet am Ottendorfer Weg. Das vorliegende Gebiet an der Claus-Sinjen-Straße erwies sich dabei als geeigneter für die geplanten Vorhaben der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH und ist auch hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten zukunftssicherer.

Daher wurde die Entscheidung getroffen, die planerischen Voraussetzungen zur Umsiedlung der Versorgungsbetriebe an den vorliegenden Standort zu schaffen. Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Versorgungsbetriebe“ sowie die Bereitstellung einer Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes, die mittelfristig der Trinkwasserversorgung und Trinkwasseraufbereitung in der Gemeinde dienen soll.

Da sich die beabsichtigten Nutzungen nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde entwickeln, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im Zuge der 4. Änderung des F-Planes, die hinsichtlich der dort vorgesehenen Flächenausweisungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt.

### **1.2. Ablauf des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des F-Planes der Gemeinde Kronshagen entfiel.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.07.2018.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 28.06.2019 bis einschließlich 14.08.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zur 4. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1. Beurteilungsgrundlagen**

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung ist.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die Fläche des Plangebietes in der Karte „Nutzungs- und Biotoptypen“ als Grünland dar. In der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes ist die Fläche

des Plangebietes als Eignungsfläche für eine Siedlungserweiterung gekennzeichnet. Insofern entspricht die vorliegende Planung den Zielen der Landschaftsplanung.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich vom Plangebiet ausgehender Emissionen ist von Lärmimmissionen durch die geplante Nutzung auszugehen, die sich auf bestehende Wohnnutzungen auswirken kann.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Büro Schallschutz Nord, Langwedel ein Schallgutachten erarbeitet.

## 2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen hierzu sind der Begründung zum B-Plan Nr. 17 zu entnehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt. Fazit der Betrachtung ist, dass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen erforderlicher Maßnahmen vermieden werden kann.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind der Begründung zum B-Plan Nr. 17 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Um schädlichen Auswirkungen durch die Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Büro Schallschutz Nord, Langwedel ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst.

*„Die Untersuchungen im Rahmen des Gutachtens ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung Lärm) von tagsüber 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) an allen nächstgelegenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen unterschritten werden.*

*Anforderungen an die Maximalpegel werden erfüllt, da kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert Tags um weniger als 30 dB(A) und nachts um weniger als 20 dB(A) überschreiten.*

*Den Berechnungen werden folgende Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt:*

- a) *Fahrbahnen für die Fahrzeuge werden asphaltiert (Stellplätze der Kraftfahrzeuge können wasserdurchlässig gepflastert werden)*
- b) *An der südöstlichen Grenze des Betriebsgrundstückes wird ein 3 m hoher Schallschirm errichtet.*

*Der Schallschirm muss fugendicht ausgeführt werden und ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> aufweisen.“*

Zudem wird bei den Berechnungen davon ausgegangen, dass die Erdgeschossfenster im Werkstattgebäude (Baufeld 2) nicht offenbar ausgebildet werden.

Der letztgenannte Aspekt sowie die Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt können durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung, die durch den Antragsteller / Bauherrn zu beantragen ist, abgesichert werden. Zur Ausbildung der Schallschutzwand erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Hinsichtlich der Vorbelastung durch andere Anlagen (z.B. Gewerbegebiet Wittland) ist gemäß Nr. 4.2, Buchstabe c) der TA Lärm eine Berücksichtigung nur erforderlich, wenn auf Grund konkreter Anhaltspunkte absehbar ist, dass die zu beurteilenden Anlage relevant zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte beiträgt und Abhilfemaßnahmen bei den anderen zur Gesamtbelastung beitragenden Anlagen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen offensichtlich nicht in Betracht kommen.

Der von der geplanten Nutzung ausgehende Immissionsbeitrag ist im Hinblick auf den Gesetzeszweck (Bundes-Immissionsschutzgesetz) als nicht relevant anzusehen, da die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung den an den maßgebenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Aus diesem Grund ist die Vorbelastung im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen. Im Umkehrschluss kann festgehalten werden, dass die geplante Nutzung zu keinen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im angrenzenden Gewerbegebiet Wittland führen wird.

Die Empfehlungen des Schallgutachtens sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Weitergehende Aussagen können dem Schallgutachten entnommen werden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen sind der Verkehrslärm von der Claus-Sinjen-Straße sowie der Gewerbelärm von angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Hier ist davon auszugehen dass diese Nutzungen keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das Plangebiet haben werden, da schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume) lediglich am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen sind.

Zur Abschirmung des Verkehrslärmes von der Claus-Sinjen-Straße ist ein Lärmschutzwall entlang der Straße festgesetzt. Dieser wurde in seiner Ausbildung aus der entsprechenden Festsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 16 übernommen. Die Festsetzung des Lärmschutzwalles erfolgte seinerzeit zum Schutz der Wohnbebauung am Platanenring.

Da es sich bei der vorliegenden Planung und den an die westlich vorbeiführende Straße heranrückenden Büronutzungen um weniger störungsempfindliche Nutzungen handelt, wird derzeit davon ausgegangen, dass weitergehende Maßnahmen zum Lärmschutz nicht erforderlich werden.

Vom Plangebiet darüber hinaus ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

#### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 erfolgt.

Es wurde durch die Bebauung und die gewerbliche Nutzung ein Wertverlust der Wohngrundstücke im Platanenring befürchtet. Ein Wertverlust solle geprüft und die Betroffenen ggf. entschädigt werden

- Da es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke kommt, ist von einem Wertverlust dieser Grundstücke in einer Größenordnung, die zu berücksichtigen wäre, nicht auszugehen. Weitergehende Ermittlungen wurden daher als nicht erforderlich angesehen und dementsprechend nicht vorgenommen.

Es wurde daran gezweifelt, ob eine ausreichende Prüfung alternativer Standorte anhand einer Kosten-Nutzen-Rechnung erfolgt ist.

- Eine Prüfung alternativer Standorte ist erfolgt. Der bisherige Standort war wie bereits in der Begründung ausgeführt auf Grund seiner innerörtlichen Lage sowie seiner begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bestandssicherung sowie des künftigen Platzbedarfes der Versorgungsbetriebe nicht zukunftsfähig. Zudem standen die Überlegungen zur Ortskernentwicklung einer Beibehaltung des derzeitigen Standortes entgegen.

Die Prüfung der beiden darüber hinaus verfügbaren Standorte erfolgte hinsichtlich der wesentlichsten Kriterien Flächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Aufwendungen sowie Zuordnung zur Ortslage.

Im Gewerbegebiet am Ottendorfer Weg stünde eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> an Nettonutzfläche zur Verfügung, die jedoch hinsichtlich der Planung durch eine Erschließungsstraße in zwei in etwa gleich große Teilflächen untergliedert wird. Das Gewerbegebiet wurde entwickelt, um ortsansässige Betriebe, die auf Grund beengter Standortverhältnisse umziehen müssen, in der Gemeinde einen neuen Standort anzubieten und sie so in der Gemeinde zu halten.

Für die Ansiedlung der Versorgungsbetriebe hätte die Gesamtfläche in Anspruch genommen werden müssen, so dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht mehr möglich gewesen wäre. Vor dem Hintergrund, dass zu mindestens eine Teilfläche für Gewerbe freigehalten werden sollte, war die verbleibende Fläche für die zukunftssichere Ansiedlung der Versorgungsbetriebe als zu klein anzusehen.

Das Gewerbegebiet war inzwischen erschlossen und erste Flächen für ortsansässige Betriebe, die auf Grund von Flächenengpässen an den bisherigen Standorten umziehen mussten, wurden angesiedelt bzw. planten den Neubau von Betriebsgebäuden. Insofern stand das Gewerbegebiet als Alternativstandort nicht mehr zur Verfügung.

Die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Bereitstellung der Flächen sowie den Neubau der Versorgungsbetriebe wären an beiden Standorten vergleichbar.

Beide Standorte weisen in Zuordnung zur zentralen Ortslage eine Randlage an der Grenze des Gemeindegebietes auf. Der jetzt gewählte Standort weist jedoch eine geringere Entfernung zum Ortskern auf und ist verkehrlich auch besser angebunden.

Das vorliegende Gebiet an der Claus-Sinjen-Straße erwies sich auf Grundlage der erfolgten Ausführungen als geeigneter für die geplanten Vorhaben der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH und ist auch hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten zukunftssicherer.

Die Flächen nördlich des Ottendorfer Weges, die durch einen Gartenmarkt bewirtschaftet werden, sind aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung einer Wohnbebauung prädestiniert und wurden insofern nicht in die Überlegungen zur Ansiedlung der Versorgungsbetriebe einbezogen. Die derzeitige Nutzung sowie der fehlende Zugriff der Gemeinde auf die Fläche standen einer Einbeziehung dieser Fläche ebenfalls entgegen.

Es wurde der Erhalt einer der letzten Grünflächen im Gemeindegebiet angeregt. Die natürliche Flora und Fauna würden durch eine Bebauung zerstört. Es wurde zudem befürchtet der Gartenstadtcharakter der Gemeinde gehe verloren.

- Der Gartenstadtcharakter definiert sich nicht ausschließlich über die Freihaltung größerer innerörtlicher Grünflächen, die sich für eine bauliche Verdichtung eignen, sondern auch über die Sicherung von privaten innerörtlichen Grundstücksflächen wie z.B. rückwärtigen Grundstücksbereichen. Hier hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Freihaltung dieser Bereiche durch verbindliche Bauleitpläne nachhaltig zu sichern. Insofern wurde der Argumentation, dass der Verlust des Gartenstadtcharakters zu befürchten sei, nicht geteilt.
- Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Vor diesem Hintergrund und dem vorrangigen öffentlichen Interesse an einer zukunftsfähigen Entwicklung der Versorgungsbetriebe Kronshagen wurde der Eingriff in bzw. der Verlust der Fläche als vertretbar angesehen. Die Planung wurde insofern unverändert weiterverfolgt.

Es wurde die Befangenheit einiger Ausschussmitglieder beanstandet.

- Die Feststellung von Befangenheiten war nicht Aufgabe der vorliegenden Planung. Sie liegt allgemein in der Verantwortung der Betroffenen sowie der Gemeinde. Sofern eine Befangenheit erwiesenermaßen besteht, wird der Betroffene bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung nicht teilnehmen.

Es wurde angeraten, zu prüfen, ob der Vorfluter die zusätzlichen Wassermengen durch die geplante Versiegelung aufnehmen könne.

- Das anfallende Regenwasser sowie das Schmutzwasser soll über einen Anschluss an das Leitungsnetz im nördlich gelegenen Platanenring erfolgen. Hierzu wurde vorgesehen, innerhalb des Plangebietes einen Staukanal mit einer zu puffernden Regenwassermenge von 83 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiermit wird eine maximale Einleitung von 30,0 l/sec gewährleistet. Die angrenzenden Leitungen sowie die Vorflut, in die eingeleitet

werden soll, können das zusätzliche Wasser schadlos aufnehmen. Diesbezügliche Bedenken wurden insofern nicht geteilt

Der Baugrund wurde als nicht geeignet angesehen.

- Die Baugrundverhältnisse sind für Schleswig-Holstein nicht unüblich. Bei Baumaßnahmen ist auf Grund von unterschiedlichen Untergründen immer wieder mit einem Austausch von Boden oder speziellen, mitunter aufwändigeren Gründungsmaßnahmen zu rechnen. Insofern waren der vorliegende Baugrund bzw. die Beibehaltung der Planung am vorliegenden Standort nicht unüblich.

Es wurde angemerkt, dass die Emissionsrichtwerte von 55/40 für allgemeines Wohngebiet auf 60/45 für Mischgebiete steigen würden. Es wurde eine zusätzliche Belastung befürchtet und abgelehnt. Die Aktivitäten auf dem Gelände sollten geklärt werden

- Um schädlichen Auswirkungen durch die Immissionen der geplanten Nutzung beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Büro Schallschutz Nord, Langwedel ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigten, dass die Verträglichkeit mit angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bei der Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen, die durch die Planung verbindlich wurden, sichergestellt werden kann. Diesbezügliche Bedenken wurden insofern nicht geteilt und die Planung unverändert weiterverfolgt.

Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um ein Mischgebiet im südlichen Bereich und ein allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich am Platanenring. Der jeweilige Schutzanspruch beider Gebiete wurde durch das Schallgutachten sowie die vorliegende Planung berücksichtigt.

Die Verlagerung eines Dienstleistungsbetriebes an den Ortsrand sowie Aufgabe und Abriss des Bestandsgebäudes wurden hinterfragt.

- Der bisherige Standort war auf Grund seiner innerörtlichen Lage sowie seiner begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bestandssicherung sowie des künftigen Platzbedarfes der Versorgungsbetriebe nicht zukunftsfähig. Zudem standen die Überlegungen zur Ortskernentwicklung einer Beibehaltung des derzeitigen Standortes entgegen.

Von den in der Gemeinde verfügbaren Standorten für eine Verlagerung bot der nun gewählte Standort die beste Anbindung. An der Planung wurde daher unverändert festgehalten.

Es wurde gefragt, wie die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Fläche so schnell in Bauland umgewandelt werden konnte.

- Durch veränderte Rahmenbedingungen und Planungsüberlegungen wird es während der Geltungsdauer des F-Planes immer wieder erforderlich, diesen partiell anzupassen oder nach einer gewissen Frist neu aufzustellen. Insofern ist die vorliegende F-Planänderung ein üblicher Vorgang, um veränderte Planungsüberlegungen in die Gesamtkonzeption der Flächennutzungsplanung der Gemeinde einzuarbeiten. Durch das vorliegende Planverfahren wurden dabei alle Aspekte der Planung geprüft und gewürdigt. Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens wurden nicht geteilt.

Es wurde eine fehlende Berücksichtigung der Belange der betroffenen Anwohner angesprochen und eine stärkere Einbindung der Anwohner in die Planung gefordert. Zudem wurde angemahnt, die Interessen des Bauherren würden über die Interessen der Anwohner gestellt.

- Bei der vorliegenden Planung handelte es sich um ein formelles Verfahren, bei dem gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte auch zur Beteiligung der Öffentlichkeit einzuhalten waren. Dies wurde von der Gemeinde beachtet. Da es seitens der Gemeinde bereits seit mehreren Jahren Planungsüberlegungen zur Bebauung der vorliegenden Fläche gab, die auch öffentlich beraten wurden, wurde seitens der Gemeinde auch kein außergewöhnliches Erfordernis gesehen, über das übliche und rechtlich einwandfreie Maß hinaus auf die Planung hinzuweisen.
- Die Planungshoheit und damit die letzte Entscheidung über die Inhalte der Planung liegen bei der Gemeinde. Bei der Planung sind die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen.

Konkret sind auch die betrieblichen Anforderungen der Versorgungsbetriebe als einem Unternehmen der Gemeinde zu berücksichtigen. Die zukunftssichere Ansiedlung und

Entwicklung des Betriebes lagen im vordringlichen öffentlichen Interesse. Die privaten Interessen der Eigentümer der angrenzenden Wohngrundstücke sind ebenfalls in die Planung einzustellen. Beides ist aus Sicht der Gemeinde bei der vorliegenden Planung erfolgt.

### 3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Kreis Rendsburg Eckernförde wies darauf hin, den Waldabstand zu einer westlich des Plangebietes und einer östlich auf Kieler Stadtgebiet Waldfläche nachrichtlich in die Planzeichnung aufzunehmen. Des Weiteren bat der Kreis die Alternativenprüfung vertiefend in der Begründung darzulegen.

- Die nachrichtliche Übernahme des Waldabstandes wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde in die Planzeichnung übernommen. Von dort sind keine Anregungen oder Hinweise zur Planung erfolgt.
- Nach Rücksprache mit der Forstbehörde handelt es sich bei der Fläche auf Kieler Stadtgebiet nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Insofern wurde eine nachrichtliche Übernahme hier nicht erforderlich.
- In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis auf die entsprechenden Regelungen des Landeswaldgesetzes als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.
- Die Aussagen zur Alternativenprüfung wurden in der Begründung weitergehend ausgeführt.

Der Fachtest Umwelt des Kreises wies auf die Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagwassers hin

- Der Hinweis wurde für die weitere Planung beachtet. Das anfallende Regenwasser sowie das Schmutzwasser sollte über einen Anschluss an das Leitungsnetz im nördlich gelegenen Platanenring erfolgen. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Reinigung von verschmutztem Regenwasser getroffen.

Die Landesplanungsbehörde bestätigte, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstünden, es sei aber ein Nutzungskonflikt mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung auszuschließen.

- Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet konnten ausgeschlossen werden. Bei der Beurteilung der Lärmimmissionen der geplanten Nutzungen im Plangebiet durch ein Schallgutachten wurden keine Konflikte festgestellt.

Das LLUR bat um Zusendung des schalltechnischen Gutachtens.

- Das schalltechnische Gutachten wurde im weiteren Verfahren an das LLUR zugesendet.

Das Landeskriminalamt wies auf mögliche Kampfmittelfunde hin. Eine Untersuchung werde erforderlich.

- Eine Untersuchung auf Kampfmittel erfolgte und die Fläche wurde für die Bebauung freigegeben.

Die IHK Kiel bat um Darlegung der Vorteile des gewählten Standortes gegenüber dem Gewerbegebiet am Ottendorfer Weg.

- Eine Darlegung der erfolgten Alternativenprüfung erfolgte im weiteren Verfahren in der Begründung.

Die Gemeindewerke Kronshagen gaben Hinweise zur Ver- und Entsorgung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zur Erschließung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Das archäologische Landesamt verwies allgemein auf § 15 DSchG.

- Ein entsprechender Hinweis wurde in der Begründung integriert. In die textlichen Festsetzungen wurde ebenfalls ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Landeshauptstadt Kiel bat um Berücksichtigung des Artenschutzes. Zudem gab die Landeshauptstadt Hinweise zur Entwässerung und Verkehr und wies auf die Richtfunktrasse hin, welche über das Plangebiet verlaufe. Des Weiteren regte Sie an den Radweg in der Claus-Sinjen-Straße den Richtlinien entsprechend zu ertüchtigen.

- Der Artenschutz wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Das anfallende Regenwasser sowie das Schmutzwasser sollen über einen Anschluss an das Leitungsnetz im nördlich gelegenen Platanenring erfolgen. Es wurde eine maximale Einleitung von 30,0 l/sec gewährleistet. Die Hinweise zum Abwasser wurden somit hinreichend beachtet.
- Auf Grund des relativ geringen Stammumfanges der Bäume waren keine zu berücksichtigenden Einschränkungen der Sichtverhältnisse für den Verkehr zu erwarten. Maßnahmen wurden daher als nicht erforderlich erachtet.
- Hinsichtlich der Richtfunktrasse wurde von keinen Auswirkungen oder Einschränkungen ausgegangen, da die geplante Bebauung eine relativ geringe Höhe aufweist. Es wurde jedoch eine nachrichtliche Übernahme in textlicher Form in den B-Plan Nr. 17 aufgenommen.
- Der Radweg war nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Der Hinweis wurde jedoch für weitere planerische Überlegungen der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Der Seniorenbeirat regte an, dass ein Beratungsbüro der Versorgungsbetriebe im Ortskern verbleiben sollte.

- Ob ein Beratungsbüro im Ortskern verbleibt war nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Dies wird ggf. zu gegebener Zeit zwischen der Gemeinde und den Versorgungsbetrieben abgestimmt und entschieden.

### 3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sind einige Anregungen und Bedenken geäußert worden, welche bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind und abgewogen wurden. Im Folgenden werden nur Stellungnahme mit neuen, noch nicht behandelten Aspekten und dessen Abwägung dargestellt.

Es wurde ein Nachweis für den tatsächlichen Bedarf für die Größe des Neubaus gefordert. Einzelne Gebäudeteile wie die Werkhalle könnten auch getrennt von den anderen Gebäudeteilen hergestellt werden. Zudem wurde die Wirtschaftlichkeit angezweifelt.

- Bei der Neuansiedlung des Standortes der Versorgungsbetriebe wurde es sowohl seitens der Versorgungsbetriebe als auch der Gemeinde als sinnvoll und auch erforderlich angesehen am neuen Betriebsstandort Verwaltung und Werkstätten an einem Standort zu vereinen. Dies dient der Optimierung der Betriebsabläufe und damit letztlich den Kunden in der Gemeinde Kronshagen. Eine Trennung der Nutzungen an verschiedenen Standorten wurde im Rahmen einer Neuansiedlung als nicht zielführend erachtet und daher nicht verfolgt.
- Der Umfang der Ansiedlung wurde auf Grundlage der jetzigen und künftigen Anforderungen durch die Versorgungsbetriebe definiert und wurde seitens der Gemeinde für angemessen erachtet. Die als Grundlage für die Konzeption sowie die inhaltlichen Festsetzungen des B-Planes ausgearbeitete Vorentwurfsplanung zum Hochbau hat dabei neben dem aktuell vorhandenen Raumbedarf der Versorgungsbetriebe auch die perspektivische Erweiterung von Nutzungsmöglichkeiten und Nutzflächen einbezogen und insofern in die Zukunft gerichtete Entwicklungsoptionen berücksichtigt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, die Ansiedlung am gewählten Standort einschließlich möglicher Erweiterungen nachhaltig sicherzustellen. Die für den jetzt vorhandenen Bedarf benötigten Flächen und Nutzungsmöglichkeiten wurden mit der weiterzuentwickelnden Hochbauplanung konkretisiert und sollen im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes umgesetzt werden. Dies kann bedeuten, dass das konkrete Vorhaben nicht in dem in der Vorentwurfsplanung zum Hochbau vorgedachten Umfang umgesetzt wird. Der B-Plan sollte mit seinen Festsetzungen jedoch auch zukünftige Entwicklungsoptionen berücksichtigen. Insofern wurde an der vorliegenden Planung festgehalten.
- Wirtschaftliche Aspekte wurden in der Alternativenprüfung berücksichtigt.



Es wurde insgesamt bezweifelt, dass alternative Standorte ausreichend geprüft worden seien. Insgesamt wurde bezweifelt, dass die Versorgungsbetriebe im öffentlichen Interesse lägen.

- Die Prüfung alternativer Standorte, die für eine Ansiedlung geeignet waren, sowie die Gründe, die zu der Planungsentscheidung geführt haben, wurden in der Begründung im Kapitel „Alternativenprüfung“ dargelegt. An den dort getroffenen Aussagen wurde von der Gemeinde festgehalten. Einer Ergänzung bedurfte es nicht.
- An der Einschätzung, dass die Versorgungsbetriebe dem öffentlichen Interesse dienen wurde festgehalten.

Es wurden fehlende und nicht ausreichende Gutachten beklagt bzw. diese eingefordert. Die bestehenden Gutachten wurden angezweifelt.

- Sowohl das Gutachten zur Verschattung als auch das Schallgutachten wurde den rechtlichen Anforderungen entsprechend erstellt. Alle zu beachtenden Auswirkungen wurden betrachtet. Beide Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass es zu keinen unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbarbebauung kommen werde.
- Weitere Gutachten wurden als nicht erforderlich erachtet.

Es wurde Kritik am Umweltbericht geäußert. Flora und Fauna würden durch die geplante Nutzung zerstört.

- Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen unbebauten, an die Ortslage anschließenden Grünlandfläche sollen Gebäude und Lagerflächen der Versorgungsbetriebe entstehen. Dieser Eingriff wurde durch die begleitende Umweltplanung bewertet und ein entsprechender Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe ermittelt und Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht kommt zu folgender zusammenfassender Bewertung:

„Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit häufigen und ungefährdeten Vogelarten der Gehölze sowie der Gras- und Staudenflur zu rechnen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume wurden hinsichtlich ihrer Quartier-eignung für Fledermäuse begutachtet. Aufgrund des geringen Alters und Umfangs weisen die Bäume keine Quartiereignung auf. Darüber hinaus sind auch keine Gebäude im Geltungsbereich vorhanden, die als Quartier für Fledermäuse dienen können. Die Fläche kann allenfalls als Jagdhabitat genutzt werden. Aufgrund fehlender, geeigneter Habitate sind im Bereich des Geltungsbereichs weder Amphibien noch Reptilien zu erwarten. Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.“

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Vor diesem Hintergrund und dem vorrangigen öffentlichen Interesse an einer zukunftsfähigen Entwicklung der Versorgungsbetriebe Kronshagen wurde der Eingriff in bzw. der Verlust der Fläche als vertretbar angesehen. Die Planung wurde insofern unverändert weiterverfolgt.

Ein Graben oder Bach wurde im Zuge der örtlichen Einmessung nicht aufgenommen. Es wurde aber nicht ausgeschlossen, dass dieser auf Grund des dichten Bewuchses übersehen wurde und tatsächlich der Ableitung des im Umfeld anfallenden Wassers nach Osten dient. Da in den Bereich, nicht baulich eingegriffen wird, kann der Graben ggf. auch erhalten werden.

Es wurde aus dem Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO hingewiesen.

- Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Im Rahmen der Planung wurde auch durch die Erstellung entsprechender Gutachten festgestellt, dass von der geplanten Ansiedlung keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sein könnten. Insofern wurde an der Planung unverändert

festgehalten. Im Übrigen wurde auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung verwiesen.

Es wurde auf die Nutzung des Grabens im Süden für die Regenwasserableitung hingewiesen. Zudem wurden Unklarheiten hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers angesprochen.

- Das anfallende Regenwasser sowie das Schmutzwasser sollen über einen Anschluss an das Leitungsnetz im nördlich gelegenen Platanenring erfolgen. Hierzu wurde vorgesehen, innerhalb des Plangebietes einen Staukanal mit einer zu puffernden Regenwassermenge von 83 m<sup>3</sup> zu errichten. Hiermit wird eine maximale Einleitung von 30,0 l/sec gewährleistet. An dieser Lösung wurde festgehalten.

#### 3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Der Kreis Rendsburg Eckernförde wies darauf hin, den Umweltbericht in die Begründung zu integrieren sowie für F-Plan und B-Plan eigenständige Umweltberichte zu erarbeiten. Zudem riet der Kreis, den Umweltbericht nach der zurzeit gültigen Fassung der Anlage 1 zum BauGB aufzubauen.

- Die Hinweise wurden beachtet. Zum Abschluss des Verfahrens wurden Begründung und Umweltbericht zusammengeführt und das Dokument auf der letzten Seite unterzeichnet.
- Zum Abschluss des Verfahrens wurden zu den Planungen eigenständige Umweltberichte beigefügt.

Der Fachdienst Boden des Kreises wies auf einen Fehler hinsichtlich der Beurteilung der Bodentypen im Umweltbericht hin. Er gab des Weiteren Hinweise zum Bodenschutz.

- Der Fehler wurde im Umweltbericht korrigiert.
- Der Hinweis zum Bodenschutz wurde in die Begründung übernommen.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen gaben Hinweise zu Ver- und Entsorgung.

- Die relevanten Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Der Seniorenbeirat regte an eine Bedarfshaltestelle der Linie 6 in der Nähe des Zugangs zu den Versorgungsbetrieben zu prüfen.

- Ob eine Bushaltestelle im Bereich des Standortes eingerichtet werden kann, war nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Dies wird ggf. zu gegebener Zeit von der Gemeinde geprüft und abgestimmt.

#### 4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte für die Umsiedlung der Versorgungsbetriebe ist im Vorfeld der vorliegenden Planung erfolgt. Geprüft wurde, neben dem derzeitigen Betriebsstandort, der jetzt gewählte Standort sowie das Gewerbegebiet am Ottendorfer Weg. Weitere geeignete Standorte innerhalb des Gemeindegebietes sind nicht verfügbar.

Der bisherige Standort ist wie bereits in Kapitel 1 ausgeführt auf Grund seiner innerörtlichen Lage sowie seiner begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bestandssicherung sowie des künftigen Platzbedarfes der Versorgungsbetriebe nicht zukunftsfähig. Zudem stehen die Überlegungen zur Ortskernentwicklung einer Beibehaltung des derzeitigen Standortes entgegen.

Die Prüfung der beiden darüber hinaus verfügbaren Standorte erfolgte hinsichtlich der wesentlichsten Kriterien Flächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Aufwendungen sowie Zuordnung zur Ortslage.

Im Gewerbegebiet am Ottendorfer Weg stünde eine Fläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> an Nettonutzfläche zur Verfügung, die jedoch hinsichtlich der Planung durch eine Erschließungsstraße in zwei in etwa gleich große Teilflächen untergliedert wird. Das Gewerbegebiet wurde entwickelt, um ortsansässigen Betrieben, die auf Grund beengter Standortverhältnisse umziehen müssen, in der Gemeinde einen neuen Standort anbieten zu können und sie so in der Gemeinde zu halten.

Für die Ansiedlung der Versorgungsbetriebe hätte die Gesamtfläche in Anspruch genommen werden müssen, so dass eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht mehr möglich gewesen wäre. Vor dem Hintergrund, dass zu mindestens eine Teilfläche für Gewerbe freigehalten werden sollte, war die verbleibende Fläche für die zukunftssichere Ansiedlung der Versorgungsbetriebe als zu klein anzusehen.

Das Gewerbegebiet ist inzwischen erschlossen und erste Flächen für ortsansässige Betriebe, die auf Grund von Flächenengpässen an den bisherigen Standorten umziehen mussten, wurden angesiedelt bzw. planen den Neubau von Betriebsgebäuden. Insofern steht das Gewerbegebiet als Alternativstandort aus heutiger Sicht nicht mehr zur Verfügung.

Die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Bereitstellung der Flächen sowie den Neubau der Versorgungsbetriebe wären an beiden Standorten vergleichbar.

Beide Standorte weisen in Zuordnung zur zentralen Ortslage eine Randlage an der Grenze des Gemeindegebietes auf. Der jetzt gewählte Standort weist jedoch eine geringere Entfernung zum Ortskern auf und ist verkehrlich auch besser angebunden.

Das vorliegende Gebiet an der Claus-Sinjen-Straße erwies sich auf Grundlage der erfolgten Ausführungen als geeigneter für die geplanten Vorhaben der Versorgungsbetriebe Kronshagen GmbH und ist auch hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten zukunftssicherer.

Die Flächen nördlich des Ottendorfer Weges, die derzeit durch einen Gartenmarkt bewirtschaftet werden, sind aus städtebaulicher Sicht für die Entwicklung einer Wohnbebauung prädestiniert und wurden insofern nicht in die Überlegungen zur Ansiedlung der Versorgungsbetriebe einbezogen. Die derzeitige Nutzung sowie der fehlende Zugriff der Gemeinde auf die Fläche standen einer Einbeziehung dieser Fläche ebenfalls entgegen.

Aufgestellt: Kiel, den 04.03.2020



**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de