

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde
Kronshagen für das Gebiet „Ehemaliger Gartenmarkt“**

und

**zum Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 42**



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Gartenmarktes für eine wohnbauliche Nutzung mit dem Schwerpunkt „Wohnpark / Seniorenpark für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener“ einhergehend mit der städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches. Mit der Umsetzung der Planung werden besonders nachgefragter Wohnraum in nicht unerheblichem Umfang sowie Betreuungsangebote für ältere Menschen geschaffen.

Im Zuge der Planung sollen insbesondere die dauerhafte Nutzung des Vorhabens als „Seniorenwohnen“/ Konzept „Seniorenpark“ für ältere Kronshagenerinnen und Kronshagener sowie der Verteilungsschlüssel des Wohnraums vertraglich und ggf. durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist folgender Verteilungsschlüssel für den Wohnraum vorgesehen, der über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert werden soll.

- 50% Eigentumswohnungen,
- 25% frei finanzierte Mietwohnungen,
- 25% öffentlich sozial geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (davon 40% erster Förderweg, 60% zweiter Förderweg)

Weitere Zielsetzungen sind eine gestalterisch ansprechende und umweltverträgliche Umsetzung der Bebauung sowie die Aufnahme von Regelungen zum Maß der Nutzung und zur Grünordnung, die eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung und die Schaffung von grünen Übergangsbereichen sicherstellen.

Zu würdigen sind ebenfalls die verkehrlichen Aspekte und die gesicherte Erschließung sowie die geordnete Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 42 „ehemaliger Gartenmarkt“ der Gemeinde Kronshagen wurde am 13.06.2019 vom Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.01.2022 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 30.03.2022.

Der Ausschuss für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 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 12.06.2023 bis einschließlich 13.07.2023. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die zum VB-Plan Nr. 42 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2023 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 13 Bestandteil der Begründung ist.

Der Landschaftsplan (Entwicklungskarte) der Gemeinde Kronshagen (Stand Juni 2001) stellt den Planbereich als Siedlungsfläche dar. Als überlagernde Darstellung sind Eignungsflächen für den Siedlungsbau (Flächen, auf denen Eingriffe hinnehmbar sind) ausgewiesen. 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.

Zu berücksichtigen ist die durch den Verkehr entstehende Lärmbelastung der geplanten und bestehender Nutzungen sowie die Ordnung der Verkehrsabläufe. Deren Auswirkungen werden im Rahmen einer schalltechnischen sowie einer verkehrlichen Stellungnahme bewertet.

Die Auswirkungen gewerblicher Lärmemissionen werden ebenfalls durch eine lärmtechnische Untersuchung betrachtet.

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

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 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.

Nach Aussage des Umweltberichtes kommt es zu Eingriffen in Flächen mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Hierdurch entsteht ein Ausgleichsbedarf insbesondere für das Schutzgut Boden.

Entsprechend der Bilanzierung im Umweltbericht entsteht für das Schutzgut Boden ein Ausgleichserfordernis von 5.446 m².

Da der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden kann, werden den Eingriffen Maßnahmenflächen aus einem Ökokonto zugeordnet, das im selben Naturraum liegt. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in einer Größe von 5.446 m² (entspricht 5.446 Ökopunkten) erfolgt über das Ökokonto 67.20.35 in der Gemeinde Brodersby (Schwansen), Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Es muss eine Waldfläche von 0,624 ha Größe gerodet werden. Es handelt sich um einen Mischwald mit bis zu 60 Jahre alten Bäumen. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Verhältnis 1:2. Demnach sind 1,248 ha (gerundet 1,25 ha) Wald neu anzupflanzen.

Der Ausgleich für den Eingriff in eine Waldfläche erfolgt in der Gemeinde Emkendorf in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstück 10/12. Für die geplante Erstaufforstung liegt bereits eine Genehmigung der Unteren Forstbehörde vor (Az.: 7411.2). Auf der rund 2 ha großen Fläche wird auf 1,25 ha Wald gepflanzt.

Im Zuge der Bauausführung müssen 95 Bäume gerodet werden. Es sind 15 Bäume ausgleichspflichtig. Aufgrund unterschiedlicher Stammumfänge der zu fällenden Bäume ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 78 Bäumen. Eine Übersicht über die zu fällenden Bäume kann der Tabelle im Umweltbericht entnommen werden. Entsprechend der Vorgaben der Planung werden 85 Neuanpflanzungen planintern umgesetzt, so dass der Ausgleich vollständig erbracht wird.

Darüber hinaus werden an 2 Stellen Knicks entnommen. Es handelt sich hierbei um einen 60 m langen, nicht mit Gehölzen bestandenen Knick (HWO) sowie um einen 30 m langen typisch ausgeprägten Knick. Beide Knicks befinden sich mittig des Geltungsbereichs.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist der Verlust des gehölzfreien Knicks im Verhältnis 1:1 und der typisch ausgeprägte Knick im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Ersatzpflanzung von 120 m Knick.

Der erforderliche Knickaustausch von 120 m erfolgt über die Knick-Ökokonten 67.20.35 der Gemeinde Kosel und 67.20.34 der Gemeinde Windeby. Hierfür stehen insgesamt 120 m zur Verfügung.

Eingriffe in Winterquartiere sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es werden 3 Winterquartiere entnommen, daher sind 9 Ersatzquartiere zu schaffen.

Ziel von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist es, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Im Umweltbericht werden Maßnahmen definiert, die zwingend umzusetzen sind, um Beeinträchtigungen durch die Planung zu minimieren bzw. zu vermeiden. Die Maßnahmen umfassen zu Brutvögeln eine Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Vergrämung und zur Besatzkontrolle, zu Amphibien den Abfang von Individuen und deren Umsiedlung sowie zu Fledermäusen entsprechende Bauzeitenregelungen.

In den textlichen Festsetzungen wird ausdrücklich auf die Beachtung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie die Vorkehrungen und Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen. Die beschriebenen Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange kommen die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zu folgendem Ergebnis.

„Unabhängig von der Planung ist der Verlust des Zierteiches aufgrund der Ausrottung des amerikanischen Stinktierkohls zwingend erforderlich. Gemäß § 45 (7) Nr. 2 würde eine artenschutzrechtliche Ausnahme damit dem Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Erhaltungszustände sowohl vom Kammmolch, als auch den betroffenen Pipistrellen-Arten ist günstig. Hinsichtlich der Fledermäuse ist zudem zu erwarten, dass allein der Verlust des Teiches bereits zu einer erheblichen Entwertung des Jagdhabitats führen würde, da dieser aufgrund der Anlockung für Insekten die wesentliche Nahrungsquelle ist. Die Baumfällung dürfte vor diesem Hintergrund weniger ins Gewicht fallen.“

Es handelt sich hierbei um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vorhaben realisiert würde. Damit steht die Planung im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Gemeinde müsste, um das Ziel zu erreichen alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

Insgesamt erscheinen damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Artenschutz daher gegeben.“

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch den Verkehrslärm und den Gewerbelärm sind Festsetzungen zum passiven und aktiven Schallschutz in die Planung sowie ergänzende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

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

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

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 30.03.2022.

Hier wurden lediglich zu verschiedenen Sachverhalten Fragen gestellt, die beantwortet werden konnten. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen des nachfolgend eingegangenen Schreibens wurden folgende Anregungen vorgetragen und entsprechend abgewogen.

Es sollte ein Lärmschutzwall an der südlichen Grundstücksgrenze eingerichtet werden.

- Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist aus schalltechnischer Sicht keinesfalls erforderlich. Insofern -und auch aus ortsgestalterischer Sicht- soll dies nicht erfolgen.

Die im südlichen Bereich vorhandenen Pappeln sind abgängig und stellen eine Gefahr dar. Bei Fällarbeiten müssen die Anlieger informiert werden, da das Wurzelwerk sich auch auf angrenzenden Grundstücken befindet.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der vor-gesehenen Fällung der Pappeln werden die betroffenen Nachbarn rechtzeitig informiert werden.

Es wird keine öffentliche Wegeverbindung zwischen Fuchsgang und Suchsdorfer Weg gewünscht.

- Die angesprochene Wegeverbindung ist nicht Gegen-stand der vorliegenden Planung. Sie ist jedoch städte-bauliches Ziel der Gemeinde für die weitere Zukunft. Eine entsprechende Aussage bleibt insofern Bestandteil der Planung.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde) des Kreises Rendsburg-Eckernförde wies darauf hin, dass sich im Plangebiet schützenswerter Baumbestand und besonders geschützte Knicks befinden. Es wurden verschiedene Hinweise zum Schutz und zum Erhalt des Grünbestandes sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gegeben

- Innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünstrukturen können in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen auf Grund des Umfangs der angestrebten baulichen Nutzung nur in Teilbereichen nachhaltig erhalten werden. Dies umfasst insbesondere vorhandene Grünstrukturen und Einzelbäume am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Die Pappelreihe am südlichen Rand des Plangebietes ist entsprechend einer gutachterlichen Bewertung abgängig und soll dementsprechend vollständig entfernt werden. Ebenfalls entfernt werden die vorhandenen Knicks sowie der Mammutbaum. Hierfür wird entsprechender Ausgleich bereitgestellt. Die Gründe hierfür sind im Rahmen der Planung erläutert und begründet worden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine der letzten innerstädtischen Entwicklungsflächen von Kronshagen, in der Wohnraum dringend benötigt wird. Gemäß Regionalplan handelt es sich bei der Gemeinde um einen Stadtrandkern, dessen Schwerpunkt die Siedlungsentwicklung ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Stärkung der sozialen Infrastruktur, was mit diesem Vor-haben realisiert würde. Damit steht die Planung im überwiegenden öffentliche Interesse. Die Gemeinde müsste, um das Ziel zu erreichen alternativ auf den Außenbereich zurückgreifen. Das jedoch widerspricht dem Grundsatz, dass eine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden soll und die Innenentwicklung vorrangig umzusetzen ist.

- Die Kronen der festgesetzten Bäume überschneiden sich geringfügig mit den vorgesehenen Baufenstern. Im Sinne der effizienten Ausnutzung der letzten größeren in Kronshagen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Fläche soll hieran auch festgehalten werden. Es soll dennoch sichergestellt werden, dass die Bäume im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen erhalten bleiben.
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks sollen zugunsten der Bebauung entfernt werden. Hierfür wird der Eingriff bilanziert und externer Ausgleich bereitgestellt.

Der Fachdienst Umwelt wies zudem auf ein Stillgewässer im Plangeltungsbereich hin, das gleichfalls dem besonderen gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unterliegt.

- Im Rahmen der Planung werden 3 künstlich angelegte Teiche verfüllt. Die Verfüllung des mit dem Amerikanischen Stinktierkohls bestandenen Zierteiches ist Auflage der Unteren Naturschutzbehörde, um die Ausbreitung des Neophyts zu verhindern. Der Verlust ist daher als unerheblich einzustufen. Selbes gilt für die beiden in Wannen angelegten Fischeiche. Hierzu sind weitergehende Erläuterungen in den Umweltbericht eingeflossen.

Der besonderen Schutzbedürftigkeit der im Plangeltungsbereich befindlichen streng und besonders geschützten Tierarten (sämtliche Europäische Vogelarten, Fledermäusen, Amphibien) ist durch Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Rechnung zu tragen.

- Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt. Der diesbezüglichen Anregung wurde insofern entsprochen.

Der Fachdienst Umwelt (untere Wasserbehörde, Gewässeraufsicht) gab Hinweise zur Planung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Fachdienst Umwelt (untere Wasserbehörde, Abwasser) gab allgemeine Hinweise und wies darauf hin, dass generell gilt, dass der natürliche Wasserhaushalt aus Versickerung, Verdunstung und Abfluss so wenig wie möglich zu schädigen ist. Dies ist mit dem Berechnungsprogramm A-RW1 nachzuweisen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

- Zur Planung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt, die dem Konzept zugestimmt hat. Weitergehende Erläuterungen hierzu sowie die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) gab Hinweise zur Planung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Kampfmittelräumdienst wies auf mögliche Kampfmittelfunde hin. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen, wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH gab Hinweise für die Planung insbesondere auch zu Mindestvoraussetzungen für das Anfahren von Unterflursystemen.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und für die weitere Planung beachtet.

Die Gemeindewerke Kronshagen gaben Hinweise zur Ver- und Entsorgung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und für die weitere Planung beachtet.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Vodafone Deutschland GmbH gaben 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 weitere Beteiligung an dem Verfahren.

- Die Stadt Kiel wurde im weiteren Planverfahren beteiligt.

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 keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Der Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde) des Kreises Rendsburg Eckernförde gab Hinweise und Anregungen zu den folgenden Punkten.

Es gilt festzuhalten, dass von den 103 durch den Baumsachverständigen kartierten und bewerteten Bäume einzig 8 Bäume erhalten werden, was nicht einmal 8 % des ursprünglichen Bestands entspricht. Eine Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes gem. § 1 BNatSchG kann danach nicht erkannt werden.

- Es ist richtig, dass die Alte Gärtnerei als innerstädtische Freifläche mit hohem ökologischem Potenzial nicht zu erhalten ist. Für die Rodung der Gehölze erfolgen Ersatzpflanzungen sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch planextern im Rahmen einer separat beantragten Waldumwandlung. Zusätzlich werden zum Ausgleich der Versiegelung von Flächen ohne besondere Bedeutung Ökokonten in Anspruch genommen. Die Planung ist letztendlich mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar, da zumindest an anderer Stelle hochwertige Lebensräume geschaffen und entwickelt werden.

Sollten der Bestand durch die Anpflanzung von Obstbäumen kompensiert werden, ist aufgrund der geringeren Lebensdauer von Obstbäumen ein höherer Kompensationsfaktor (anstatt eines Edellaubbaumes mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 12 cm bis 14 cm sind 2 Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 10 cm bis 12 cm zu pflanzen) anzusetzen.

- Da der Ausgleich für die Rodung der Bäume zunächst nicht vollumfänglich planintern erfolgen konnte, sollte die übrige Ersatzpflanzung planextern durch die Anpflanzung von Obstbäumen erfolgen. Die Untere Forstbehörde hat im Rahmen der formellen Beteiligung jedoch insbesondere die Pappelreihe entlang der Geltungsbereichsgrenze als Wald klassifiziert. Daher reduziert sich der Ausgleichsbedarf für die Fällung von ortsbildprägenden Bäumen, sodass auf eine planexterne Pflanzung von Obstbäumen verzichtet werden kann.

Die Überschneidung der Kronen der festgesetzten Bäume mit den vorgesehenen Baufenstern wurde als nicht akzeptabel kritisiert.

- Hieran wird vom Grundsatz her festgehalten. Da eine Reduzierung der Bebauung auch zu Gunsten des in diesem Bereich vorgesehenen sozialen Wohnungsbaus nicht erfolgen soll, bleibt bei Berücksichtigung der Vorgaben als Alternative nur die Entfernung der Bäume. Da dies nicht erfolgen soll, wird an der Planung wie vorgesehen festgehalten. Die Baumaßnahmen werden durch eine Umweltbaubegleitung überwacht und damit sichergestellt, dass die Bäume nicht geschädigt werden.

Es wurden Hinweise zum Artenschutz (Fledermaus-Sommerquartiere) gegeben mit der Bitte um Ergänzung des Umweltberichtes.

- Ergänzungen des Umweltberichtes sind, da der Sachverhalt ausreichend beschrieben ist, nicht erforderlich.

Es wurde kritisiert, dass die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde unterschlagen wurden.

- Die Anregungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde sind in den Umweltbericht sowie die Ausführungen in dem Kapitel -Umweltplanung- der Begründung eingeflossen. Viele der in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung angesprochen Sachverhalte wurden im Zuge des Planungsprozesses seitens des Fachplanungsbüros auch mit der UNB telefonisch abgestimmt. Vor einer „Unterschlagung“ der Anregungen der UNB kann hier also keinesfalls die Rede sein.

Es wurde um Ergänzung der Bezeichnung von Schutzgebieten in räumlicher Nähe gebeten.

- Der Anregung wurde gefolgt und die Bezeichnungen ergänzt.

Die Entwidmung eines Knicks und dessen Ersatz im Verhältnis von 1:1 bedingt gleichzeitig die eine städtebauliche Ausweisung als Grün-flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wie bereits in der 1. Stellungnahme angeregt. Um eine korrigierte Flächenzuweisung wird gebeten.

- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks sollen -wie in der Begründung ausgeführt- vollständig entfernt werden. Dabei handelt es sich lediglich bei dem Knickwall ohne Gehölze um ein geschütztes Biotop, welches gesondert ausgeglichen werden muss. Aufgrund der Lage des ursprünglich als typischer Knick eingestuften Gehölzes innerhalb eines Waldes ist dieser Knick nun dem Biotoptyp „Knick innerhalb von Wald“ zuzuordnen. Dieser Biotoptyp gehört nicht zu den gesetzlich geschützten Biotopen und wird über den Ausgleich für Eingriffe in Wald kompensiert. Eine Flächenzuweisung wird insofern nicht erforderlich und der diesbezüglichen Anregung nicht gefolgt.

Der kartierte Besatz der dortigen Kleingewässer mit Kamm- und Teichmolch, sowie Erdkröte und Teichfrosch macht ein Umsiedlungsmanagement erforderlich. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind ergänzende Angaben zwingend erforderlich, auf welche Weise die Kammolch-Population in ihrem Bestand kurz-, mittel- und langfristig gesichert werden kann, ohne dass ein Ausfall der Population zu befürchten ist.

- Wie im Umweltbericht beschrieben, erfolgt im Rahmen der Umweltbaubegleitung eine Umsiedlung der Kamm-molche. Dabei werden auch gefundene, artenschutz-rechtlich nicht relevante Tiere umgesiedelt. Ein Verlust der Population kann, wie im Umweltbericht im Kapitel 5.6 und 9.2.1 aufgeführt, nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine Ausnahme vom Artenschutz separat zu beantragen. Ergänzungen des Umweltberichtes sind, da der Sachverhalt ausreichend beschrieben ist, daher nicht erforderlich.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses für das Schutz-gut „Boden“ in Höhe von 5.446 m² bleibt vollkommen unberücksichtigt, dass weite Teile des Plangeltungsbereichs durch die Anlage einer Tiefgarage versiegelt werden. Hier besteht Ergänzungsbedarf.

- Das ist nicht richtig, die Tiefgarage ist in der Bilanzierung enthalten. Diesbezüglich erfolgt daher keine Ergänzung der Kompensation.

Darüber hinaus ist das Kompensationserfordernis für das Schutzgut „Boden“ flächig durch die Bereitstellung einer entsprechend großen Kompensationsfläche nachzuweisen. Sollte als Nachweis ein Ökokonto beansprucht werden, ist bei der Berechnung die jährliche Verzinsung des Ökokontos von 3 % zu berücksichtigen.

- Im Kapitel 7.3 des Umweltberichtes ist benannt, dass der flächenhafte Ausgleich für die Versiegelung über das Ökokonto 67.20.35 in der Gemeinde Brodersby (Schwansen), Kreis Rendsburg-Eckernförde, erfolgt. Eine Karte mit der genauen Lage und Abgrenzung wird im Umweltbericht ergänzt. Die 3% Verzinsung sind berücksichtigt.

Es wird angeregt, die Zitter-Pappel (*Populus tremula*) aus der Artenliste der Straucharten zu streichen.

- Der Anregung wird gefolgt und die Zitterpappel aus der Artenliste gestrichen.

Der Fachdienst Umwelt (untere Wasserbehörde, Abwasser) regte an, die in der Begründung (Entwurf) unter Punkt 9.2 Technische Infra-struktur (S. 25-26) aufgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz (Gründächer u.a.) als Festsetzung in den VB-Plan 42 zu übernehmen.

- Die Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden durch textliche und zeichnerische Festsetzungen oder durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vollständig in die Planung übernommen. Die diesbezügliche Anregung wird insofern beachtet.

Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) wies darauf hin, dass im Umweltbericht Kap.13 Begründung — gesonderter Teil der vorsorgende Bodenschutz nicht ausreichend berücksichtigt wurde und dass zum vorsorgenden Bodenschutz zwingend vor der Bauausführung ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und vor Baubeginn der zuständigen UBB vorzulegen ist. Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise gegeben.

- Die Hinweise werden berücksichtigt und der Umweltbericht sowie die Begründung entsprechend ergänzt. Die Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Hinweise wurden insofern beachtet.

Der Fachdienst Verkehr (untere Straßenverkehrsbehörde) wies darauf hin, dass ein ausreichender Schutz vor Verkehrslärm gegeben sein sollte und die Sichtdreiecke freigehalten werden sollten.

- Die erforderlichen Sichtdreiecke und deren Freihaltung sind ebenso wie Vorgaben zum Schallschutz / Schutz vor Verkehrslärm bereits Bestandteil der Planung. Die diesbezüglichen Hinweise sind insofern beachtet.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein wies darauf hin, dass sofern beeinträchtigende Maßnahmen angrenzende und/oder umliegende klassifizierte Straßen (L194, Ottendorfer Weg) betreffen und/oder Materialtransporte über diese Straße erfolgen, diese im Vorweg abzustimmen sind, um eine Überschneidung der straßenbaulichen Baumaßnahmen mit Bauarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplans zu vermeiden.

- Der Hinweis wurde ergänzend in die Begründung aufgenommen und insofern beachtet.

Das Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung – Untere Forstbehörde gab den Hinweis, dass sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) auf der Planungsfläche befindet. Der Wald wird durch den Bebauungsplan (B-Plan) überplant. Es bestanden daher seitens der Unteren Forstbehörde Bedenken.

- Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Mit der Unteren Forstbehörde wurde sich verständigt, dass es sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs um Wald im Sinne des §2 LWaldG handelt. Im Zuge der Planung muss der Wald gerodet werden. Hierfür wird separat ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Die Waldumwandlung ist an eine Ersatzaufforstung gebunden. Da es sich nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde um einen Baumbestand mit bis zu 60 Jahre alten Bäumen handelt, wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 angesetzt. Der Ausgleich für den Verlust der Waldfläche wird auf dem Flurstück 10/12 der Flur 3 der Gemarkung Kleinvollstedt in der Gemeinde Emkendorf erbracht und dort 1,25 ha Wald gepflanzt.

Die Versorgungsbetriebe Kronshagen gaben weitergehende Hinweise zu Ver- und Entsorgung.

- Die relevanten Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Die Gruppe zur Beteiligung der Kinder und Jugendlichen gem. § 47 GO gab folgende Anregungen:

Schaffung von weiteren öffentlich zugänglichen und barrierefreien Möglichkeiten für Kinder, die zum Spielen, Treffen und zur Bewegung genutzt werden können, Begegnungsräume für Jugendliche (Alter: 12+) sowie weiterer Fahrradstellplätze.

- Den Anregungen wurde mit dem Verweis darauf, dass aus Sicht der Gemeinde die genannten Einrichtungen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, nicht gefolgt.

Verwendung von klimafreundlicheren, nachhaltigeren und fortschrittlicheren Materialien für die Bebauung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Studierende und Auszubildende

- Bei einer Ziegelfassade handelt es sich um einen natürlichen und klimafreundlichen sowie auch ortstypischen Baustoff. Hieran wurde insofern festgehalten.
- Die Zielsetzungen für das vorliegende Quartier schließen Wohnraum für junge Menschen nicht grundsätzlich aus. Die Schwerpunkte sind bei der Planung jedoch anders gesetzt, um den Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum nachzukommen. Hieran wurde entsprechend festgehalten.

Der Seniorenbeirat regte an, dass sichergestellt werden muss, dass die geplanten Eigentumswohnungen und die frei geförderten Mietwohnungen im Falle z. B. eines Verkaufs oder Auszugs zu Lebzeiten, nach Übertragung des Eigentums an Dritte oder nach einem Todesfall nur von Personen bewohnt werden dürfen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

- Der Anregung wurde nicht gefolgt, da eine derartige Regelung rechtlich nicht umsetzbar ist.

Darüber hinaus wurde angeregt, dass die Splittung der Eigentums- und Mietwohnungen zum Vorteil der frei geförderten Mietwohnungen und der öffentlich geförderten Mietwohnungen nach oben korrigiert werden sollte,

- Der Anteil der Mietwohnungen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger im Zuge des Planungsprozesses abgestimmt worden und wird als ausgewogen angesehen. Hieran wird festgehalten und der diesbezüglichen Anregung insofern nicht gefolgt.

dass der Bauherr mindestens 2 Einraumwohnungen im gesamten Quartier erstellen lässt, die von der Verwaltung der Wohnanlage für Gäste des Hauses oder Betreuungspersonal gegen Kostenerstattung tageweise in Anspruch genommen werden können, und dass der Bauherr dem Seniorenbeirat eine Aufstellung zur Verfügung stellt, die alle geplanten behindertengerechten Ausstattungen benennt.

- Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sowie des Durchführungsvertrages, sondern Teil der Ausführungsplanung. Insofern konnte dem Ansinnen nicht nachgekommen werden. Es liegt jedoch im Interesse des Vorhabenträgers, entsprechende Ausstattungen und Angebote vorzuhalten.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich als innerörtliche Potentialfläche zu überplanen und neu zu gestalten. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Auch hinsichtlich der Standorteignung vergleichbare Flächen für eine Nutzung in dem vorgesehenen Umfang sind zudem innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen vorbereitender Planungen (eingeschränkter städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb durch den Vorhabenträger) wurden Planungsvarianten erarbeitet und auf ihre Qualitäten sowie Auswirkungen hin überprüft und bewertet.

Weitere Inhalte der Planung haben sich aus den erfolgten Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger entwickelt.

Das nun vorliegende Bebauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung des VB-Planes spiegelt das Ergebnis der vorbereitenden Planungen und Abstimmungen wider.

Aufgestellt: Kiel, den 19.03.2024

