

## **Zusammenfassende Erklärung**

zum Bauleitplanverfahren

### **Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnbebauung südlich Schulstraße“**

**Gemeinde Elsdorf-Westermühlen  
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b><i>Rechtsgrundlage</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b><i>Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10</i></b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b><i>Berücksichtigung der Umweltbelange</i></b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b><i>Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung</i></b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b><i>Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</i></b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b><i>Ergebnisse der Abstimmung mit den Nachbargemeinden</i></b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b><i>Ergebnisse der Umweltprüfung</i></b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b><i>Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen</i></b> .....	<b>6</b>
<b>9</b>	<b><i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i></b> .....	<b>6</b>

## **1 Rechtsgrundlage**

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan 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.

## **2 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10**

Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung von Wohnbauland für eine angemessene, wohnbauliche Entwicklung. Zur kurzfristigen Sicherung des Bedarfs wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 die Wohnbaufläche südlich der Schulstraße ausgewiesen. Für dieses Gebiet ist die äußere Erschließung über die Schulstraße gesichert. Das Gebiet entwickelt sich aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Weicht jedoch von den Darstellungen im Landschaftsplan der Gemeinde ab. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in konkreten planerischen Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu erläutern (§ 9(5) BNatSchG).

Das neue Wohngebiet erstreckt sich südlich der Schulstraße bis zum Bokelweg. Die Straße Bokelweg markiert für die Siedlungsflächen zwischen dem Wohngebiet Röhland und den dortigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der heutigen Bebauung entlang der Schulstraße den äußersten westlichen Siedlungsrand. Im Landschaftsplan der Gemeinde wird empfohlen, die Flächen zwischen Schulstraße und der gegenüberliegenden Bebauung an der Straße Poggensteert nicht für eine Siedlungsentwicklung zu nutzen. Begründet ist dies im Landschafts- und Ortsbild und den landwirtschaftlich genutzten Grünflächen um den Verbandsgraben Mühlenau I, die sich an dieser Stelle bis in die Ortslage hineinziehen. Mit der geplanten baulichen Inanspruchnahme von einer Grundstückstiefe südlich der Schulstraße bis Bokelweg, rücken die Siedlungsflächen beidseitig des Grabens bis auf ca. 35 m an das niedriger liegende Grünland heran. Die Grenze bildet dann beidseitig der Verlauf der Höhenlinie um 10 m NHN. Die Niederung bleibt auch mit dem Heranrücken des Siedlungskörpers erlebbar und frei von Bebauung. Das Plangebiet schließt in der Schulstraße in östlicher Richtung an das Betriebsleiterhaus des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes (In de Bucht/Schulstraße) an und erstreckt sich mit einer künftigen Bautiefe von ca. 37 m bis zum Bokelweg. Sie umfasst ca. 0,7 ha. Die Gemeinde hat für dieses Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. Es wird dort Baurecht für fünf Einzelhäuser geschaffen.

## **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen und unter Beachtung der in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigelegt.

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Bokelweg“ und südlich „Schulstraße“. Der Bokelweg markiert die Grenzlinie zwischen den Sander- und Geschiebemergelböden der Ortslage Elsdorf und den durch Niedermoor geprägten Böden, die sich in Richtung Mühlenau ausdehnen. Die Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen Ausläufern der Mühlenauniederung und den höher gelegenen Flächen der Vorgeest, die sich beginnend im Bereich um die Schulstraße, dann von dort aus in nördlicher (Wohngebiet Röhland mit Kindergarten und Sporteinrichtungen einschließlich Schwimmbad) und in nordöstlicher

Richtung (Schichtweg /Forstweg/ Gehege Osterdamm) erstrecken Das Gebiet wird nördlich durch die Schulstraße und den dort entlangführenden Knick begrenzt. Südlich mündet das Gebiet in der Mitte des Flurstücks mit einem Abstand von ca. 37 m zum Schulweg und 35 m zum Mühlengraben. Die Fläche ist bis auf den nördlichen Knick gehölzfrei und wurde bislang als Dauergrünland genutzt. Der Knick ist durch mehrere Feldzufahrten unterbrochen. Weitere Unterbrechungen für die Grundstückszufahrten erforderlich. Der Knick muss entwidmet und ersetzt werden. In der südlichen Hälfte, zum Mühlengraben hin, sind Übergänge zu Feuchtgrünland festzustellen. Dieser „Feuchtwiesenanteil“ ist nicht überplant.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange beziehen sich auf die Auswirkungen einer Erstinanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung und die Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Mögliche Auswirkungen wurden nach dem Gebot der Minderung der Wirkung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wie folgt berücksichtigt:

- Gebiete von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind von der Planung nicht berührt.
- Die Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen der Fläche sind von allgemeiner Bedeutung.
- Landschaftsbildtypische, lineare Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und gesichert. Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sind im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.
- Die Planänderung ist Teil einer langfristigen Entwicklung der Gemeinde.
- Flächenversiegelung zum Bau einer neuen Erschließungsstraße entfällt. Die jeweiligen Grundstücke sind direkt über die Straße „Schulstraße“ zu erschließen.

#### **4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 06.03.2018. Es sind während dieser Beteiligung und Information keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen oder zu Protokoll gegeben worden.

Die Gemeinde Elsdorf-Westermühlen hat am 27.09.2018 den Bebauungsplan Nr. 10 und die Begründung als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte vom 04.02.2019 bis 04.03.2019. Während dieser Zeit sind vier Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen werfen zum einen grundsätzlich die Frage auf, ob die Gemeinde Elsdorf-Westermühlen neue Wohnbauflächen in diesem Bereich ausweisen soll oder nicht. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde auf die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens verzichten soll. Zum anderen waren Einwände des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes zu berücksichtigen, dem aufgrund der mit der Planaufstellung näher rückenden Wohnbebauung keine Nachteile erwachsen sollen.

Die Gemeinde kommt nach eingehender Prüfung der Argumente zu dem Ergebnis, ihre Planungsziele und Planungsabsichten aus folgenden Gründen beizubehalten:

In der Gemeinde Elsdorf-Westermühlen stehen bis auf einige Baulücken, deren Verfügbarkeit nicht im Ermessen der Gemeinde liegt, keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde wäre nicht in der Lage eine nachhaltige Ortsentwicklung aufrecht zu erhalten und weiterzuführen. Dieses ist jedoch eine zentrale und hoheitliche Aufgabe einer Gemeinde. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, Sicherung und Vorhaltung der sozialen und technischen Infrastruktur, hierzu gehören neben der Sicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe, auch die Erhaltung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die

Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung. Mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung hat eine Gemeinde u.a. diese Aufgaben anzugehen und zu bewältigen.

Die Gemeinde Elsdorf-Westermühlen hat sich diesen Anforderungen gestellt und frühzeitig – vor den erfolgten Entscheidungen für die Aufstellung des Bauleitplanes – auf informeller Ebene die Grundzüge eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet, das in langfristig konzipierten Zeiträumen, die aktuell bis 2025, im weiteren Verlauf von 2025 bis 2030 und ab 2030 vorgedacht sind, umgesetzt werden soll.

## **5 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Versendung des Vorentwurfes in Planzeichnung und Begründung mit Schreiben vom 24.07.2018 gemäß § 4(1) BauGB in dem sie von den Planungen der Gemeinde Elsdorf-Westermühlen unterrichtet und um Stellungnahme gebeten wurden. Die Planungsanzeige nach Landesplanungsgesetz erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 24.07.2018.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2019 gemäß § 4(2) BauGB mit dem sie über die öffentliche Auslegung des Entwurfs benachrichtigt und um Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten wurden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

Anregungen zur Planung, die inhaltlich berücksichtigt wurden, sind von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden:

Sowohl das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration als Landesplanungsbehörde als auch der Fachdienst Regionalentwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde haben in ihren Stellungnahmen um eine kritische Auseinandersetzung mit dem tatsächlichen örtlichen Bedarf der Gemeinde gebeten. Diesem ist die Gemeinde gefolgt und hat sich erneut mit dem Innenentwicklungspotential und den Standortentscheidungen ihrer Bauleitpläne, die sich derzeit in Aufstellung befinden, auseinandergesetzt. Im Ergebnis konnten keine anderen Entscheidungen getroffen werden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen des LEP 2010 (Ziffer 2.5.2 Abs. 4) ist eingehalten. Zu den Standortentscheidungen bestehen innerhalb des Gemeindegebietes keine Alternativen. Das zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotential hat sich als nicht ausreichend erwiesen.

Seitens des Fachdienstes Umwelt des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde auf die Beachtung des Landschaftsbildes hingewiesen. Mit der Realisierung der Planung wird in der Niederung zum Mühlengraben der heutige Ortsrand, der durch die Schulstraße gekennzeichnet ist, unterbrochen. Eine wohnbauliche Entwicklung wurde an dieser Stelle kritisch betrachtet. Die Gemeinde hat die seitens des Fachdienstes vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes im Bebauungsplan Nr. 10 durch Maßnahmen der Eingrünung berücksichtigt.

Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zur Oberflächenwasserabführung sind berücksichtigt. Die Schmutz- bzw. Regenwasserkanalisation des Wasserverbandes Norderdithmarschen ist entsprechend zu erweitern. Durch die Nähe des Verbandsgewässers Mühlenau I 12.01.00 muss eine mögliche Versickerung des Oberflächenwassers im Zuge der Erschließungsplanung geprüft werden. In den Vorfluter dürfen keine Mehrmengen eingeleitet werden.

## **6 Ergebnisse der Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Nachbargemeinden wurden parallel zu den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

## **7 Ergebnisse der Umweltprüfung**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Dieses ist erfolgt. Die Umsetzung der Planung bewirkt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Nicht vermeidbare Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## **8 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen**

Die mit im Januar 2017 mit der unteren Bauaufsicht abgestimmte Kennzeichnung von Baulücken für die Ortsteile Elsdorf und Westermühlen wurde im Zuge der in der Gemeinde anstehenden Bauleitplanverfahren konkret auf Verfügbarkeit geprüft. Die Flächenverfügbarkeit im Innenbereich ist sehr begrenzt. Sie liegen zum Teil zu nahe an tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben und zum Teil sind es große Gartenflächen, die für eine Überbauung nicht zur Verfügung stehen. Eine sachgerechte Entwicklung des Angebotes an Wohnraum für Familien und die Sicherung eines preislich erschwinglichen Wohnraumangebotes sowie die Berücksichtigung der ortsansässigen tierhaltenden Betriebe bestimmten die grundsätzlichen Abwägungsentscheidungen. Dabei wurde darauf geachtet, die bestehenden Knickstrukturen als landschaftstypische Elemente zu erhalten. Teilabschnitte sind zu entwidmen, so dass an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muss. Der Ersatz ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 10 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (4. Änderung). Mit diesen bauleitplanerischen Entscheidungen weicht die Gemeinde von den Darstellungen im Landschaftsplan ab. Die Hauptkriterien aus dem Landschaftsplan für eine zurückhaltende Siedlungsentwicklung im Bereich südlich der Schulstraße sind das Landschaftsbild an dieser Stelle und die Offenhaltung des Grünlandes um den Mühlengraben. Beide Belange wurden im Zuge der Abwägung im Hinblick auf Vereinbarkeit mit den wohnbaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde überprüft und entsprechend berücksichtigt.

Östlich des neuen Wohngebietes und innerhalb der Ortslage Elsdorf befinden sich tierhaltende Betriebe. Zur Beurteilung möglicher Einwirkungen dieser Betriebe auf die geplante Siedlungsentwicklung und zum Schutz der Betriebe vor Einschränkungen durch heranrückende Wohnnutzung, wurde ein Geruchsgutachten nach den Vorgaben der TA-Luft und GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) erstellt. Die Überprüfung erfolgte ergänzend im Hinblick auf eine Erweiterung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingestellt und in der Bauleitplanung berücksichtigt.

## **9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bildet die Ortslage Elsdorf. Im Ortsteil Elsdorf ist der Wandel, charakterisiert anhand einer Stärkung der Wohnfunktion, deutlicher ausgeprägt als in der Ortslage Westermühlen. Die Siedlungsentwicklung ist um den ehemaligen Bachlauf

als Dorfmitte entstanden. Die jüngere Siedlungsentwicklung (ab 1992/1993) mit verstärktem Anteil „Wohnen“ entstand in nördlicher Richtung. Die Wohngebiete Heischkoppel und Röhland sowie die Wohnbebauung und Seniorenwohnanlage nördlich Forstweg sind entstanden und ausgeschöpft. Im Bereich Moholzer Weg/Kurze Straße folgte ein Lückenschluss. Die Wohngebiete „Poggensteert“ und „Westermoor“ bilden den Abschluss für die Entwicklung nördlich Dorfstraße/beidseitig Bokelweg. Das Potential dieser Wohngebiete ist ebenfalls ausgeschöpft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten in der Gemeinde liegen nördlich der Schulstraße, westlich Heisch und südlich Forstweg. Diese sind bereits im Landschaftsplan der Gemeinde als Eignungsflächen für eine Siedlungsentwicklung gekennzeichnet. Eine Entwicklung und Innutzungsnahme dieser Flächen für die städtebauliche Entwicklung wird als prioritäre Entwicklungsrichtung angesehen. Leider ist eine solche Entwicklung, aufgrund der Immissionsbereiche der tierhaltenden Betriebe in Elsdorf nicht undifferenziert umzusetzen. Die städtebaulich und landschaftsplanerisch geeignetste Fläche, nördlich der Schulstraße, ist mit Geruchimmissionswerten bis zu 24 % im Bereich der Schulstraße belastet. Ein Ausschlusskriterium für Wohnbauentwicklung. Die Gemeinde konnte aufgrund der Geruchsimmissionswerte nicht auf die Eignungsflächen nördlich der Schulstraße zurückgreifen. Auf diese Planungsmöglichkeit musste verzichtet werden.

Innerhalb des Siedlungsgefüges der Gemeinde stehen keine Potentialflächen der Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Die Gemeinde muss ergänzend zu dem Bebauungsplan Nr. 10 weitere Flächen in ihre Zukunftsplanung einbeziehen.

Elsdorf-Westermühlen, den 29.10.2019

  
.....  
(Der Bürgermeister)

