

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbe- und Logistikpark – Bauabschnitt II“
für Teilflächen der Rantzau-Kaserne
der Gemeinde Boostedt (Amt Boostedt-Rickling)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boostedt hat am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die zivile Nachnutzung der militärisch nicht mehr benötigten Flächen der Rantzau-Kaserne zu schaffen. Um die Grundlagen für das weitere Vorgehen und die weitere Planung zur zivilen Folgenutzung auf den Konversionsgrundstücken der Rantzau-Kaserne zu schaffen, wurde eine Gesamtkonzeption erarbeitet. Im Ergebnis der Konversionsplanung liegen zur Folgenutzung der Liegenschaft Nachnutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Arbeitsplatzschaffung vor. Zugleich soll die Region wirtschaftlich gestärkt werden.

Im September 2019 wurde der ungenutzte Nordwestteil der Kaserne bereits durch ein Logistikunternehmen erworben und es erfolgte die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags zwischen Gemeinde und Investor zur Übernahme der Planungskosten für den GeLoPark.

In Abstimmung mit der Gemeinde Boostedt beabsichtigt der private Eigentümer auch für die Restflächen des Kaufgegenstands (ehemalige Sportflächen der Rantzau-Kaserne) die Schaffung der Ansiedlungsvoraussetzungen für zivile Nachnutzer, die Sicherung der dafür notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen sowie die Herstellung einer verbindlichen Rechtslage, die es zivilen Nutzern erlaubt, Bauanträge zu stellen und die Liegenschaft rechtskonform zu nutzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Logistik Park – Bauabschnitt II“ (GeLoPark) für den nordwestlichen Teil der Kaserne (ehemaliger Technikbereich) werden Ansiedlungsvoraussetzungen für zivile Nachnutzer geschaffen. Es soll eine verbindliche Rechtslage hergestellt werden, die es zivilen Nutzern erlaubt, Bauanträge zu stellen und die Liegenschaft rechtskonform zu nutzen. Dementsprechend soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 50 mit einer Fläche von ca. 6,0 ha befindet sich in nördlicher Randlage der Gemeinde Boostedt und umfasst die Flurstücke 54, 57 und 60 (jeweils teilweise) der Flur 22 der Gemarkung Boostedt in der Gemeinde Boostedt.

Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde am 04.06.2020 durch die Gemeindevertretung gefasst und wurde vom 05.11.2020 – 18.12.2020 ortsüblich per Aushang bekanntgemacht. Zugleich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis 17.12.2020 im Dienstgebäude der Amtsverwaltung der Gemeinde Boostedt-Rickling, Twiete 9, 24598 Boostedt. Die ortsübliche Veröffentlichung erfolgte vom 05.11.2020 bis 18.12.2020 durch Aushang. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 03.12.2020 wurden 36 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 12 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Vorentwurf der 10. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbe- und Logistikpark -- Bauabschnitt II“ gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Denkmalschutzbelange
- Löschwasserversorgung / Brandschutz
- Vorbeugender Bodenschutz

Alle Anregungen der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung wurden, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 50:

- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe in südöstlichen Teil des Plangebiets

In den Begründungstext wurden weitere Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen.

Die Gemeindevertretung hat am 03.04.2023 die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 50 gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte durch Aushang im Zeitraum 09.05.2023 bis 23.06.2023. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planentwurf erfolgte im Zeitraum vom 22.05.2023 bis 23.06.2023. Zugleich erfolgte eine Beteiligung im Internet. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 26.05.2023 wurden 32 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 9 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Denkmalschutzbelange
- Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages
- Ausgleichsmaßnahmen/Ökokonto
- Lärmschutz/Bundeswehrstandortübungsplatz

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen beim Bebauungsplan Nr. 50:

- Verschiebung der Baugrenze im Südosten und Verbreiterung der Grünfläche unter Beachtung der Denkmalschutzbelange
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 hinsichtlich Pflanzehalt
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung 3.1 hinsichtlich der Zulässigkeit von Sickermulden
- Aktualisierung der Lärmkontingentierung

In den Begründungstext wurden dementsprechende Korrekturen und Ergänzungen aufgenommen. Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Eine vollständige Darstellung der spezifischen Stellungnahmen der einzelnen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge wurde tabellarisch aufbereitet und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 09.10.2023 geprüft. Im Ergebnis der Offenlage wurde der B-Planentwurf nochmals angepasst und ergänzt.

Seitens des Bau- und Konversionsausschusses der Gemeinde Boostedt (ermächtigt per Beschluss der Gemeindevertretung) erging am 09.10.2023 der Beschluss zur erneuten, eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB zum 2. Entwurf des B-Plans Nr. 50.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses zum 2. Planentwurf erfolgte durch ortsübliche Veröffentlichung vom 20.10.2023 bis 15.11.2023 durch Aushang.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbe- und Logistikpark – Bauabschnitt II“ der Gemeinde Boostedt lag in der Zeit vom 30.10.2023 bis 14.11.2023 im Dienstgebäude der Amtsverwaltung der Gemeinde Boostedt-Rickling, Twiete 9, 24598 Boostedt während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Zugleich erfolgte eine Beteiligung im Internet. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.11.2023 wurden 20 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Nachbargemeinden) über die erneute Beteiligung informiert und gemäß § 4a Abs. 3 um Stellungnahme bis zum 22.11.2023 gebeten.

Es gingen insgesamt vier Stellungnahmen der Behörden ein. Sämtliche Behörden gaben an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum 2. Entwurf des B-Plans Nr. 50 „Gewerbe- und Logistikpark Bauabschnitt II“ gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergab sich folgende weitere Änderung bei der Aufbereitung der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 50:

- Aufnahme einer Festsetzung zur Einhaltung eines Mindestabstandes von zu erhaltenden Gehölzbeständen zu unterirdischen Leitungen

Dadurch entsteht keine neue Betroffenheit, die eine erneute Beteiligung erfordert. Das Einverständnis des Grundstückseigentümers wurde eingeholt.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet und fanden zudem bei der Aufbereitung des städtebaulichen Vertrages Berücksichtigung.

Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2024 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung beschlossen. Zudem wurde der Bebauungsplan Nr. 50 als Satzung gemäß § 10 (2) BauGB beschlossen und die Begründung inklusive Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gebilligt.

Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

§ 2 (4) BauGB ist die Grundsatznorm für das Verfahren der Umweltprüfung. Danach ist die Umweltprüfung ein Verfahren, in dem für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Die Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Artenschutz-fachbeitrag).

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden im integrierten Umweltbericht der derzeitige Umweltzustand beschrieben und bewertet, die Entwicklung des Umweltzustands prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Für den Plangeltungsbereich wurde eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen durchgeführt. Ebenso wurde für den Plangeltungsbereich als Teil des Konversionsstandortes ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG erstellt (Biologenbüro GGV 2017) sowie auf das Vorkommen der Haselmaus untersucht (UAG 2022).

Der Bebauungsplan Nr. 50 widerspricht nicht grundsätzlich den Aussagen und Darstellungen der übergeordneten Fach- und Sektoralplänen für das Gebiet und dem Landschaftsplan Boostedt. Geschützte, flächenhaft entwickelte Biotope sind in Form eines artenreichen Dauergrünlandes („Wertgrünland“) (§ 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG) und „Sandmagerrasen“ (§ 30 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) vorhanden und sollen, da ein Erhalt nicht möglich ist, art- oder wertgleich ausgeglichen oder ersetzt werden.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Neuversiegelung unterbindet jedoch die Wirksamkeit der für die Bodenentwicklung wichtigen biotischen und physikochemischen Bodenfunktionen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird daher als erheblich eingestuft. Eine art- oder wertgleiche Kompensation durch Entsiegelung ist in Ermangelung geeigneter rückbaufähiger Teilflächen nicht möglich. Es ist vorgesehen, schutzgutbezogen im Verhältnis 1:0,5 (Schutzgut Boden) auszugleichen

Auch als Habitat für Flora und Fauna entfallen diese und weitere Flächen. Die erhebliche verlustbehaftete Beeinträchtigung u. a. des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes (gesetzl. Biotopschutz § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 Nr. 6 LNatSchG), eines Sand-Trockenrasens sowie der flächenhaften Gehölzbestände und raumprägenden Einzelbäume und Baumgruppen als „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (MELUND 2013, Anlage 1) und deren Kompensation wird kumulativ mit den Faktor 1:1 (Sand-Trockenrasen) bis 1:2 (Feldgehölze) gewichtet. Insgesamt ergibt sich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ ein Sollausgleich im Umfang von 1,271 ha und für das Schutzgut „Boden“ (im Zusammenhang mit Biotoptypen allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) ein (Sollausgleich) im Umfang von 4,462 ha.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll auf ca. 3.917 m² ein arten- und strukturreiches Grünland mit einem Vegetationsmosaik aus Laub- und Obstbaumpflanzungen, Lesesteinhaufen und Abschnitten von Benjeshecken angelegt werden. Im Zusammenwirken mit der Begrünung der Zaunanlage im Flächenumfang von ca. 1.995 m² kann in Abstimmung mit der Stadt Neumünster die Teilaufgabe zur Anlage einer Fassadenbegrünung, die sich aus der „Ökologischen Leitlinie für Bauleitplanung und kommunale Projekte der Stadt Neumünster (2020) ergibt, kompensiert werden.

Diese Teilfläche wird darüber hinaus nicht als Ausgleichfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 29 BauGB), die für die Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen festgesetzt oder angerechnet, die sich aus dem B-Plan Nr. 50 ergeben.

Forstrechtlich zu beachten sind die Laub- und Laubmischwaldbestände. Für den Verlust von Waldflächen bzw. die geringumfängliche Unterschreitung des Waldabstandes im Gesamtumfang von ca. 0,32 ha ist gem. § 9 LWaldG ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt worden, der parallel zur Entwurfsauslegung beschieden wird. Die Umsetzung der erforderlichen Ersatzaufforstung (0,64 ha) soll in Abstimmung mit der UFB und der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg in der Nachbargemeinde Lattendorf erfolgen.

Wohn- und Erholungsfunktionen werden bei Einhaltung der im Lärmgutachten (WVK 2020) dargestellten Maßnahmen und Lärmkontingente durch das Vorhaben nicht negativ betroffen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Tier- / Pflanzenwelt“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ können nur in einem geringen Umfang vermieden oder minimiert werden. In Ermangelung weiterer fachlich geeigneter Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die erforderliche Kompensationsleistung über den Erwerb von Ökopunkten aus Ökokonten des gleichen Naturraumes (Geest) erbracht und bis Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen werden. Aktuell bietet die Ausgleichsagentur Ökopunkte in den Ökokonten Barker Heide 1 (Kreis Segeberg) und Tinningstedt 1 (Kreis Nordfriesland) an.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG für die europäisch geschützten Arten nicht zu erwarten sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Planung einer Nachnutzung des Konversionsstandortes entwickelt sich aus der Aufgabe der militärischen Nutzung nach 2015. Nach bisheriger Kenntnislage stehen in der Gemeinde Boostedt keine Entwicklungsflächen in einem ausreichenden Umfang für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung, die bereits eine verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung (Ver- und Entsorgung) aufweisen. Darüber hinaus besteht die Realisierung der kommunalen Konversionsplanung funktionsgemäß nur für die hier beschriebene Liegenschaft.

Weitere Standortalternativen vergleichbarer Eignung ergeben sich auch aus einer interkommunalen Abstimmung mit der Stadt Neumünster (NMS) nicht. Gleichwohl liegt seitens der Stadt Neumünster mittlerweile ein Einverständnis zum ersten Bauabschnitt des „Gewerbe- und Logistikparks“. Alle weiteren gewerblichen Entwicklungen müssen in interkommunaler Kooperation zwischen dem Oberzentrum NMS und der Gemeinde Boostedt erfolgen.

Die Bauleitplanung sieht den Erhalt und bedarfsgerechte Entwicklung der internen verkehrlichen Erschließung sowie externen Zufahrten (Stichwort Panzerstraße) auf Grundlage vorhandener Verkehrsflächen vor.

Gemeinde Boostedt, den 16.04.2024




König
Bürgermeister