

Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinde Ellerau

Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet des Entwurfes der
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 24 „Erweiterung
Gewerbegebiet - Ost“
und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Geltungsbereich ist im folgenden, maßstabslosen Lageplan mit - - - gekennzeichnet.



Quelle Plangrundlage: Geoportal der Metropolregion Hamburg

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ellerau hat in ihrer Sitzung am 25.07.2024 den Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 24 „Erweiterung Gewerbegebiet - Ost“ und die gleichzeitige 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Op de Wisch, nördlich Beim Haferhof, östlich Waldweg, südlich Moordamm, westlich Butenring, gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Die Entwürfe und die Begründungen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen sind bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist

vom 09.09.2024 bis 11.10.2024

im Internet veröffentlicht und können unter folgender Internetseite oder Internetadresse eingesehen werden: <https://ellerau.de/oeffentliche-bekanntmachung/>

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Umweltbericht

Der Umweltbericht (Stand: 20.06.2024 für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans) enthält die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, welche die Planung auf die folgenden Schutzgüter haben kann: Mensch, Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft, Ortsbild, Schutzgebiete.

Weiterhin enthält der Umweltbericht Informationen zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern, zu Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und/oder Nichtdurchführung der Planung, zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, zu Planungsalternativen und zu Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (auch Knickaussgleich) und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Tabelle: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter mit den jeweils inhaltlich zugeordneten Unterlagen

Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter	Unterlagen
Mensch	Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft: Ausschluss von Wohnen in Teilbereichen des B-Plans	Umweltbericht Gutachten
Tiere / Pflanzen / Artenvielfalt	Betroffenheit von Gehölzbrütern und Fledermäusen (Artenschutz) sowie Knickverlust: zeitliche Auflagen für Gehölzbeseitigungen sowie Knickaussgleich	Umweltbericht
Fläche	-	Umweltbericht
Boden	Bodenversiegelung: Ausgleich der Bodenversiegelung durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.	Umweltbericht
Wasser	Verringerung der Versickerungsfähigkeit durch zusätzliche Versiegelungen: u.a. Festsetzung von 50 % Flächenanteil Gründächer	Umweltbericht
Klima / Luft	Das Planvorhaben hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf Klima und Luft.	Umweltbericht
Landschaft / Ortsbild	Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das Planvorhaben - weitgehender Erhalt der Knicks.	Umweltbericht
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.	Umweltbericht
Schutzgebiete	In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete vorhanden.	Umweltbericht

Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (die Stellungnahmen der Gemeinde hierzu sind kursiv gesetzt):

- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 23.02.2023:
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird darauf verwiesen, die Ergebnisse des Geruchsgutachtens zu berücksichtigen.
Stellungnahme der Gemeinde: Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse, Ausschluss von ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzungen in einem Teilbereich des Bebauungsplans.

- Kreis Segeberg vom 08.03.2023:
Bzgl. des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden ein Baugrundgutachten sowie die Entwässerungsplanung gefordert.
Stellungnahme der Gemeinde: Baugrundachten und Entwässerungsplanung liegen in der Zwischenzeit vor.
Hinweis zu einem Trinkwassergewinnungsgebiet in einem Teilbereich des B-Plans.
Stellungnahme der Gemeinde: das Trinkwassergewinnungsgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung des B-Plans übernommen

- Stadt Quickborn vom 07.03.2024:
Die Nachbargemeinde weist darauf hin, dass keine Angaben über die verkehrlichen Auswirkungen der Gewerbegebietsentwicklung vorgebracht wurden.
Stellungnahme der Gemeinde: eine verkehrliche Beurteilung der „Gesamtmaßnahme“ liegt nun vor und ist Teil der Begründung zum Entwurf des B-Plans.

- Private Stellungnahme B:
Kritik an den Festsetzungen zur Herstellung von Gründächern für mind. 50 % der zukünftigen Dachflächen - vornehmlich aus Kostengründen und aus Gründen der höheren Unterhaltung.
Stellungnahme der Gemeinde: aus Gründen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser (Verdunstungsrate) bleiben die Festsetzungen zu Gründächern unverändert erhalten.
Kritik an der „ungenügenden“ zulässigen baulichen Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude
Stellungnahme der Gemeinde: in einem Teilbereich wird die max. zulässige bauliche Höhenentwicklung von 12,0 m auf 16,0 m erhöht.
Kritik an den Gestaltungsfestsetzungen zu Fassaden.
Stellungnahme der Gemeinde: da hier keine Fernwirkung existiert, werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ersatzlos gestrichen.

- Private Stellungnahme C:
Erhöhung des Verkehrs belastet insbesondere die Bahnstraße mit zusätzlichem Lärm.
Stellungnahme der Gemeinde: durch die Entwicklung der sehr kleinen gewerblichen Ergänzungsfläche sind keine unverhältnismäßigen Erhöhungen der Verkehre bzw. von Lärmemissionen verbunden.

Gutachten:

1. Immissionsschutz - Stellungnahme (Geruchsimmissionen), vom 13.06.2023, Verf.: Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
2. Orientierende geotechnische Stellungnahme, vom 08.12.2023, Verf.: Ingenieurbüro für Geotechnik Egbert Mücke
3. Umwelttechnische Stellungnahme, vom 15.01.2024, Verf.: Ingenieurbüro für Geotechnik Egbert Mücke
- 4.a Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Teil A (mit Anlagen 01 bis06), vom 16.02.2024, Verf.: IBS Kiel
- 4.b Wasserwirtschaftlicher Begleitplan, Teil B (mit Anlagen 07 bis10), vom 16.02.2024, Verf.: IBS Kiel

Übergeordnete Planwerke

- Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 (LEP 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I (1998)
- Landschaftsprogramm 1999
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerau
- Landschaftsplan der Gemeinde Ellerau (1999, 1. Änderung 2014)

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz Nummern 1 bis 4 BauGB wird auf Folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Eine elektronische Übermittlung von Stellungnahmen ist wie folgt möglich:
 - Per E-Mail an: RathausEllerau@quickborn.de
- Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Für eine Abgabe von Stellungnahmen auf anderem Weg bestehen folgende Möglichkeiten:
 - Postalisch an Gemeinde Ellerau, Der Bürgermeister, Berliner Damm 2, 25479 Ellerau
 - Zur Niederschrift während der Öffnungszeiten in den vorgenannten Diensträumen (1. OG, Zimmer 13)
- Für nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gilt gemäß § 4a Absatz 5 Satz 1 BauGB, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 nicht von Bedeutung ist.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB bestehen folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB:
 - Der Entwurf und die Begründung liegen während der oben angegebenen Veröffentlichungsfrist im Rathaus Ellerau, 1. OG, Zimmer 13 während folgender Zeiten öffentlich aus:
Montags, Donnerstags und Freitags von 8:30 bis 12:30 Uhr
Dienstags von 08:30 bis 12:30 Uhr, zusätzlich von 14:00 bis 16:00 Uhr

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 erster Halbsatz BauGB zusätzlich in das Internet unter folgender Internetseite oder Internetadresse eingestellt:

<https://ellerau.de/oeffentliche-bekanntmachung/>

Die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Der Digitale Atlas Nord ist das zentrale Landesportal des Landes Schleswig-Holstein im Sinne des § 3 Absatz 2 Satz 5 zweiter Halbsatz BauGB, erreichbar unter www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Ellerau, den 28.08.2024

Gemeinde Ellerau
-Der Bürgermeister-
Ralf Martens