

**Begründung**

---

---

**Bebauungsplan Nr. 18**

**für das Gebiet**

**„Rader Insel Süd“**

**der Gemeinde Schacht - Audorf**

---

---

**Planaufstellung:  
Gemeinde Schacht-Audorf  
Der Bürgermeister  
Kieler Straße 25  
24790 Schacht-Audorf**

**Oktober 2006**

---

---

**Architekturbüro Hansen    Architekten + Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**



# Inhalt

# Seite

1. Einführung	1
1.1 Anlass der Planung	1
2. Verfahren der Bauleitplanung	
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB	1
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB	1
2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB	2
2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	2
3. Übergeordnete Planung	2
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	2
3.1.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein	2
3.1.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49	3
3.2 Vorabstimmung mit den an der Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg beteiligten Städten und Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	4
4. Nachrichtliche Übernahmen	4
5. Plangeltungsbereich	4
6. Plangebietsgröße	5
7. Siedlungswachstum	6
8. Historische Auslegung	7
9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
9.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans	8
9.2 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	8
10. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung	8
11. Umweltbericht	10
11.1 Einleitung	10
11.2 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes	12
11.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgestellten Umweltbelange	12



11.4	Lage im Raum	14
11.5	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	14
11.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
11.6.1	Bestandsaufnahme (Betrachtung der Schutzgüter auf Bestand, Vorbelastung, Bewertung)	15
11.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkung)	15
11.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Auswirkung)	16
11.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
11.6.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplanes (anderweitige Standortmöglichkeiten)	17
11.7	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	17
11.7.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Vorschriften	17
11.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)	17
11.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	17
11.7.4	Zusammenfassung / Ergebnis der Umweltprüfung	17
11.8	Erheblichkeitstabelle (siehe Anhang)	18
12.	Erschließung	18
13.	Bodenordnung	20
14.	Ver- und Entsorgung	20
14.1	Wasserversorgung	20
14.2	Stromversorgung	21
14.3	Gasversorgung	21
14.4	Entwässerung	21
14.5	Abfallbeseitigung	21
14.6	Fernmeldewesen	21
14.7	Brandschutz	21



<b>15. Erschließungskosten</b>	<b>21</b>
<b>16. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen</b>	<b>21</b>



## **1. Einführung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Ein auf der Rader Insel im Gemeindebereich von Schacht-Audorf ansässiger Gewerbebetrieb für Yachtservice möchte seinen Gewerbebetrieb durch Neuerrichtung einer Bootshalle, tlw. Erweiterung des Bootshallenbestandes sowie durch den Neubau einer Betriebsleiterwohnung wirtschaftlich stärken.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Flächen für die Abgrabung darstellt.

Weiterhin befindet sich die Rader Insel städtebaulich im Außenbereich.

Für die Entwicklung des Betriebes befinden sich geeignete Flächenpotentiale auf der Rader Insel in unmittelbarer Nähe des jetzigen Betriebes.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen hat die Gemeinde Schacht-Audorf beschlossen, die Planung durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes städtebaulich vorzubereiten und durch den Bebauungsplan Nr. 18 verbindlich zu überplanen.

Die Pläne werden im Parallelverfahren aufgestellt.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 18 wurde am 30.03.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen

### **2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB**

Der am 30.03.2006 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Rader Insel Süd“ wird im Parallelverfahren aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) entwickelt.

Der F-Plan wird parallel zum B-Plan Nr. 18 geändert. Der Geltungsbereich des B-Planes schließt den Geltungsbereich des F-Planes mit ein. Deshalb wird die Umweltprüfung auf der Ebene des B-Planes, da hier erfahrungsgemäß die Untersuchungstiefe größer ist, nach dem sogenannten Abschichtungsprinzip durchgeführt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung im Zuge des B-Plan-Verfahrens wird in die Begründung zur 11. Änderung des F-Planes übernommen.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB**

Die Öffentlichkeit hatte am 06.06.06 die Gelegenheit sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen einer Öffentlichkeitsunterrichtung zu informieren.

Genau wie die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange werden die Bürger zu einem Zeitpunkt informiert und beteiligt, in dem die Lösung für die bestmögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch gestaltbar und eine planerische Abwägung zwischen denkbaren Alternativen noch möglich ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB hat die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion.

#### **2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB dient der Vorprüfung und der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping).

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 09.05.2006 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung erhielten die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über den aktuellen Planungsstand eine Benachrichtigung und wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Die benachbarten Gemeinden und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Schacht-Audorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein**

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Schacht - Audorf in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist.

Die Stadt- und Umlandbereiche können bei entsprechender Eignung als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort (hier Rendsburg) allein vollziehen kann.

In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Planungen und Maßnahmen in den Zentren und den Umlandgemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden.

Die Abstimmung ist jedoch nicht als planerische Abhängigkeit der Umlandgemeinden vom zentralen Ort oder umgekehrt zu verstehen.

Die Gemeinde Schacht - Audorf stellt allein mit der Einstufung als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum keinen Siedlungs- und Gewerbeschwerpunkt dar. Bei entsprechender Eignung und interkommunaler Abstimmung mit dem zentralen Ort Rendsburg und den Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum

Rendsburg kann eine planerische Funktion übernommen werden, die dann in den Regionalplan eingetragen wird.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat bisher keine planerische Funktion übernommen.

Bei Gemeinden, die im Stadt- und Umlandbereich von zentralen Orten (hier Rendsburg) liegen, kommt der von der Landesplanungsbehörde vorgegebenen Möglichkeit einer Gebietsentwicklungsplanung eine wesentliche Bedeutung zu. Gemeinsame Ziele der Kommunen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg werden im Einvernehmen abgesteckt. Die dazugehörigen Gemeinden haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Der im Jahre 2002 von den Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülp und Westerrönfeld und den Städten Büdelsdorf und Rendsburg aufgestellte Gebietsentwicklungsplan mit dem gemeinsamen Ziel, den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu stärken, liegt derzeit als Planentwurf vor.

Die Ziele und Inhalte des Entwurfes der Gebietsentwicklungsplanung können in neue Planungen nicht einbezogen werden, da bisher keine Einigung mit dem zentralen Ort Rendsburg erzielt werden konnte.

Die Gemeinde Schacht - Audorf hat den B-Plan Nr. 18 gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Landesplanungsbehörde angezeigt.

Vor dem Hintergrund, dass die Planung den an der Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg beteiligten Städten und Gemeinden in der Arbeitsausschusssitzung am 16.03.06 vorgestellt und von diesen gebilligt wurde, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

### **3.1.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – vom 20.Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49**

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Schacht - Audorf aus:

Einwohner:	
VZ 1987	4145
am 31.12.99	4237
Wohneinheiten:	
am 31.12.94	1784
am 31.12.99	1881
Raumkategorie nach LROPI	SUB
Einstufung/Gemeindefunktion:	keine
Textliche Ergänzungen und Hinweise:	amtsfreie Gemeinde; Grund-, Haupt- und Realschule, Werft

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

\*Bezugsquelle: Gemeindedatenbank der Landesplanung, Stand: 31.12.04 (gem. Telefonat am 28.11.05)

### **3.2 Vorabstimmung mit den an der Gebietsentwicklungsplanung Rendsburg beteiligten Städten und Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg**

Die Planung wurde den an der Gebietsentwicklungsplanung beteiligten Städten und Gemeinden in der Arbeitsausschusssitzung am 16.03.06 vorgestellt und von diesen bewilligt.

### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

In den B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Schacht-Audorf sind nachrichtliche Übernahmen aus folgenden anderen gesetzlichen Grundlagen zu übernehmen:

- gem. § 11 Landesnaturschutzgesetz LNatSchG  
Gewässer- und Erholungsschutzstreifen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie des Nord-Ostsee-Kanals
- gem. § 10 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) – Anlagen und Einrichtungen Dritter  
„Anlagen und Einrichtungen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.“

Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen:

- Es dürfen keine Zeichen und Lichter von den Grundstücken oder durch die Nutzung gezeigt werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen oder behindern können.
- Durch direkte und / oder indirekte Beleuchtung von den Grundstücken, der Anlagen bzw. der Gebäude darf weder die Schifffahrt gefährdet noch behindert werden. Schifffahrtszeichen dürfen in keiner Weise in der Wirkung eingeschränkt werden. Insbesondere darf es weder durch Form, Farbe oder sonstige Beschaffenheiten der Beleuchtung zu Verwechslungen führen, durch welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigt bzw. gefährdet wird. Eine Blendwirkung und Spiegelung ist auszuschließen.
- Materialien, die eine Blendwirkung oder Spiegelung der Schifffahrt bewirken können, dürfen nicht verbaut werden.
- Die Baumaßnahme darf keine negative Auswirkung auf die Standsicherheit der Böschung haben.

### **5. Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 umfasst folgende Flurstücke:

28/3 tlw., 8/3 tlw., 28/6, 8/2 tlw., 13/22, 13/11, 13/16, 13/14, 13/21, 13/20, 13/19, 13/18, 13/15, 3/42 tlw., 13/13 tlw., 6/6, 6/2, 6/7, 3/4 und 9/9 tlw.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 1 der Gemarkung Schacht-Audorf.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: Von als Grünland genutzte Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 3/4 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf, von dem privaten Verkehrsweg mit der Flurstücksbezeichnung 3/42 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf und von der Abbruchkante des ehemaligen Sandabbaugebietes mit den Flurstücksbezeichnungen 8/2 und 13/22 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf

Im Nord-Westen: Von der Abbruchkante des ehemaligen Sandabbaugebietes mit den Flurstücksbezeichnungen 8/2 und 8/3 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf

Im Westen: Von der Verkehrsanbindung ans Festland mit der Flurstücksbezeichnung 33/3 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf

Im Süd-Westen: Von dem Gewässer „Borgstedter See mit Enge“ mit der Flurstücksbezeichnung 14/5 der Flur 9, Gemarkung Borgstedt, von Sukzessionsflächen mit der Flurstücksbezeichnung 13/13 der Flur 1, Gemarkung Schacht-Audorf und von der Abbruchkante des ehemaligen Sandabbaugebietes mit den Flurstücksbezeichnungen 13/22 und 8/2 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf

Im Süd-Osten: Von Sukzessionsflächen mit der Flurstücksbezeichnung 13/13 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf, vom Nord-Ostsee-Kanal bzw. von bundeseigenen Ufergrundstücken zum Zwecke der Unterhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen des Nord-Ostsee-Kanals mit der Flurstücksbezeichnung 9/9 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf

Im Nord-Osten: Von Grünflächen der Gemeinde Rade mit der Flurstücksbezeichnung 49/5 der Flur 5 in der Gemarkung Rade.

## 6. Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 14 ha.

Davon werden

ca. 9,8 ha als Gewerbegebiet

ca. 1,15 ha als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage

ca. 0,16 ha als öffentliche Verkehrsflächen

ca. 0,61 ha als private Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

ca. 2,15 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ca. 0,13 ha als dauerhaft zu erhaltende Gehölze

im B-Plan festgesetzt.

Die festgesetzten Gewerbegebiete GEe 1 – GEe 5 weisen folgende Gebietsgrößen auf:

GEe 1	ca.	1,5 ha
GEe 2	ca.	1,2 ha
GEe 3	ca.	0,3 ha
GEe 4	ca.	1,2 ha
GEe 5	ca.	5,7 ha

## 7. Siedlungswachstum

Mit Hauptwohnsitz leben mit Stand vom 01.12.2005 4570 Bürger in der Gemeinde Schacht-Audorf.

In der Gemeinde Schacht-Audorf haben sich insgesamt 30 Handwerksbetriebe, 56 Dienstleistungsbetriebe, 29 Einzelhändler und 10 Banken und Versicherungen angesiedelt.

Schacht-Audorf ist stark daran interessiert, die vorhandenen Gewerbebetriebe im Ort zu halten und Ihnen bei Bedarf weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und die Ansiedlung von Gewerbe für den örtlichen Bedarf zu ermöglichen.

Der Teil der Rader Insel, der zur Gemeinde Schacht-Audorf gehört, weist im Bestand insgesamt 7 Gewerbebetriebe auf. Hierbei handelt es sich um Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, 6 davon mit Angeboten für Segelboote und Motoryachten.

Weiterhin ist ein Wohnungsbestand von 8 WE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 zu verzeichnen.

Von den im B-Plan Nr. 18 ca. 9,8 ha Flächen, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen, werden ca. 7,58 ha bereits gewerblich genutzt. Hier nicht einbezogen sind die Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet wurden. Einschließlich des zu den Wohngebäuden zugehörigen Gartenlandes sind hier ca. 0,75 ha als Bestand zu verzeichnen.

Eine Entwicklungsmöglichkeit für den Neubau von gewerblich genutzten Gebäuden wurde durch die nordwestlich angegliederte Ruderalfläche mit einer Größe von ca. 1,42 ha im geplanten GEe5 geschaffen.

Bei Einlagerung von Booten wird zum Rangieren der mit einem Boot beladenen Böcke mit Hydrowagen und einem Trac als Zugmaschine viel Freiraum benötigt, das heißt, dass entsprechender Freiraum von Gebäuden freigehalten werden muss.

Geeignete Flächen für den Neubau von Betriebsleiterwohnungen befinden sich im geplanten GEe2 mit einer Größe von ca. 0,3 ha.

Die Anzahl der Betriebsleiterwohnungen, die zulässigerweise neu gebaut werden dürfen, wurde auf eine pro Gewerbebetrieb beschränkt.

Anlass der Planung ist einem auf der „Rader Insel Süd“ alteingesessene Gewerbebetrieb für Yachtservice die Möglichkeit zu geben, seinen Betrieb durch den Neubau sowie durch eine Erweiterung einer Bootshalle und den Neubau der Betriebsleiterwohnung wirtschaftlich zu stärken.

Die Planung setzt keinen engen Rahmen von Festsetzungen, die ausschließlich den Neubau einer Bootshalle und einer Betriebsleiterwohnung und die Erweiterung von Bootshallen und Betriebsgebäuden zulässt, sondern ermöglicht langfristig gedacht Spielräume, um auf wirtschaftliche Schwankungen reagieren zu können und den auf der Rader Insel Süd ansässigen Betrieben langfristig die Möglichkeit zu geben zu überleben.

## **8. Historische Auslegung**

Die Aufgabe des im Jahr 1900 von der Land- und Industriegesellschaft gegründeten Kalksandsteinwerkes in den Jahren 1993/94 führte zu einer städtebaulichen Umstrukturierung des südlichen Teils der Rader Insel.

Die Erlaubnis, Kies abzubauen ist erloschen. Eine neue Genehmigung wurde nicht beantragt.

Die stetige Zunahme des Bedürfnisses der Bevölkerung nach Freizeitbeschäftigung mit dem Schwerpunkt auf den Segel- oder Motorbootsport und die attraktive Lage der Rader Insel haben zur Entwicklung einer Marina beigetragen.

Neben dem Betrieb des Kalksandsteinwerkes entstand im Jahre 1978 die erste Bootshalle der Schreiber GmbH & Co.KG. Bis heute hat sich die Fa. Schreiber GmbH & Co.KG zu einem Yachtservice mit 9 Bootshallen entwickelt.

Die Übernahme des „Holzmanngeländes“ erfolgte 1998 und ermöglichte einen weiteren Ausbau des Yachtservice um einen Bootshafen, einen Kran, eine Servicestation, eine Dieseltankstelle und ein Verwaltungsgebäude.

Von dem derzeitigen Wohnungsbestand sind 7 Wohnungen langfristig vermietet.  
1 Wohnung dient als Betriebsleiterwohnung für den Geschäftsführer der Schreiber GmbH & Co.KG.

Das Gebäude, in dem jetzt 3 Wohnungen untergebracht sind, wurde 1906 als Dachpappenfabrik gebaut.

Im 2. Weltkrieg diente es als Gefangenenunterkunft. 1948 wurde es zu einem Behelfs-wohnheim für Flüchtlinge aus dem Osten zu 3 Wohnungen umgebaut.

Ein weiteres im Jahre 1900 erbautes Gebäude diente anfangs als Büro mit Werkwohnung. 1948 wurde hier ebenfalls vorübergehend ein Behelfswohnheim für Flüchtlinge eingerichtet.

Nach Übernahme des Kalksandsteinwerkes einschließlich aller dazugehörigen Liegenschaften durch K. Schreiber wurde dieses Gebäude durch Büroanbau und Anbau einer Werkwohnung erweitert und als Betriebsleiterwohnung von der Schreiber GmbH & Co.KG genutzt. 1998 wurde das Gebäude zu 4 Wohnungen umgebaut und vermietet.

Heute dient als einzige Betriebsleiterwohnung ein 1960 errichtetes Wohnhaus.

## **9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans**

- Schaffung von Planungsrecht, um Gewerbebetrieben auf der Rader Insel Süd die Möglichkeit zu geben, sich in einem gewissen Rahmen über den Bestand hinaus entwickeln zu können.
- Um die bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern.
- Stärkung des alteingesessenen Gewerbebetriebes
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung umweltschützender Belange
- Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft
- Ausgleichsregelungen für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft
- Planung im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung gem. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung unter Berücksichtigung umweltschützender Belange

### **9.2 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

Gemäß Erhebungsbogen des Büros für Landschaftsentwicklung aus Kiel sind aufgrund der Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die durch o.g. Planung überplanten Flächen werden bereits zum größten Teil gewerblich genutzt.

Der B-Plan steuert die gewerbliche Entwicklung so, dass eine Verträglichkeit mit dem Wohnen und der angestrebten Erholungsfunktion der Rader Insel hergestellt wird.

## **10. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung**

Das durch den B-Plan überplante Gebiet der Rader Insel Süd hat sich zu einer Marina (aus dem lat.engl. Yacht-Motorboothafen) entwickelt.

Deshalb haben sich hier Gewerbebetriebe angesiedelt, die professionellen Service rund um das Boot anbieten.

Ziel des Bauträgers ist es, Gastliegern professionellen Service rund ums Boot bei gleichzeitiger Erholung und Entspannung zu bieten.

Deshalb wurde die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt. Diese Beschränkung stellt andererseits auch eine Verträglichkeit mit den in der Nachbarschaft stehenden Wohnhäusern her.

Da der einzige Erschließungsweg zur Rader Insel nur über die Gemeinde Borgstedt zu erreichen ist und der Anliegerverkehr hauptsächlich durch den Tränkeweg der Gemeinde Borgstedt führt, soll die Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auch bewirken, dass keine erheblich störenden Immissionen auf die im Tränkeweg angesiedelte Wohnnutzung einwirken können.

Das Plangebiet wurde in 5 eingeschränkte Gewerbegebiete gegliedert. Für die zulässige Art der Nutzung wurden Einzelhandelsbetriebe ausgenommen, da diese sich nicht in Gewerbegebieten ansiedeln sollen, sondern in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten bzw. Ortskernen.

Produktions- und Handwerksbetriebe, sowie Großhandel und Einzelhandel mit Sortimenten die sich um den Yachtservice, um Schiffsproviand oder um die Verpflegung mit Lebensmitteln der Bootsanleger drehen, dürfen auf einer Geschossfläche von max. 300 m<sup>2</sup> Einzelhandel betreiben.

Die Gewerbegebiete GEE1 – GEE5 werden funktional gegliedert, um gegenseitige Störungen, die eventuell auch zur Benachteiligung und Behinderung der Nutzungsarten untereinander führen könnten, so weit wie möglich einzuschränken.

Der Gebietscharakter des eingeschränkten Gewerbegebietes ist für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur bedingt geeignet.

Sie gelten gem. Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fichert/Fieseler, 9. Auflage § 8 Rn15 als gebietsverträglich, wenn sie auf die Bedürfnisse der Angehörigen der Betriebe und ggfls. von deren Familien als zusätzliche freiwillige soziale Einrichtungen des jeweiligen Betriebes ausgerichtet sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können, wenn spezielle Ausnahmegründe vorliegen nach Ermessensprüfung ausnahmsweise zugelassen werden.

Ebenfalls sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Hier ist vor Baugenehmigung zu prüfen, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse nicht entgegenstehen und der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt bleibt.

Die Gemeinde Schacht-Audorf möchte ihren nach Landesraumordnungsplan eingeräumten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen steuern. Sie möchte ihren baulichen Entwicklungsrahmen nicht im Gewerbegebiet „Rader Insel Süd“ ausschöpfen, da ein Gewerbegebiet für Wohnzwecke nur eingeschränkt geeignet ist. Deshalb ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem geplanten Gewerbegebiet auf eine Wohnung beschränkt.

Für Gewerbebetriebe, deren Standort vor der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Rader Insel Süd“ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 lagen und ggfls. schon über einen Bestand an Wohnungen verfügen, ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Bei den zu diesem Zeitpunkt im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 existierenden Gewerbebetrieb mit Wohnungsbestand handelt es sich um einen alteingesessenen Familienbetrieb auf der Rader Insel Süd. Wie bereits im Kapitel „Historische Auslegung“ beschrieben, diente der Wohnungsbestand in der Nachkriegszeit teilweise als Unterkunft für Flüchtlinge. 7 von den 8 bestehenden Wohnungen sind z.Zt. vermietet und sollen auch weiterhin Wohnraum für die bestehenden Mieter bieten. Die achte Wohnung wird z.Zt. vom Betriebsleiter genutzt.

Die Übernahme der Geschäftsleitung des Betriebes durch einen Nachfolger erfordert eine zusätzliche Betriebsleiterwohnung.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Rahmen des im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg übliche Maß für Gewerbebetriebe.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde unter dem Gebot des § 1a BauGB, die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen, ermittelt.

Für die Gewerbebetriebe GEE1 - GEE4 wurde eine offene Bauweise festgesetzt, um in diesen Gebieten in Bezug zur angestrebten Erholungsfunktion eine gelockerte Bauweise zu erreichen.

Für GEE5 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da dieses Gebiet bereits von Bootshallen mit einer Länge von über 50 m geprägt ist.

Es wurden Baufenster festgesetzt, die einen Spielraum für die spätere Hochplanung gewähren.

Bei den Gewerbegebieten, die direkt an die Gewässer „Borgstedter See mit Enge“ und Nord-Ostsee-Kanal grenzen, wurde auf die Baugrenze zur Wasserseite verzichtet, damit bei Bedarf bauliche Anlagen innerhalb der Gewässer möglich sind.

Bauliche Anlagen insbesondere innerhalb der Gewässer sind nur zulässig vorbehaltlich der Zustimmung oder Genehmigung insbesondere nach § 31 Bundeswasserstraßen-gesetz (WaStrG). Darüber hinaus setzt die Nutzung der Liegenschaften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung durch Dritte den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung voraus.

Der durch die Planung entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches auf geeigneten Flächen voll kompensiert.

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, ist ein Grünordnungsplan (GOP) notwendig (gem. § 6 Abs. 1 LNatSchG). Der GOP zum Entwurf des B-Planes dient zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Belange (Übernahme geeigneter Vorschläge für textliche Festsetzungen in den B-Plan). Hierfür wurde das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel beauftragt.

Der GOP bewertet den Eingriff und bilanziert den notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft und entwickelt Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des Baugesetzbuches und der Naturschutzgesetze.

## **11. Umweltbericht**

### **11.1 Einleitung**

Durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurde das BauGB an die zwingenden Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie und der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie angepasst. Außerdem wurden Rechtsgrundlagen für den Stadtumbau und Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ geschaffen und Vereinfachungen vorgenommen.

Die Plan-UP-Richtlinie zielt darauf ab, zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen, in dem für bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB direkt im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (§2aBauGB).

Zu prüfen ist, ob die Planung erhebliche Auswirkung auf

- a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

hat.

Die Gemeinde bestimmt hierbei den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange im Hinblick darauf, inwieweit die Ermittlung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Von zentraler Bedeutung für eine handhabbare Durchführung der Umweltprüfung ohne erheblichen zusätzlichen Verfahrensaufwand ist die sachgerechte Ausgestaltung des Umfangs der Ermittlungen durch die Gemeinde. Im planerischen Vorgehen ist zu berücksichtigen, dass die Umweltprüfung kein wissenschaftlicher Selbstzweck ist, sondern der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung je nach den Zielen und Gegebenheiten des betreffenden Plans dient. Im Ergebnis bestehen daher im Hinblick auf Untersuchungsumfang und – tiefe keine weitergehenden Anforderungen, als sich aus allgemeinen planerischen Grundsätzen auch nach bisheriger Rechtslage ergeben haben.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes ist das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel beauftragt worden, einen Grünordnungsplan (GOP) herzustellen.

Die Inhalte aus dem GOP werden, soweit sie nach den §§ 1a und 9 BauGB übernehmbar sind, in den B-Plan Nr. 18 unter der Festsetzung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingearbeitet.

## 11.2 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Durch den B-Plan Nr. 18 wurden ca. 14 ha mit dem Ziel überplant, einem bestehenden Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zur Stärkung seines Betriebs einzuräumen.

Wichtige Ziele des Umweltschutzes:

- **§ 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):**  
"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."
- **§ 8 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG):**  
"Die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffs in die Natur hat Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten."

## 11.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltbelange

- **Regionalplan (RP) für den Planungsraum III (2000)**  
Im Regionalplan für den Planungsraum III (2000) ist das Untersuchungsgebiet als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Der Stadt- und Umlandbereich Rendsburg soll als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Rader Insel wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung beschrieben.
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III (2000)**  
Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000) beschreibt die Rader Insel mit dem angrenzenden Nord-Ostsee-Kanal und der Borgstedter Enge als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Das an die Rader Insel angrenzende Ufer des Nord-Ostsee-Kanals und das östliche Ufer der Borgstedter Enge werden als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems bezeichnet. Benachbart zum Plangebiet nordöstlich der Autobahn befindet sich ein geplantes Landschaftsschutzgebiet; dieser Bereich ist bereits als Naturpark ausgewiesen.
- **Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf von 1997**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf trifft für den Planbereich folgende Aussagen:

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Schacht-Audorf stellt den Planbereich laut Bestandskarte zum größten Teil als gewerblich genutzte Fläche dar, ausgenommen sind dabei jedoch die Hafenanlage, der Bereich zwischen Autobahn und den gewerblich genutzten Hallen, der als Ruderalflur ausgewiesen ist sowie die Parkanlage.

In der Entwicklungskarte ist nur ein Teilbereich des Plangebietes als Gewerbefläche verzeichnet. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist als Ruderalfläche mit den dort bestehenden Hallen dargestellt. Auch der Bereich zwischen dem Hafenbecken und der Zufahrtsstraße ist als Ruderalflur verzeichnet; teilweise wurden diese als nach § 15a LNatSchG gesetzlich geschützt eingestuft.

Die Planung des B-Planes Nr. 18 widerspricht im südwestlichen Bereich den Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes.

Begründung für die Abweichung:

Ein Teil des Plangebietes im Südwesten ist als nach § 15a LNatSchG geschützte Sukzessionsfläche im L-Plan der Gemeinde dargestellt. Im gemeindlichen F-Plan ist diese Fläche als Gewerbefläche verzeichnet. Aufgrund von Genehmigungen aus den Jahren 1998 bis 2003 des Wasser- und Schifffahrtsamtes bzw. des Kreises Rendsburg Eckernförde, wurde in diesem Bereich, die zwischenzeitlich ruhende gewerbliche Nutzung, mit dem Ausbau der Marina, wieder aufgenommen. Im Einzelnen liegen folgende Genehmigungen für die Firma (Adressat) „Yachtservice Schreiber“ bzw. „Schreiber GmbH & Co. KG“ vor:

Datum	Gegenstand der Genehmigung
16.10.98	Strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. 418: im Bereich der vorhandenen Kaianlage mit Dockbecken am Südufer der Bundeswasserstraße Borgstedter See zwischen B-km 2,86 und 2,97 eine Sportbootverkranungsanlage zu errichten und zu betreiben
17.03.99	Baugenehmigung: Lagerung von 10.000 l Dieselkraftstoff als Bootstankstelle
23.07.99	1. Nachtrag zu Genehmigung Nr. 418 – Die Unternehmerin erhält die Genehmigung, am Südufer der Bundeswasserstraße Borgstedter See bei B-km 2,86 eine Dieseltankstelle für Sportboote zu errichten und zu betreiben.
15.12.99	2. Nachtrag zu Genehmigung Nr. 418 – im Bereich der vorhandenen Kaianlage mit Dockbecken am Südufer der Bundeswasserstraße Borgstedter See zwischen B-km 2,86 und 2,97 eine Sportbootverkranungsanlage und eine Dieseltankstelle für Sportboote zu errichten und zu betreiben
28.02.00	3. Nachtrag zu Genehmigung Nr. 418 – im Bereich der vorhandenen Kaianlage mit Dockbecken am Südufer der Bundeswasserstraße Borgstedter See zwischen B-km 2,86 und 2,97 eine Sportbootverkranungsanlage und eine Dieseltankstelle für Sportboote zu errichten und zu betreiben
08.02.01	Strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung Nr. 418: am Südufer der Bundeswasserstraße Borgstedter See zwischen B-km 2,925 und 2,980 eine Schwimmsteganlage zu errichten und zu betreiben
10.09.03	Baugenehmigung gemäß § 73 LBO: Neubau eines Geräteschuppens – Gemarkung Schacht Audorf, Flur 1, Flurstück 13/13

Der Teilbereich GE e5 des Gewerbegebietes ist im gemeindlichen Landschaftsplan überwiegend als Ruderalfläche dargestellt. Bei der Beschreibung der Entwicklungsziele des Landschaftsbildraumes Rader Insel wird für diesen Bereich eine Entwicklung von Sukzessionsflächen empfohlen. Dieses findet sich allerdings nicht in einer in der Entwicklungskarte dargestellten Maßnahmenempfehlung Niederschlag, so dass kein „harter“ Widerspruch besteht. Die Entwicklung einer Sukzessionsfläche innerhalb der Ausgleichsfläche stimmt mit den Vorgaben des Landschaftsplanes überein. Der größte Teil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt. Durch die Bauleitplanung findet hier im Wesentlichen eine Ordnung und Sicherung

statt. Außerdem wird für die Betriebe eine Möglichkeit geschaffen auf veränderte wirtschaftliche Anforderungen zu reagieren.

#### **11.4 Lage im Raum**

Schacht - Audorf liegt direkt am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals gegenüber der Stadt Rendsburg. Die Lage am Nord-Ostsee-Kanal nimmt großen Einfluss auf die Gemeinde hinsichtlich verkehrstechnischer und wirtschaftlicher Bereiche, wie auch auf die Freizeit und Erholung.

Sie gehört zu den 21 Anrainergemeinden des Nord-Ostsee-Kanals, die im Zuge einer ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) gemeinsam Möglichkeiten gesucht haben, den Tourismus in Schleswig-Holstein attraktiver zu machen.

Schacht-Audorf liegt im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und ist mit guten Anbindungen an das überörtliche Straßennetz ausgestattet.

Die A 7, Richtung Flensburg oder Hamburg und die A 210 Richtung Kiel und Richtung B 77, die Itzehoe oder Schleswig verbindet, sind in etwa 5 Minuten von Schacht-Audorf zu erreichen.

Die Landesstraße L 47 (Kieler Straße) verläuft quer durch Schacht - Audorf und führt Richtung Westen nach Rendsburg und Richtung Osten nach Kiel. Rendsburg erreicht man über die Kieler Straße mit der Autofähre an der Anlegestelle „Nobiskrug“.

Folgende Gemeinden und Städte gehören zu den Nachbarkommunen der Gemeinde Schacht-Audorf: Osterrönfeld, Schülldorf, Ostenfeld (Rendsburg), Rade bei Rendsburg, Borgstedt, Büdelsdorf und Rendsburg.

Das Plangebiet umfasst die süd-östliche Hälfte des südlich der BAB 7 gelegenen, z.Zt. überwiegend gewerblich genutzten Teilbereiches der Rader Insel.

Es liegt zum größten Teil östlich des Steilhanges, der aufgrund des Sandabbaus auf der Rader Insel entstanden ist. Der Steilhang liegt gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet ca. 13 m höher.

Man gelangt auf die Rader Insel über eine öffentlich gewidmete Brücke, die über den Tränkeweg der Gemeinde Borgstedt zu erreichen ist. Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich südlich der an die Brücke anschließend öffentlichen Gemeindestraße und wird auch von dieser erschlossen.

Getrennt vom Festland wird die Rader Insel im Westen von der „Borgstedter See mit Enge“ und im Osten vom Nord-Ostsee-Kanal.

#### **11.5 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 14 ha. Der überplante Bereich soll als Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl variiert in den Teilgebieten entsprechend der Funktion von 0,4 über 0,6 bis 0,8. Hieraus ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt max. 3,06 ha für gewerblich genutzte Flächen.

## **11.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **11.6.1 Bestandsaufnahme**

Der Bestand wurde, soweit für die Umweltprüfung und den Grünordnungsplan zum B-Plan relevant, durch eine Kartierung im April 2006 erfasst. Eine Kartierung von Tierarten erfolgte nicht, sondern es wurde eine faunistische Potentialabschätzung durchgeführt.

Die Gemeinde Schacht-Audorf liegt im Grenzbereich zwischen den Naturräumen „Holsteinische Vorgeest“ und „Ostholsteinisches Hügel- und Seenland“. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe dieses Überganges, liegt jedoch noch im Moränenbereich des Hügellandes. Hierdurch bedingt wechseln die Böden zwischen anlehmigen Sanden und Sandböden. Die Fläche ist nach dem Kiesabbau weitgehend eingeebnet; unmittelbar an das Gelände schließen die ehemaligen Abbaukanten als hohe Böschungsbereiche an. Die Flächen des B-Plangebietes wurden überwiegend gewerblich, teilweise als Gartenbereiche genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich eine parkartige Grünfläche. Die vorgesehenen Erweiterungsbereiche der Gewerbenutzung und die Ausgleichsflächen haben den Charakter von Ackerflächen bzw. von jungen Brachen. Eine genaue Beschreibung des Bestandes liegt in dem Grünordnungsplan vor.

Als Vorbelastungen bestehen bereits gewerblich genutzte Flächen, mit großen Lagerhallen, versiegelten und befestigten Freiflächen sowie einer Windkraftanlage, im größten Teil des Gebietes. Auch die geplanten Erweiterungsflächen sind durch Kiesabbau und menschlich Nutzung stark verändert. Weiterhin hat die Autobahnhochbrücke einen großen Einfluss in das Gebiet hinein.

### **11.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkung)**

Im Rahmen der Umweltprüfung innerhalb des Bauleitplanverfahrens geht es um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB). Bei der Prognose über mögliche Umwelteinwirkungen sind hier vor allem die landschaftsplanerischen Parameter zu nennen (Naturhaushaltsfunktionen, Biotop, Orts- bzw. Landschaftsbild). Beachtliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Kataloges nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind nicht erkennbar.

Es werden daher über die zu Natur und Landschaft angestellten Untersuchungen (Grünordnungsplan) hinaus, keine vertiefenden Gutachten erstellt bzw. für notwendig erachtet.

#### Landschaftsplanerische Parameter:

Hier sind keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Grünordnungsplan hat sich intensiv mit den zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft beschäftigt und diese bewertet. Nennenswerte Veränderungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden sowie in geringerem Ausmaß für Orts- bzw. Landschaftsbild und Arten- und Lebensgemeinschaften. So werden bis max. 3,06 ha jetzt offener Boden überbaut bzw. versiegelt. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine geringe Veränderung innerhalb der bisher gewerblich genutzten Flächen durch mögliche Verdichtung und eine Erweiterung der Gewerbeflächen um ca. 1,5 ha in einem vorbelasteten Bereich. Die Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb des Plangebietes haben nur allgemeine Bedeutung. Benachbarten Trockenlebensräume bleiben unbeeinträchtigt, als Ausgleich werden zusätzliche Trockenlebensräume geschaffen. Die Eingrünung des Bereiches bleibt erhalten oder wird durch Neuanlagen verbessert.

### 11.6.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Auswirkung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten gewerblichen Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes annehmen.

### 11.6.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Rahmen der kommunalen Flächenvorsorge ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen erforderlich, so dass der Eingriff in bislang unbebaute Landschafts- oder Ortsbereiche nicht zu vermeiden ist.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des geplanten Eingriffs bei:

#### **Schutzgut Boden**

- Die Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges sind nicht vermeid- bzw. minimierbar. Der abgeschobene Oberboden wie auch der Aushub sind getrennt zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.
- Die Grundflächenzahl im Baugebiets ist mit 0,8, 0,6 bzw. 0,4 angesetzt, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wodurch der Gesamtflächenbedarf verringert wird.
- Die bedarfsgerechte und sparsame Erschließung minimiert die Versiegelung des Bodens.

#### **Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften**

- Erhalt der Parkanlage sowie der zusammenhängenden Gehölzbestände als Lebensraum.
- Die an die Gewerbefläche angrenzenden Ausgleichsflächen werden als hochwertiger Lebensraum entwickelt.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Das Plangebiet befindet sich in einem Teilbereich der Gemeinde, der bereits zu großen Teilen gewerblich genutzt wird. Außerdem liegen weitere landschaftliche Belastungen durch die Autobahnhochbrücke und die Windkraftanlage vor. Die Ergänzung solcher Bereiche bedeutet eine kleinere Veränderung als die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die zulässige Firsthöhe auf 11,00 m beschränkt.
- Erhalt der Parkanlage sowie der zusammenhängenden Gehölzbestände  
Auflockerung des Gebietes.

Im Grünordnungsplan wurde auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die maximale Versiegelung durch die überbaubaren Grundstücksflächen und versiegelbare Freiflächen erfordert demnach flächenmäßig einen Ausgleich von 13.888 m<sup>2</sup>. Dieser Ausgleich soll im B-Plangebiet umgesetzt werden. Am Nordöstlichen Rand wird eine Ausgleichsfläche (insgesamt 2,15 ha) hergerichtet, in der ein Grünstreifen zur Pufferung und Eingrünung sowie die Entwicklung einer trocken geprägten Sukzessionsfläche vorgesehen ist.

## **Schutzgut Mensch**

- Feststellung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Verkehrslärmeinwirkungen der Autobahn A7 auf der etwa 35 – 45 m hohen Rader Hochbrücke durch ein Schallgutachten.
- Festsetzung von passivem Schallschutz gem. Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, differenziert nach Lärmpegelbereichen und Schutzbedürftigkeit der zulässigen Art der Nutzung

### **11.6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplanes (anderweitige Standortmöglichkeiten)**

Aufgrund der planerischen Ziele und vorhandenen gewerblichen Nutzung auf dem größten Teil des Plangebietes, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

## **11.7 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung**

### **11.7.1 Wichtige Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gremien der Gemeinde Schacht-Audorf aufgrund der Unterlagen, die durch das Architekturbüro Hansen, Rendsburg und die BfL Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahme
- faunistische Potentialabschätzung
- Straßenverkehrslärmuntersuchung

### **11.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)**

Derartige Hinweise liegen nicht vor.

### **11.7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt vor allem durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Rendsburg-Eckernförde. In der Zuständigkeit der Gemeinde Schacht-Audorf und des Vorhabenträgers liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Realisierung des Ausgleichs erfolgt eine Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

### **11.7.4 Zusammenfassung / Ergebnis der Umweltprüfung**

Das Plangebiet befindet sich auf dem südlichen Teil der Rader Insel und umfasst insgesamt ca. 14 ha Fläche. Durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 18 in der Gemeinde Schacht-Audorf werden etwa 10 ha Gewerbefläche ausgewiesen, wobei auf ca. 8,5 ha eine gewerbliche Nutzung besteht und unmittelbar anschließend eine Erweiterung ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan nebst Grünordnungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen gewerblichen Nutzung und der Erschließung fest und regelt Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (z.B. Gehölzbestände, Park).

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Allerdings kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu ca. 3,06 ha und zu einer geringen Veränderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in den Boden erfolgt durch die Entwicklung eines Puffer- und Eingrünungsstreifens und einer trocken geprägten Ruderalfläche im Nordosten des Plangebietes. Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild erfolgt ebenfalls innerhalb des B-Plangebietes durch die vorher beschriebenen Maßnahmen.

#### **11.8 Erheblichkeitstabelle (siehe Anhang)**

#### **12. Erschließung**

Die Rader Insel ist über die Gemeinde Borgstedt zu erreichen.

Zur Insel führt eine Brücke, die über den verkehrsberuhigten Tränkeweg zu erreichen ist.

Die Brücke gehört zum Gemeindebereich Schacht-Audorfs. Die Erschließungsstraße der Rader Insel ist bis zur Wegegabelung mit dem Weg, der zur Rader Insel Nord führt und den Wegen, die die Gewerbegebiete erschließen, öffentlich.

Die Rader Insel Süd hat sich von einem Gebiet zum Abbau von Sand und einer Produktionsstelle für Kalksandsteine mit einer Leistung von ca. 100.000 Steinen am Tag im Laufe der Zeit zu einem überregionalen Anlaufpunkt für Wassersporttouristen, kurz, einer Marina entwickelt.

Die stetige Zunahme des Bedürfnisses der Bevölkerung nach Freizeitbeschäftigung mit dem Schwerpunkt auf den Segel- oder Motorbootsport und die attraktive Lage der Rader Insel haben zu dieser Entwicklung beigetragen,

Aufgrund der Schließung des Kalksandsteinwerkes im Jahr 1993 wurde der Schwerlastverkehr durch Borgstedt deutlich reduziert.

Entsprechend der Entwicklung zu einer Marina haben sich auf der Rader Insel Süd Gewerbebetriebe angesiedelt, die sich rund um den Bootshafenbetrieb drehen.

Der hauptsächliche An- und Abreiseverkehr findet nach Aussage von dem Betrieb für Yachtservice auf der Wasserseite statt. Ca. 95 % aller Boote, die in den Bootshallen über Winter gelagert werden sollen, werden von der Wasserseite angeliefert.

Die übrige Anlieferung oder Abholung erfolgt über das Straßenverkehrsnetz. Die seltene Anlieferung von Booten mit Überbreite erfolgt in Begleitung der Polizei.

Es handelt sich um keinen regelmäßigen, sondern saisonabhängigen Verkehr.

Die Anlieferung von Booten erfolgt über den Tränkeweg.

Durch das geplante Bauvorhaben, die Anlass der Planungsaufstellung waren, ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um die Erweiterung des gewerblichen Bestandes um ca. 1,42 ha zusätzliche Gewerbeflächen handelt. Bei den kurz- bis mittelfristig geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau einer Bootshalle und einer Betriebsleiterwohnung sowie der tlw. Erweiterung bestehender Gebäude.

Deshalb ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs durch die geplante Betriebserweiterung zu rechnen. Der hauptsächlich Anlieferungsverkehr ist auch weiterhin saisonal auf der Wasserseite zu erwarten.

Mit PKW-Verkehr ist ebenfalls nur saisonal im Herbst und Frühjahr und am Wochenende zu rechnen, wenn die Bootseigner auf die Insel fahren, um ihr hier gelagertes Boot zu pflegen und startklar zu machen.

Das überschlägig ermittelte Verkehrsaufkommen im Tränkeweg wird deshalb unter 50 KFZ/h geschätzt. Nachts ist mit einem deutlich reduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen als tagsüber. Die Entfernung der Wohngebäude zur Straßenachse wird zwischen 50 m – 80 m angenommen.

Daraus wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel vor Hausfassaden gemäß dem aus der DIN 18005 Teil 1 abgeleiteten Nomogramm im sogenannten vereinfachten Verfahren auf tags 45 dB(A) und nachts auf 40 dB(A) geschätzt.

Die Art der baulichen Nutzung im Tränkeweg ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden dementsprechend nicht überschritten.

Die Brücke als engste Stelle des Erschließungsweges zur Rader Insel, ist zur Zeit mit einer Fahrbahnbreite für Kraftfahrzeugverkehr von ca. 3,50 m nicht ausreichend für den Begegnungsverkehr von PKW/PKW auch bei verminderter Geschwindigkeit von 40 km/h. Durch Verkehrsschilder ist geregelt, dass der Gegenverkehr auf der Seite der Zufahrt zur Rader Insel warten muss.

Für den Fußgängerverkehr ist an die Brücke ein Fußweg in einer Breite von ca. 1,60 m angehängt.

Die öffentlichen und privaten Verkehrswege auf der Rader Insel sind im Mischungsprinzip ausgebaut.

Die Fahrbahn der öffentlichen Straße hat einen Querschnitt von ca. 6,50 m. (Reicht aus für Begegnungsverkehr von Bus/Bus bei unverminderter Geschwindigkeit). An dieser Stelle sollte mit Begegnungsverkehr vom landwirtschaftlichen Anliegerverkehr zur Rader Insel Nord gerechnet werden.

Der Querschnitt der privaten Verkehrsflächen, die die einzelnen Gewerbegebiete erschließen, ist auf mind. 5,50 m festgesetzt. Dieser Querschnitt reicht für Begegnungsverkehr von LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit aus.

Die Einengung der Fahrbahn durch die Brücke bewirkt, dass die Kraftfahrer mit gleichmäßig niedrigen Geschwindigkeiten die Insel befahren oder verlassen und sich mit mehr Konzentration auf die gegebene Verkehrssituation einstellen.

Gem. EAE 85/95 sind kurze einspurige Einengungen bei Verkehrsstärken bis zu etwa 500 Kfz/h anwendbar.

Die Einengung muss bei Dunkelheit eindeutig erkennbar sein. Deshalb ist sie ausreichend zu beleuchten.

Mit Lärm- und Abgasentwicklung durch Halte- und Anfahrvorgänge ist aufgrund des Planvorhabens weiterhin kaum zu rechnen, da der Anliegerverkehr nur unwesentlich durch die Planung zunehmen wird.

Die Nutzung der Verkehrswege im Mischungsprinzip verlief bisher reibungslos, da es sich um schwachbelastete Wege handelt.

Da durch die beabsichtigte Planung mit keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen ist, kann auf die Ausweisung von Fuß- und Radwegen und Parkständen verzichtet werden.

Ausreichende Stellplätze für Besucher der vorhandenen Gewerbebetriebe auf der Rader Insel Süd sind vorhanden bzw. müssen bei Neuplanung von Gewerbegebäuden gem. § 55 LBO nach Stellplatzerlass im Bauantrag nachgewiesen werden.

Das Mischungsprinzip setzt alle Verkehrsteilnehmer gleich.

Dies sollte durch ein entsprechendes Verkehrsschild auf der Rader Insel allen Verkehrsteilnehmern, insbesondere den motorisierten Verkehrsteilnehmern ins Gedächtnis gerufen werden, um auf schwächere Verkehrsteilnehmer im besonderen zu achten. Pflasteränderungen in solchen Bereichen würden die Situation optisch unterstützen.

Die vorhandene Verkehrsanbindung der Rader Insel an das überörtliche Verkehrsnetz, macht sie für die Niederlassung von Gewerbebetrieben, die auf eine schnelle und einfach erreichbare überörtliche Verkehrsanbindung angewiesen sind, unattraktiv. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf der Rader Insel Süd wurde auf Gewerbebetriebe eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist erforderlich, weil Privatgrundstücke für die Erschließung von Grundstücken oder für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Anspruch genommen werden.

Der öffentlich-rechtliche Charakter der Festsetzung hindert den Grundstückseigentümer daran, sein Grundstück so zu nutzen, dass die Realisierung der mit dem festgelegten Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht bezeichneten Nutzungen nicht möglich wäre.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht begründet, sondern es werden nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt.

### **13. Bodenordnung**

Die Flurstücke 28/3 tlw., 8/3 tlw., 28/6, 8/2 tlw., 13/22, 13/11, 13/16, 13/14, 13/21, 13/20, 13/19, 13/18, 13/15, 3/42 tlw., 13/13 tlw., 6/6, 6/2, 6/3 der Flur 1 in der Gemarkung Schacht-Audorf befinden sich in privatem Eigentum. Das Flurstück 9/9 der Flur 1, das teilweise in den Geltungsbereich einbezogen worden ist, gehört zu den bundeseigenen Ufergrundstücken zur Unterhaltungs- und Sicherungsmaßnahme des Nord-Ostsee-Kanals.

### **14. Ver- und Entsorgung**

#### **14.1 Wasserversorgung**

Das geplante Gewerbegebiet GEE1 ist an das vorhandene zentrale System der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

Die geplanten Gewerbebetriebe GEE2 – GEE5 werden über eine Gemeinschaftsbrunnenanlage versorgt. Der Brunnen erhält einen Schutzbereich von 15,00 m\*

(Quelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde, Untere Wasserbehörde)

#### **14.2 Stromversorgung**

Das Gewerbegebiet ist an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen. Starkstrom ist vorhanden.

#### **14.3 Gasversorgung**

Das Gewerbegebiet ist an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen. Eine bestehende Halle wird mit Flüssiggas beheizt.

#### **14.4 Entwässerung**

Abwasser: Eigene Kleinkläranlage gem. DIN 4261.  
20 m<sup>3</sup> Mehrkammeranlage mit nachgerüsteter Tropfkörperanlage gem. DIN 4261 für ca. 45 EGW. Z. Zt. sind 38 EGW angeschlossen.  
Das geklärte Abwasser wird mit Erlaubnis des Staatlichen Umweltamtes in den Nord-Ostsee-Kanal eingeleitet.

Es handelt sich um eine vollbiologische Grundstücks-Kleinkläranlage

- mit Dreikammergrube nach DIN 4261 Teil 1 Ausgabe Febr. 1991
- Tropfkörper nach DIN 4261 Teil 2 Ausgabe Juni 1984
- Nachklärbecken nach DIN 4261 Teil 2 Ausgabe Juni 1984

Regenwasser:  
wird flächenhaft über eine bewachsene Oberschicht zur Versickerung gebracht und tlw. in einer Regenrückhalte mulde gesammelt oder in den Nord-Ostsee-Kanal mit bestehender Erlaubnis geleitet.

Bei Einleitung von geklärtem Abwasser oder Regenwasser in den Nord-Ostsee-Kanal sind Änderungen sowohl hinsichtlich Einleitbauwerke als auch hinsichtlich der Einleitewerte rechtzeitig dem Wasser- und Schifffahrtsamt zur Prüfung hinsichtlich § 31 WaStrG anzuzeigen.

#### **14.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

#### **14.6 Fernmeldewesen**

Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen sind vorhanden.

#### **14.7 Brandschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 befindet sich ein Löschwasserteich. Ausreichender Brandschutz wird in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr gewährleistet. Entnehmen von Löschwasser aus dem Nord-Ostsee-Kanal ist möglich.

#### **15. Erschließungskosten**

Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

#### **16. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen.**

Bodenbearbeitung und Vorbereitung der Vegetationsflächen, Feldgehölze, Heister, Sträucher, Material zur fachgerechten Einzäunung der Schutzflächen.

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Schacht-Audorf, den **09. Okt. 06**



- Der Bürgermeister –  
Eckard Reese

Stand: 08.05.06/28.06.06/06.07.06/10.10.06

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Schacht-Audorf, Kreis Rendsburg -Eckernförde

Erheblichkeit von		Erheblichkeit von	
Umweltschutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	Geringe Ausdehnung , geringe Nutzungsänderung / -erweiterung gegenüber Bestand, keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Boden	Vorgaben zur Eingriffsminimierung im GOP - geringe Auswirkungen	Versiegelung durch Gebäude, Infrastruktur usw. – Ausgleich im Plangebiet	Nutzung beschränkt sich auf versiegelte Flächen, siehe vorhergehende Spalte - keine Auswirkungen
Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen	Versickerung des Regenwassers weitgehend vor Ort, neue Versiegelungsflächen gering - keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Oberflächenwasser	keine Auswirkungen	Versickerung des Oberflächenwassers weitgehend vor Ort bzw. Einleitung in bestehendes R.-Rückhaltebecken - keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Flora und Fauna	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Eingriffe werden vor Ort ausgeglichen: Baumpflanzungen / Grünzug, Entwicklung von Trockenbiotopen	Geringe Veränderung gegenüber Bestand - keine Auswirkungen
Mensch – Lärm	Abstand zur nächsten Ortschaft groß - keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	Geringe Veränderung gegenüber Bestand - keine Auswirkungen
Mensch – Erholung	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Geringe Veränderung gegenüber dem Bestand; Ausgleichsmaßnahmen finden im Plangebiet statt.	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

