

# GEMEINDE SCHACHT-AUDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24

### „KÖNIGSBERGER STRASSE SÜD“

#### Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



April 2017

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## Gemeinde Schacht-Audorf, Bebauungsplan Nr. 24: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

### Planungserfordernis

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Königsberger Straße Süd“ befindet sich südlich der Königsberger Straße, östlich der Dresdner Straße, westlich der Straße Fahrenluth und nördlich der freien Feldmark. Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist aufgrund ihrer räumlichen Lage am Nord-Ostsee-Kanal, der verkehrsgünstigen Lage, ihres Ortsbildes und der Nähe zum Mittelzentrum Rendsburg ein attraktiver Wohnort. Deswegen befasst sich die Gemeinde Schacht-Audorf mit dem Angebot von weiteren Flächen für die Wohnbebauung. Bisher weitgehend parallele Entwicklungen von Gemeinde und dem Gebiet des Gebietsentwicklungsplans Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) untermauern die gemeindliche Einschätzung nach neuen Wohnbauflächen.

Der Großteil der Plangebiets ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) von 1971 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt, der westliche Teilbereich wird in der 7. Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der FNP wurde parallel zum B-Planverfahren neu aufgestellt, die neuen Darstellungen für den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 24 sehen nun Wohnbauflächen vor.

Eine neue Wohnbauentwicklung im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 24 widerspricht dem Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein. Die Gemeinde ist verpflichtet nachzuweisen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde im Rahmen der B-Planaufstellung nachgekommen. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, die der Gemeinde als Ergebnis eines Gutachtens von 2011 (Aktualisierung von 2015) zur Verfügung stehen, sind zum größten Teil ausgeschöpft oder durch vielschichtige Realisierungshemmnisse geprägt. Um den Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde zu decken ist es somit notwendig, Flächen des Außenbereichs als künftiges Siedlungsgebiet auszuweisen.

Das planerische Konzept sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für Einfamilienhäuser / Doppelhäuser vor. Angestrebt wird eine Fortführung der angrenzenden Siedlungsstruktur in Art und Maß der Nutzung und in der Gestaltung. Entlang einer verkehrsberuhigten Straße mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen Grundstücksangebote überwiegend zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 40 Grundstücken. Zentral im Plangebiet entsteht ein grün gestalteter Platz als Quartiersmittelpunkt

mit Spielplatz. Dieser befördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier.

#### Maßgebliche Umweltbelange

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich der Bundesautobahn A7 sowie im Einflussbereich der Kieler Straße (L47). Ein Schallgutachten (dB Con, Dipl.-Ing. Arno P. Goldschmidt, Gutachten Nr. (574) 1 2 08 15 vom 15.08.2015) hat die Auswirkungen der Lärmemissionen auf das geplante Wohngebiet untersucht.

Das Gutachten stellt fest, dass der Orientierungswert für Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tageszeitraum nahezu auf dem gesamten Plangebiet überschritten wird und der Orientierungswert für Wohngebiete in der Nacht von 45 dB(A) auf dem gesamten Plangebiet überschritten wird.

Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte und zur planungsrechtlichen Absicherung der baurechtlichen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Umgebungslärm sind im B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Schacht-Audorf daher passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die im Gutachten empfohlenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten, so ist eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind geringwertige Grünlandflächen, Fichtenschonungen und Gartenflächen von geringer Wertigkeit sowie nach § 21 LNatSchG i. V. m § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Knickabschnitte. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden.

Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser, da es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht vor, anfallendes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke grundstücksintern zu fassen und zusammen mit dem Oberflächenwasser der öffentlichen Straßengrundstücke in ein neu zu schaffendes Regenrückhaltebecken zu leiten. Von hier wird die aus dem B-Plangebiet anfallende Wassermenge gedrosselt in das vorhandene, weiterführende Kanalnetz abgegeben.

Die Schutzgüter Klima und Luft und Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht erheblich betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert, da eine bisherige Freifläche bebaut wird, allerdings wird durch Festsetzungen zum Erhalt der Knickstrukturen, zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes möglichen Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung ausreichend entgegengewirkt.

Der Ausgleich der geplanten Eingriffe erfolgt auf einer Ausgleichsfläche im Ökokonto „Wildes Moor-West“.

Der Ersatz für die zu beseitigenden Fichtenschonungen erfolgt extern auf einer gemeindeeigenen Ausgleichsfläche (Flurstück 39/2, Flur 12, Gemarkung Schülldorf). Der Knickersatz wird über ein Knick-Ökokonto in der Gemeinde Osterstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und ein Knick-Ökokonto in der Gemeinde Stadum im Kreis Schleswig-Flensburg vorgenommen.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

#### Verfahrensablauf

#### Wesentliche Verfahrensdaten:

Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	11.06.2015
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	25.08.2015
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	08.10.2015
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	19.10.2015 bis 20.11.2015
Erneute öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	11.07.2016 bis 12.08.2016
Abwägungs- und Satzungsbeschluss:	13.10.2016
Bekanntmachung:	.2017
In-Kraft-Treten:	.2017

## Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung konnten die im Plangebiet bestehenden Knicks in ihrer ökologischen Bedeutung als „Biotop“ nicht mehr gewahrt werden. Sie wurden deshalb mit einer Erhaltungsfestsetzung als „private Grünfläche“ gesichert und durch Realersatz im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Zudem wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass die für die Kompensationsmaßnahme Feldgehölz vorgesehene Fläche „Am Brook“ nicht dafür geeignet ist, aus diesem Grund wurde der Ausgleich auf einer anderen gemeindlichen Fläche umgesetzt.

Das anfangs verfolgte Entwässerungskonzept sah vor, unbelastetes Oberflächenwasser auf den Wohnungsbaugrundstücken zur Versickerung zu bringen, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, wo dies nicht der Fall wäre, sollte das jeweilige Grundstück an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Aufgrund genauerer Bodenuntersuchungen stellte sich heraus, dass eine Versickerung im Plangebiet größtenteils nicht möglich ist, und das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen ist. Um diese Drosselung bewältigen zu können, wurde in einer zweiten Entwurfsfassung das Plangebiet etwas erweitert und auf dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

Mit diesen grundlegenden Planänderungen erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung und öffentliche Auslegung mit dem aktualisierten Ausgleichskonzept und dem ergänzten Regenrückhaltebecken im süd-westlichen Bereich des Plangebiets.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Schacht-Audorf, den



April 2017

[Redacted signature box]

Die Bürgermeisterin