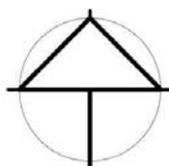


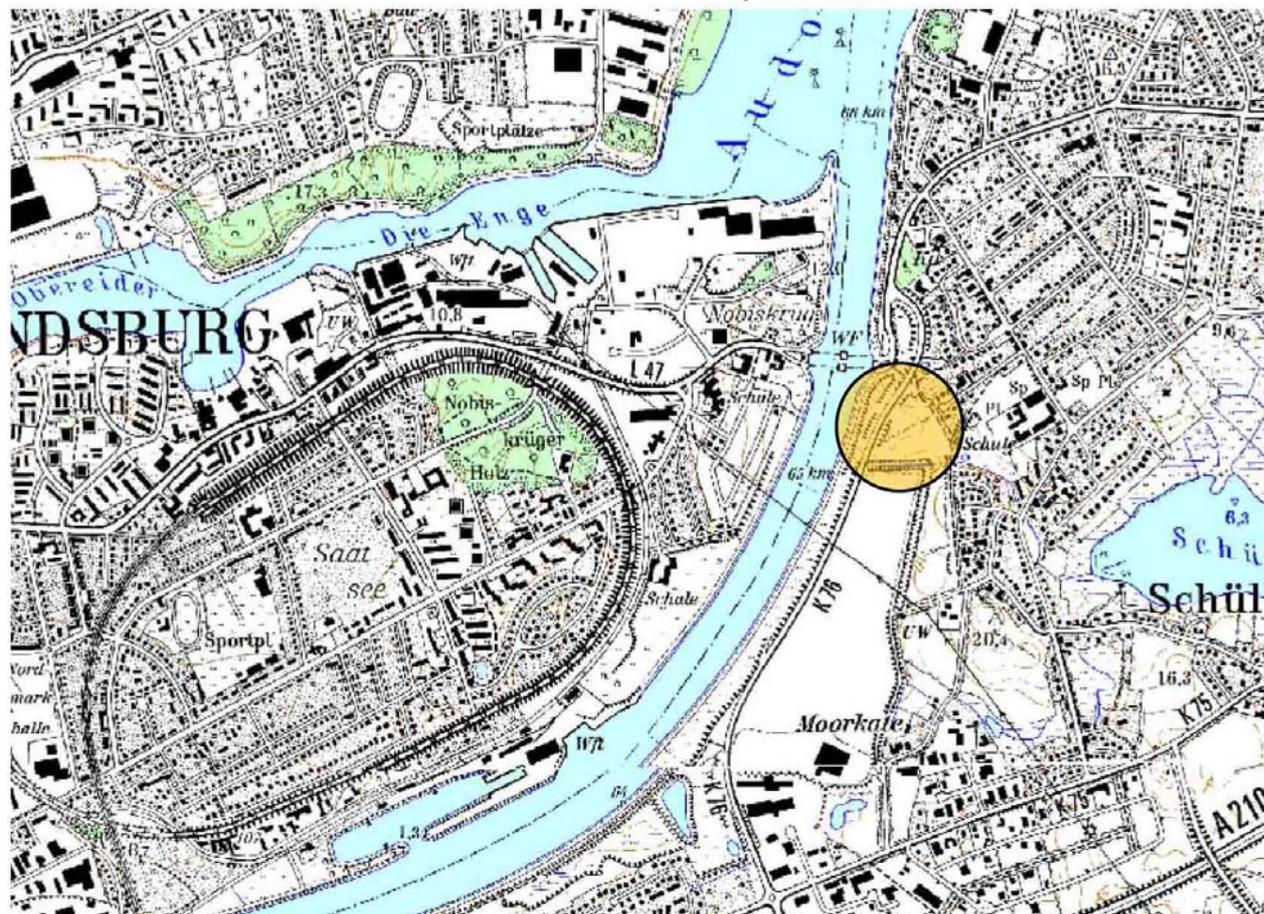
Bebauungsplan Nr. 26 "SO Gastronomie am NOK-Fähranleger" der Gemeinde Schacht-Audorf für das Gebiet „südlich der Aussichtsplattform ‚Kiek ut‘, nördlich des Fähranlegers ‚Schacht-Audorf‘, westlich des Pendlerparkplatzes und der Kieler Straße und östlich des Nord- Ostsee- Kanals, betreffend einen Teilbereich des Flurstückes 39/9 der Flur 6 in der Gemarkung Schacht- Audorf“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000



Gemeinde Schacht-Audorf
-Die Bürgermeisterin-
über
Amt Eiderkanal
-Der Amtsvorsteher-
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld
Tel.: 04331-8471-0
FAX:04331-8471-71
E-Mail: info@amt-eiderkanal.de
www.amt-eiderkanal.de

Stand: 15.03.2022

INHALT

1.	EINFÜHRUNG.....	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
3.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
4.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	6
5.	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	6
6.	GRÜNDE, WARUM DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE.....	8

1. EINFÜHRUNG

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan oder der in Kraft getretenen Änderung eines Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan bzw. der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde möchte aufgrund ihrer attraktiven Lage am Nord-Ostsee-Kanal (NOK) den Tourismus in der Region fördern und das regionale Angebot erweitern. Wunsch der Gemeinde ist es, die geplante Erweiterung der Infrastruktur für Touristen auf Qualitätstourismus auszurichten. Zur strukturellen Optimierung und gegenseitigen Ergänzung der Angebote hat sich die Gemeinde entschieden, hierfür einen räumlichen Schwerpunkt in der exponierten Lage am NOK festzulegen.

Der Nachfrage von Gastronomen, auf den Flächen am Nord-Ostsee-Kanal im Bereich des Fähranlegers ein Restaurant oder Bistro zu errichten, konnte aufgrund der Außenbereichslage des Standortes bisher nicht entsprochen werden.

Bei den Flächen handelt es sich zudem um ein Sondergebiet „Bundeswasserstraße gem. § 1 WaStrG“, welches vorrangig dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung und sonstigen Maßnahmen zur Wahrung der hoheitlichen Aufgabenerfüllung und der Nutzung der Bundeswasserstraße dient.

Eine einfache Nutzungsvereinbarung mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Kiel- Holtenau hinsichtlich einer temporären Nutzung ist planungsrechtlich aufgrund der Außenbereichslage nicht möglich.

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde kann im Außenbereich keine Bebauung oder langfristige Aufstellung von fliegenden Bauten (z.B. Gastro-Container) genehmigen.

Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan (B-Plan) in Form eines Angebotsplanes aufzustellen. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 26 sollen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung der Flächen geschaffen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.840 m².

Mit der Aufstellung des B-Plans 26 wurde das Ziel und der Zweck verfolgt, Planungsrecht zur Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes in Form eines Schank- und Speiselokals, auch als „Outdoor-Gaststätte“ sowie für das Aufstellen von mobilen Speise- und Getränkeverkaufswagen zu schaffen, verbunden mit der Möglichkeit des Verkaufs von touristisch ausgerichteten Waren, dieses jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Zu den gastronomischen Betrieben gehören auch Betriebe, die planungsrechtlich den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind sowie gastronomische Betriebe, die nicht zu den Schank- und Speisewirtschaften zählen.

Zielführend war deshalb die Festsetzung eines zweckbestimmten Sonstigen Sondergebietes für „Gastronomie“ gem. § 11 BauNVO. Da es für solche Gebiete keine durch die BauNVO geregelten Vorgaben zur zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung gibt, wurde die Zweckbestimmung und die Art der geplanten Nutzung, die innerhalb des Gebietes stattfinden soll, konkret bestimmt und als zulässig festgesetzt. Diese sind ausführlich im Kapitel 12.1 der Begründung Teil A (städtebaulicher Teil) beschrieben.

3. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Überprüfung der Auswirkung durch die Planung auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde vom Büro für Landschaftsentwicklung gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In den Umweltbericht, nach der Anlage 1 des BauGB, wurden auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil B der Begründung. Aufgrund der Fortschreibung des Landschaftsplanes im Jahr 2015 liegt eine Kartierung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes vor und musste nicht neu erstellt werden. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangeltungsbereiches festgestellt.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und einer zurückhaltenden Firsthöhe
- Die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplatzflächen ist wassergebunden, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder aus Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil herzustellen.
- Die nicht bebauten und gärtnerisch genutzten sowie die nicht versiegelten oder teilversiegelten Flächen sind wieder als trocken-ruderal geprägte Gras- und Krautvegetation herzustellen und extensiv zu pflegen. Damit sich arten- und blütenreiche Zonen entwickeln, dürfen diese Flächen maximal zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen untersagt.
- Erhalt der Baumgruppe im Bereich des Pendlerparkplatzes
- Abstand des Geltungsbereiches zum Uferstrand des Nord-Ostsee-Kanals

Für das Plangebiet wurde im März 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um frühzeitig festzustellen, ob Verbotstatbestände vorliegen, die eine Vollzugsfähigkeit des B-Planes aufgrund von rechtlichen Hindernissen erschweren oder sogar verhindern können.

Ergebnis: Bei einer Umsetzung des B-Planes treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein, sofern die gesetzlich benannten Fristen (01.10.-Ende Februar) für die Beseitigung von Gehölzen eingehalten werden. Das Vorhaben ist damit in Bezug auf die Verbote des § 44 (1) BNatSchG zulässig. Zur Minimierung von potenziellen Beeinträchtigungen wird empfohlen, die Lichtemissionen durch geeignete Abschirmung bzw. Ausrichtung von Beleuchtung gering zu hal-

ten. Außerdem sollten insektenverträgliche Beleuchtungssysteme zum Einsatz kommen, die einen möglichst geringen Anteil an kurzweiligem Licht aussenden. Insbesondere Natriumdampf- Niederdrucklampen gelten als insektenverträglich.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht alle Einwirkungen überprüft und in die Abwägung einbezogen, die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebiets selbst führen können.

In diesem Zusammenhang wurden die Auswirkungen durch den betriebsbedingten Lärm und durch zusätzliches Verkehrsaufkommen betrachtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, welches städtebaulich nicht als störungsempfindlich einzustufen ist. Es handelt sich um ein kleines Gebiet (ca. 0,184 ha), auf dem sich voraussichtlich ein einzelner gastronomischer Betrieb ansiedeln wird. Auf eine Überprüfung durch ein Schallgutachten wurde deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, da die Größe und genaue Art des Betriebes nicht feststeht und somit noch keine abschließenden Aussagen zum derzeitigen Zeitpunkt getroffen werden können. Es wurde eine Abschätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten durchgeführt. Diese Abschätzung hat ergeben, dass die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung ausreichen und keine Einschränkung des Betriebs erfordern, die die geplante Nutzung in Frage stellen würde. Die Verschiebung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren wird aus diesen Gründen für vertretbar gehalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsphase ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor den nächstgelegenen Immissionsorten durch ein Schallgutachten im Einzelfall nachzuweisen.

Aufgrund von Erfahrungswerten konnte abgeschätzt werden, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können und die geringfügige Steigerung des Verkehrslärms keine wahrnehmbare Auswirkung auf die Umgebung haben wird. Eine wahrnehmbare Steigerung des Lärmpegels um 3 dB(A) wird erst mit einer Verdoppelung der Verkehrsstärke erreicht.

Als ortsüblich können die Immissionen von der Schifffahrt auf dem NOK und der Eisenbahnhochbrücke bezeichnet werden. Eine unzumutbare Belästigung geht jedoch von diesen Immissionsquellen nicht auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um Geräusche, die in zeitlichen Abständen kurz auftreten und nicht ständig präsent sind.

Die Eisenbahnhochbrücke als Fernverkehrsstrecke liegt in einer ausreichenden Entfernung zu dem geplanten Sonstigen Sondergebiet „Gastronomie am NOK“ (ca. 770 m -800 m). Aufgrund der Entfernung kann gem. des Abschätzungsverfahrens nach der DIN 18005 davon ausgegangen werden, dass nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB eingehalten werden kann.

Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005, Beiblatt 1. Bei dem geplanten Sonstigen Sondergebiet „Gastronomie am NOK“ ist jedoch von einer geringeren Schutzbedürftigkeit auszugehen, vergleichbar eher mit einem Misch- oder Gewerbegebiet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohn- und Schlafräume geplant.

4. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Informationsveranstaltung am 30.03.2017 zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung keine Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gem. § 3(2) BauGB sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen schriftlich eingegangen oder zu Protokoll gegeben worden.

5. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.09.2017 vom 23.09.2017 bis zum 26.10.2017 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt sein können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2018 eingeholt. Gleichzeitig erfolgte jeweils eine online Beteiligung über das öffentliche Portal BOB-SH des Landes Schleswig-Holstein.

Das Ergebnis der Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bekanntgabe der Ziele der Landesplanung, der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4(1) BauGB sowie der Beteiligung gem. § 4(2) BauGB ist den Abwägungstabellen zum Entwurfs- und Auslegebeschluss mit Stand vom 16.11.2017 sowie zum Satzungsbeschluss mit Stand vom 21.10.2021 zu entnehmen. Das Ergebnis aus der Beschlussfassung zum Entwurfsbeschluss wurde in den Entwurf eingearbeitet.

Besondere Berücksichtigung fanden die frühzeitig abgegebenen Stellungnahmen von der Landesplanung, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau (WSA) und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Niederlassung Rendsburg (LBV).

Die Gemeinde hat ihre Planung nach den Vorgaben und Zielen der Landesplanung ausgerichtet und die Hinweise zum größten Teil berücksichtigt. Dem Kapitel 6.1.2 der Begründung Teil A (Städtebaulicher Teil) kann ausführlich entnommen werden, wie die Hinweise, Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme der Landesplanung beachtet wurden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Schifffahrt auf dem NOK, des abfließenden Verkehrs und des Straßen- und Wegerechtes wurden frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden geführt. Dieses Ergebnis ist ebenfalls im Kapitel 6.1.2 der Begründung Teil A (Städtebaulicher Teil) aufgeführt.

Mit dem WSA wurden schon sehr frühzeitig Gespräche geführt, da die Überplanung von Sondergebieten „Bundeswasserstraße“ gem. § 1 WaStrG“, welches vorrangig dem Betrieb, der Unterhaltung, der Instandsetzung und sonstigen Maßnahmen zur Wahrung der hoheitlichen Aufgabenerfüllung und der Nutzung der Bundeswasserstraße dient, keine Selbstverständlichkeit ist. Es erfolgte eine enge Abstimmung der Inhalte des B-Planes mit dem WSA. Die Ergebnisse aus diesen frühzeitig geführten Gesprächen wurden in den Vorentwurf zum B-Plan eingearbeitet. Im Rahmen der nachfolgenden formellen Beteiligung zum B-Plan nach § 4 (1) BauGB wurden diese Inhalte noch einmal anhand der abgegebenen Stellungnahme des WSA verglichen und ggf. modifiziert. Zudem wurden Vereinbarungen zur Nutzung der Flächen zusätzlich in einen städtebaulichen Vertrag formuliert, der von beiden Vertragsparteien (Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau, ABZ1 und Gemeinde Schacht-Audorf) zur Wirksamkeit vor Satzungsbeschluss zu unterschreiben war.

Da seitens der Gemeinde Änderungswünsche gegenüber dem Entwurf des städtebaulichen Vertrages, der vom WSA vorgelegt wurde, bestanden, besonders hinsichtlich der Vereinbarungen zum Nutzungsentgelt und der Nebenkosten, wurde der Satzungsbeschluss nicht wie vorgesehen im April 2018 gefasst. Da im Zeitraum von ca. 3 Jahren eine Einigung erzielt werden konnte, wurde der Satzungsbeschluss, nachdem beide Vertragsparteien den städtebaulichen Vertrag am 04.11.2021 unterschrieben haben, am 30.11.2021 von der Gemeindevertretung gefasst.

Ein wichtiger Punkt in diesem Vertrag ist die Dauer der Nutzung der Flächen sowie das Kündigungsrecht, erstmalig nach 5 Jahren, dann, wenn nicht gekündigt wurde, verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr (mit dreimonatiger Kündigungsfrist) sowie die Festlegung der anschließenden Folgenutzung.

Diese Vereinbarung ist auch im B-Plan durch die Festsetzung einer temporären Nutzung als sonstiges Sondergebiet verankert sowie durch die verbindliche Festsetzung der anschließenden Folgenutzung nach Auflösung bzw. Kündigung des Vertrages durch das WSA.

Eine enge Abstimmung fand auch mit dem LBV statt, da die Erschließung des Plangebietes über die bestehende Zufahrt von der L 47 im Bereich des Pendlerparkplatzes am NOK erfolgen musste. Die vom LBV geäußerten Erfordernisse, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 47 weiterhin zu gewährleisten, wurden insgesamt beachtet und in den Satzungsentwurf inhaltlich übernommen, siehe Kapitel 14.2 der Begründung Teil A (Städtebaulicher Teil).

Der Hinweis des LBV, frühzeitig ein Bodengutachten erstellen zu lassen, soll in der Form berücksichtigt werden, dass dieses beauftragt wird, sobald Aussagen anhand eines konkreten Bauvorhabens getroffen werden können, inwieweit in die Böschung der L 47 eingegriffen und deren Standfestigkeit beeinträchtigt wird. In diesem Rahmen sollen auch frühzeitig die Kosten für ggf. notwendige Maßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, Tiefengründung, Sicherung der Böschung etc., ermittelt werden, siehe auch Kapitel 16 in der Begründung Teil A (Städtebaulicher Teil)

Der Hinweis des archäologischen Landesamtes, dass sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes befindet, wurde als Hinweis in die Begründung Teil A (Städtebaulicher Teil) unter dem Kapitel 19 „Zu beachtende Hinweise“ aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten sind. In der Abwägungsempfehlung wurde auf die Möglichkeit

einer Voruntersuchung durch das archäologische Landesamt hingewiesen, um ggf. Verzögerungen durch einen Baustopp bei der Umsetzung der Planung aufgrund der Entdeckung von archäologischen Funden im Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden durch geplante Baumaßnahmen zu vermeiden.

Die erteilten Hinweise und Anregungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde in der Stellungnahme vom 04.04.2017 wurden zur Kenntnis genommen und zum größten Teil im Vorentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der B-Plan Aufstellung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Bericht zur Umweltprüfung wurde im Entwurf ergänzt und bildet den Teil B der Begründung. Der geplante Eingriff in Natur, Boden und Landschaft wurde bilanziert, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Für den Ausgleich wird auf der gemeindeeigenen Fläche, Flurstück 39/2 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf (Exklave der Gemeinde Schacht-Audorf), eine entsprechende Teilfläche in Anspruch genommen.

Der konkrete Stellplatzbedarf und die Angabe, wo diese Stellplätze nachgewiesen werden können, können erst auf der Grundlage eines konkret geplanten Restaurants im Rahmen der Genehmigungsplanung, wo die Anzahl der Sitzplätze feststeht, ermittelt werden. Die Gemeinde hat jedoch in der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 22 einen Parkplatz vorgesehen, der auch für die Gäste des Restaurants bestimmt ist und durch die Unterführung der K 76 auf kurzem Wege und verkehrssicher fußläufig zu erreichen ist. Weiterhin kann der Pendlerparkplatz am NOK in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr S-H, NL Rendsburg um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erweitert werden, so dass einige Stellplätze sowie ein Platz zur Anlieferung von Waren direkt vor dem geplanten Restaurant nachgewiesen werden können. Unter dem Erhalt und der Integration der innerhalb der Grünbereiche des Pendlerparkplatzes gepflanzten Bäume hat auch die UNB dem Ausbau zugestimmt.

Die bestehende Infrastruktur, wie Parkplätze, WC-Anlagen, Wegeflächen und Sitzgelegenheiten, bleibt erhalten und wird von der Planung nicht berührt.

Es erfolgten nach den Verfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) ausschließlich redaktionelle Änderungen zur Anpassung an den mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Kiel-Holtenau, ABZ1 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (das Datum des Vertragsabschlusses betreffend) in den nachrichtlichen Übernahmen unter Kapitel „C“ der Satzung.

6. GRÜNDE, WARUM DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten benötigt und in Betracht gezogen. Es konnten alle Bedenken ausgeräumt werden, bzw. kam man im Rahmen der Abwägung bei diesem Planvorhaben zu dem Ergebnis, dass es sinnvoller und auch städtebaulich vertretbar ist, einige Prüfungen (schall- und bodengut-

achterliche Prüfungen) erst im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Bauantragsverfahren auf der Grundlage der konkretisierten Einzelplanung durchführen zu lassen.

Osterrönfeld, den 25.03.2022

gez.: Eickstädt
- Der Amtsvorsteher -
i. A. Torsten Eickstädt (LVB)