SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

"Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße" - Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

- Vorlage zur Beschlussfassung als Satzung mit Planstand: 15. 08. 2019 -

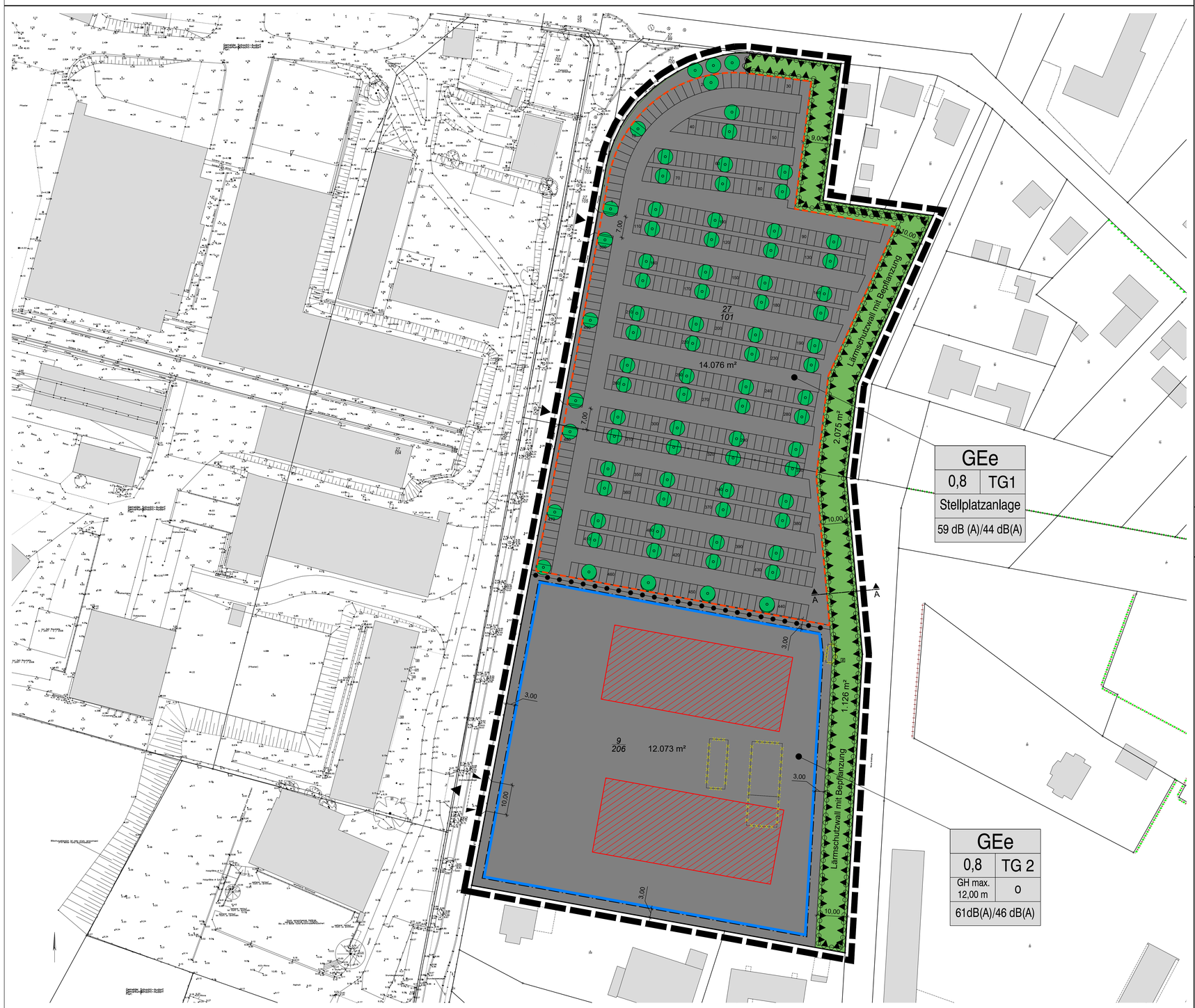
PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

M 1 : 500

0 10 20 30 40 50m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in den jeweils aktuell gültigen Fassungen

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO, §1(4) BauNVO) mit Kennzeichnung der Teilgebiete TG 1 und TG 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl

GH max. — Höhe der baulichen Anlagen, Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnmitte der Hüttenstraße

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrten

Einfahrtsbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), hier: Lärmschutzwall

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB), hier: Stellplatzanlage

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwall

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

26/2 — Flurstücksbezeichnung

6 — Bemassung

Bestandsgebäude

künftig entfallende Gebäude

geplante Gebäude

TEXT - TEIL B

I. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 In dem nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiete (GEe) mit den Teilgebieten TG 1 und TG 2 sind die nach § 8 (3) Punkt 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 8 BauNVO sind in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet (GEe) mit den Teilgebieten TG 1 und TG 2 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3 Nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind in dem GEe-Gebiet mit den Teilgebieten TG 1 und TG 2 Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

1.4 **Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB:**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabeträger im Durchführungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 9 (1) 25 und 25 a BauGB)

2.1 Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Baumanpflanzungen in den Stellplatzflächen sind Laubbäume zu pflanzen.

2.2 Die gemäß § 9(1) Nr. 25 a BauGB als zu bepflanzen festgesetzte Fläche des Lärmschutzwalls ist flächig und dicht mit heimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

3.1 In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet GEe mit den Teilgebiten TG 1 und TG 2 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes die folgenden Emissionskontingente L EK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 Uhr bis 20.00 Uhr) noch nachts (20.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Hierfür gelten für die Teilgebiete:

TG 1 auf 14.076 qm	tags 59 dB(A)	nachts 44 dB(A)
TG 2 auf 12.073 qm	tags 61 dB(A)	nachts 46 dB(A).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Anwendung der in DIN 45961, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen der Summation ist zulässig. Die Anwendung der in DIN 45961, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

II Hinweise

1. Auf die Beachtung des § 34 (4) WaStrG wie folgt wird hingewiesen:
„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern."

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB i.V. mit § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 " Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße" der Gemeinde Schacht-Audorf, für das Gebiet östlich der Hüttenstraße / südwestlich der Rütgersstraße / westlich der ehemaligen Bahnlinie bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.2016 Der Beschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Ein Umweltbericht wird erstellt.

2. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand durch Veranstaltung am 01.03.2016 statt.

3. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.12.2015.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2016 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 und die Begründung zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2016 bis 12.05.2016 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen .

   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr. ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB vom 14.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
-Beate Nielsen-

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rendsburg, den ....
Thore Overath
(Öffentl.best. Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den .....

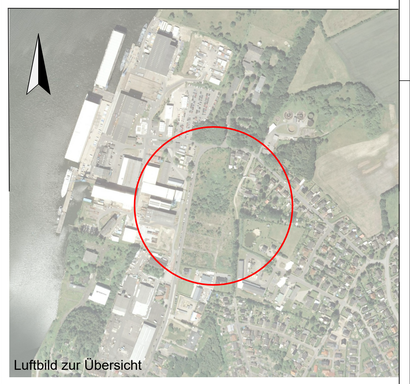
.....
Die Bürgermeisterin
-Beate Nielsen-

11. Der Beschuss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist hiermit am ..... in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
-Beate Nielsen-

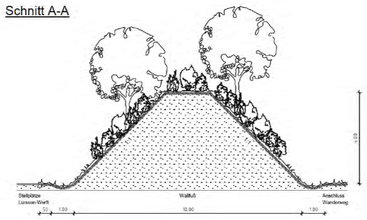

Luftbild zur Übersicht

Planungsträger:	Gemeinde Schacht-Audorf
Planverfasser:	BCS GmbH Paradeplatz 3 24768 Rendsburg
Planungsvorhaben:	Bebaungsplan Nr. 21 "Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße"
Planbeschreibung:	BEBAUUNGSPLAN - Beschlussvorlage Satzung

	Name	Datum	Maßstab		
gezeichnet	Ohlwein	10.12.2015	1 : 500	Auftr.Nr.	6263-15
geprüft	Sommer	15.08.2019	1 :		
gesehen			1 :	Plan.Nr.	BPL.01A

24768 Rendsburg — Paradeplatz 3 — Fon +49 43 31 70 90 0
25980 Keitum — Bahnhofstraße 37 — Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg — Elbkamp 8 — Web www.bcsg.de
23562 Lübeck — Maria-Goeppert-Straße 1 — Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Schnitt A-A



Prinzipschnitt Lärmschutzwall
mit Bepflanzung

0 10 20 30 40 50m

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name
B	Aktualisierung zum 03.09.2019 gemäß Durchführungsvertrag	14.08.19	So
A	Einarbeitung Ergänzungen aus der Abwägung	07.04.16	So

Bauherr:
Kröger Werft GmbH & Co. KG
Hüttenstraße 25 24790 Schacht-Audorf

Planverfasser:
BCS GmbH
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Bauvorhaben:
Neubau einer Stellplatzanlage und neuer Werkhallen

Planbeschreibung:
Vorhabenplan Stand 15.08.2019

	Name	Datum	Maßstab		
gezeichnet	Ohlwein	10.12.2015	1 : 500	Auftr.Nr.	6263-15
geprüft	Sommer	18.05.2016	1 :	Plan.Nr.	BPL02B
gesehen			1 :		

24768 Rendsburg Paradeplatz 3
25980 Keitum Bahnhofstraße 37
21481 Lauenburg Elbkamp 8
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1
Fon +49 43 31 70 90 0
Fax +49 43 31 70 90 29
Web www.bcsg.de
Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Begründung

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21

„Stellplatz- und Hallenanlage an der Hüttenstraße“

Gemeinde Schacht-Audorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Vorlage zum Satzungsbeschluss

15.08.2019

Gemeinde Schacht-Audorf
Bürgermeisterin Beate Nielsen
Amt Eiderkanal

Planaufsteller:

Gemeinde Schacht-Audorf
Der Bürgermeister
Kieler Straße 25
24790 Schacht-Audorf

Vorhabenträger:

Kröger Werft GmbH & Co. KG
Hüttenstraße 25
24790 Schacht-Audorf

Bearbeitung:

BCS GMBH
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Projektverantwortlich:

Koordinator:	**Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff**
Bearbeitung:	**Dipl.-Ing. Marianne Sommer**
Zeichnungen:	**Jonas Ohlwein**

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Planungsanlass 5

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes 5

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand 6

1.3 Verkehrssituation 7

1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen 7

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen 8

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 8

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000),Technologie-Region K.E.R.N. . 9

2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) 9

2.4 Flächennutzungsplan 10

2.5 Landschaftsplan 11

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung 11

4. Inhalte der Planung 12

4.1 Verkehrserschließung und Versorgung 13

4.2 Belange von Natur und Landschaft 13

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 15

4.2.2 Flächenbezogener Ausgleich 15

4.2.3 Ausgleich Landschaftsbild 17

4.3 Belange des Denkmalschutzes 17

Teil II

5. Umweltbericht 18

5.1 Einleitung/Beschreibung des Vorhabens 18

6. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes 18

6.1 Ziele der Planung 18

6.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes 19

6.3 Standortbeschreibung 19

6.4 Beschreibung der wichtigsten Planfestsetzungen / Art und Umfang der Planung 19

7. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan 20

7.1 Baugesetzbuch 20

7.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben 20

7.3 Natura 2000 - Gebiete 21

7.4 Landschaftsrahmenplan 21

7.5 Bodenschutz 21

7.6 Schallschutz 21

7.7 Artenschutz 22

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter 22

8.1 Schutzgutbezogene Betrachtung 22

8.1.1 Schutzgut Mensch 22
8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 22
8.1.3 Schutzgut Boden 22
8.1.4 Schutzgut Wasser 23
8.1.5 Schutzgut Klima und Luft 23
8.1.6 Schutzgut Landschaft 23
8.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 24
8.1.8 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen 24

8.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 25

9. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 27

9.1 Prognose bei Durchführung der Planung 27

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 28

10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 28

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen: 28

10.2 Maßnahmen zum flächenbezogenen Ausgleich: 28

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Landschaftsbildes 30

11. Zusätzliche Angaben 30

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung 30

Teil I

1. Planungsanlass

Die Kröger Werft GmbH & Co. KG konnte das ehemalige Grundstück der Singelmann & Co.KG, belegen in der Hüttenstraße, 24790 Schacht-Audorf, erwerben. Das Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken (Flurstück 27/101 und Flurstück 9/206) zusammen. Die Gesamtgröße umfasst 29.323 qm.

Das nördlich liegende Flurstück reicht bis zur Rütgersstraße und umfasst das Gelände gegenüber der Werfteinfahrt. Das südlich liegende Grundstück erstreckt sich östlich der Hüttenstraße und verläuft parallel zum Werftgelände. Die Kröger Werft GmbH & Co. KG beabsichtigt auf den Grundstücken die Errichtung einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter und Kunden sowie die Errichtung von Lagerhallen. Zum Schutz der nordöstlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung ist die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls vorgesehen.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat den Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen (GEe) ausgewiesen. Nach erfolgter Bauvoranfrage beim Kreis Rendsburg-Eckernförde wurde deutlich, dass für eine Genehmigungsfähigkeit der Vorhaben die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch fehlen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung dieser Voraussetzungen wurde empfohlen.

Vor diesem Hintergrund hat die Kröger Werft GmbH & Co. KG auf der Grundlage des § 11 (Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten) und § 12 BauGB (Vorhabenbezogene Planaufstellung) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den oben benannten und beschriebenen Bereich beantragt.

Die Gemeinde Schacht Audorf unterstützt das Anliegen der Kröger Werft GmbH & Co. KG. Zum einen, um die Verbesserung der Standortbedingungen der Werft zu unterstützen und zum anderen, weil nach langer Zeit eine im Ort liegende Industriebrache einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt östlich der Hüttenstraße, südwestlich der Rütgersstraße und westlich des ehemaligen Bahndamms (heute der Übergang Straßenzug „Neue Siedlung“ zur „Rütgersstraße“ und umfasst die beiden Flurstücke 27/101 (Flur 1) und 9/206 (Flur 6) mit einer Gesamtfläche von 29.323 qm. Der Gebietsumriss ist im nachstehenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte dargestellt.

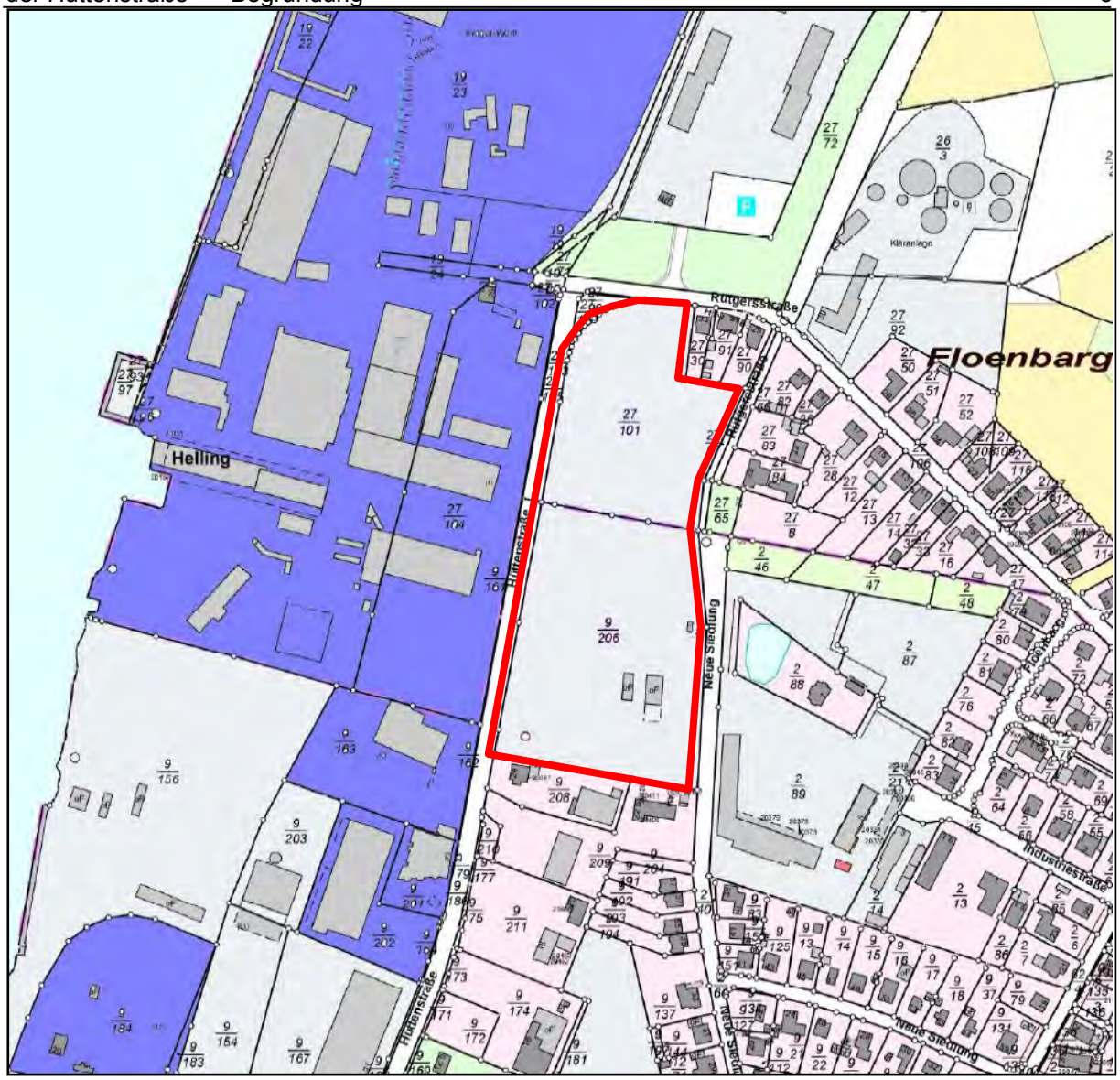


Abb. 1: Flurkartenauszug zur Lage des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die beiden Flächen umfassen einen ehemaligen Industriestandort, das sogenannte „Singelmann-Gelände“. Die Singelmann & Co.KG hat auf den Grundstücken bis Ende der 70er Jahre ein Holzimprägnierwerk (Masten- und Schwellenkonservierung) betrieben. Die damaligen Produktionsanlagen sind bis auf ein paar Reste zurückgebaut. Verbliebende Fundamente und Reste von Asphaltflächen sind auf der Industriebrache noch vorhanden.

Der aktuelle Zustand der Brachfläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf erfasst – Fortschreibung Stand November 2015 - als „Ruderale Grasflur mit Brombeerflur und sonstigem Gebüsch (RHg/RHr/HBy vgl. Kapitel „Belange von Natur und Landschaft).

Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurde das Altlastenkataster des Kreises abgefragt und zwei ergänzende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

1.3 Verkehrssituation

Die Kröger Werft GmbH & Co. KG und das Plangebiet sind über die Hüttenstraße erschlossen. Eine Entlastung der Parkplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum würde zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen.

1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Standort für ein Holzimprägnierwerk wurde das Altlastenkataster des Kreises abgefragt. Der Standort befindet sich im Prüfverzeichnis (P1) des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Danach ergaben Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2001 für sechs Proben eine leichte PAK-Verunreinigung (PAK= polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe). Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Benzo(a)pyren wird jedoch deutlich unterschritten. Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Betrachtung ist somit nichts weiter zu veranlassen. (Schreiben Untere Bodenschutzbehörde vom 12.03.2012).

Eine weitere Mischprobe aus dem Bereich des ehemaligen Auffangbeckens ergab, dass bei Erdarbeiten in diesem Bereich der dort anfallende Boden nach den Technischen Regeln der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln) fachgerecht zu behandeln ist. (ebenda).

Vor diesem Hintergrund wurden im September 2012 und im Januar 2016 zwei weitere Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der orientierenden Grundwasser- und Bodenuntersuchung (ALN-Analytik Labor Nord GmbH, 25746 Heide vom 05.09. 2012) und der ergänzenden Untersuchung (ALN-Analytik-Labor Nord GmbH, 25746 Heide vom 15.02.2016) liegen vor und wurden der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Verfügung gestellt.

Die Untersuchungen ergaben im südlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsstandortes (geplanter Hallenstandort) in *„Oberflächennähe Belastungen durch branchenspezifische Schadstoffe (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle), die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überstiegen und damit eine schädliche Bodenveränderung belegt hatten“ (vgl. Untersuchung Januar 2016, Zusammenfassung der Voruntersuchungen (Kapitel 1), S. 3*)“. Die nachgewiesenen Belastungen sind jedoch nicht so ausgeprägt, dass sie einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks mit zu erwartendem hohen Versiegelungsgrad entgegenstehen könnten.

Ein weiteres Ergebnis der 2012 durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchung ergab für den südöstlichen Randbereich eine Grundwasserverunreinigung mit Stoffen, die nicht dem typischen Schadstoffspektrum für einen Eintrag aus einem Holzimprägnierwerk entspricht. Weitere Untersuchungen zur Eingrenzung der möglichen Quelle dieses Stoffeintrags sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzend in Auftrag gegeben. Es wird vermutet, dass die Schadstoffquelle außerhalb des Plangebietes liegt. Die Durchführung dieser Untersuchung steht einer Weiterführung des Planaufstellungsverfahrens nicht entgegen.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Errichtung der Stellplatzanlage vorgesehen. Aufgabe der im Januar 2016 durchgeführten Untersuchung war es, zu erkunden inwieweit und ob die Stellplatzflächen in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden können, um das dort anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern lassen zu können und somit die Wirkung von vorzunehmenden Bodenversiegelungen abzumildern, respektive in erheblichem Maße zu verringern.

Im Ergebnis sind oberflächennah im humosen Oberboden Belastungen nachgewiesen. Ein Großteil des anstehenden Oberbodens kann nach Bewertung gemäß LAGA-Zuordnung (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) innerhalb des Plangeltungsbereiches z.B. durch Andeckung des Lärmschutzwalls wieder verwendet werden. Ein kleiner Teil ist ordnungsgemäß als Abfall zu entsorgen. Der „natürlich gewachsene Boden“ (pleistozäne glazifluviatile Sande) ist versickerungsfähig und weist keinerlei Verunreinigungen auf.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Die Gemeinde Schacht-Audorf gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg. Der Stadt- und Umlandbereich ist verkehrlich sehr gut angebunden (A7, A210, Bahnlinie und Wasserstraße). Der Hafenbereich ist von überregionaler Bedeutung. Punkt 2.6 (LEP 2010) der Ziele und Grundsätze betont ausdrücklich für die Gemeinden die Aufgabe der bedarfsgerechten Flächenvorsorge für ortsansässige Betriebe. Die Nutzung geeigneter Altstandorte und Brachflächen ist dabei vorrangig zu beachten. Beides ist vorliegend der Fall.

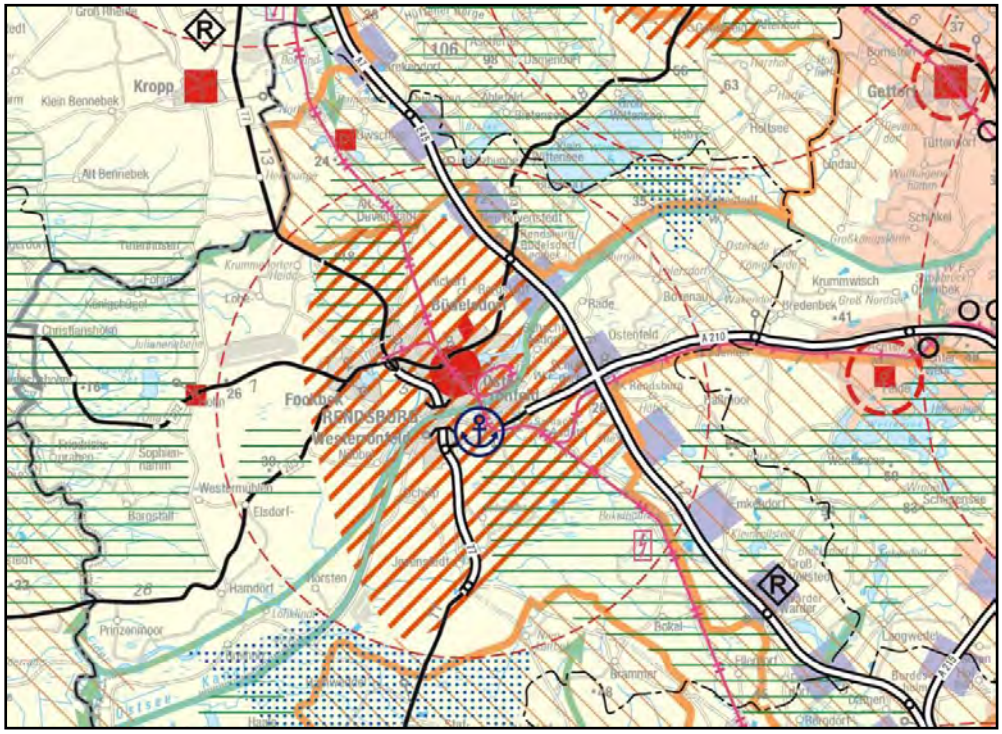


Abb. 2: Auszug aus dem LEP 2010

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000),Technologie-Region K.E.R.N.

Die rechtswirksame Änderung des Landesplanungsgesetzes (01.01.2014) sieht statt ehemals fünf nur noch drei Planungsräume für Schleswig-Holstein vor. Der zitierte Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) und die Technologie Region K.E.R.N. sind dem Planungsraum II (2014) zugeordnet. Inhaltlich wird auf den Stand der Fortschreibung 2000 Bezug genommen. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Der Dienstleistungssektor ist mit 70 % aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 72 % an der Bruttowertschöpfung der wichtigste Wirtschaftsbereich im Planungsraum der KERN-Region.

In der Gemeinde Schacht-Audorf ist der Werftstandort von besonderer Bedeutung.

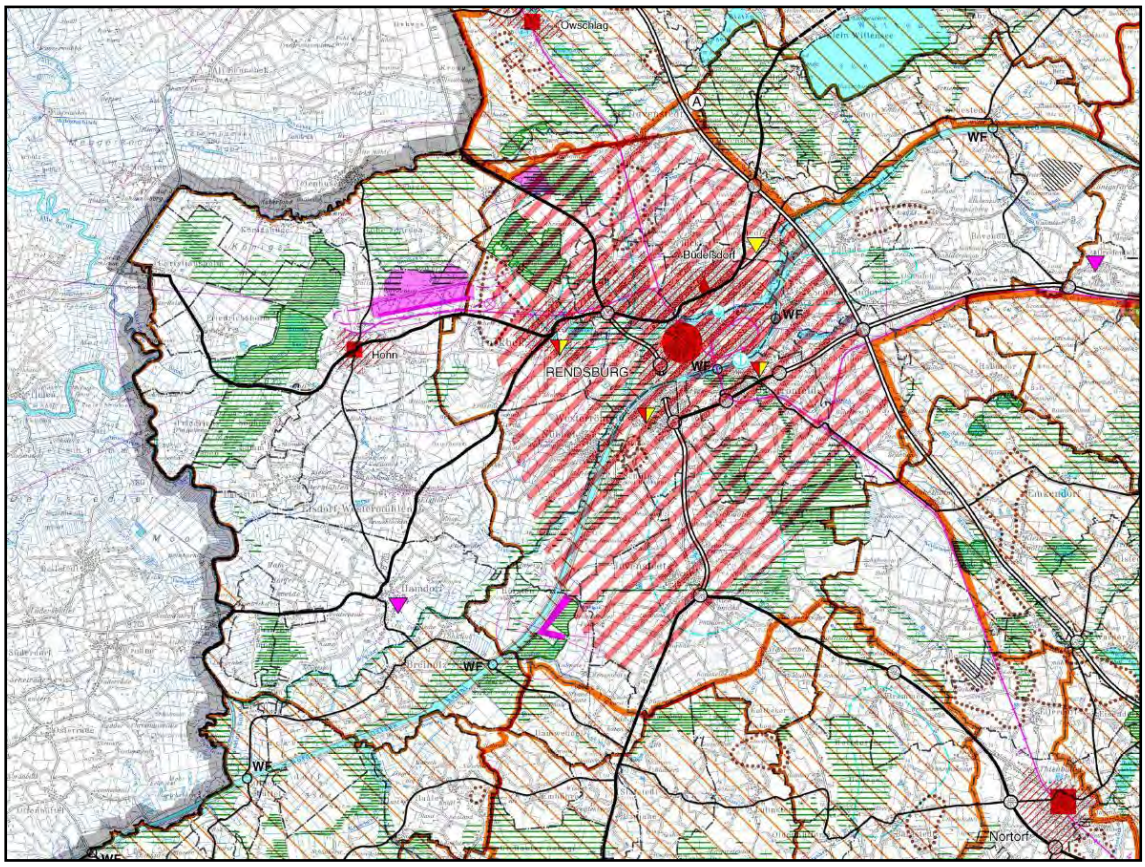


Abb.3: Ausschnitt aus K.E.R.N

2.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist Mitglied der der Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 20.04.2016 vorgestellt und akzeptiert. Eine Abstimmung innerhalb der GEP ist somit erfolgt.

2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schacht-Audorf stellt ihren Flächennutzungsplan neu auf. Die in Aufstellung befindliche Bezugsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schacht-Audorf liegt als Entwurf vor. Der aktuelle Planstand entspricht dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß der §§ 4(2) und 3(2) BauGB vom September 2015. Die Fläche ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche mit Einschränkungen (GEe) ausgewiesen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist die Fläche als Industriegebiet (GI) aus. Die geplante Nutzung entwickelt sich daher nicht aus der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung der Gemeinde, sondern aus der in Aufstellung befindlichen Neufassung. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zum Zeitraum der Satzungsreife des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Planreife erreicht sein wird, die einer vorzeitigen Genehmigung des Bebauungsplanens nicht entgegenstehen wird.

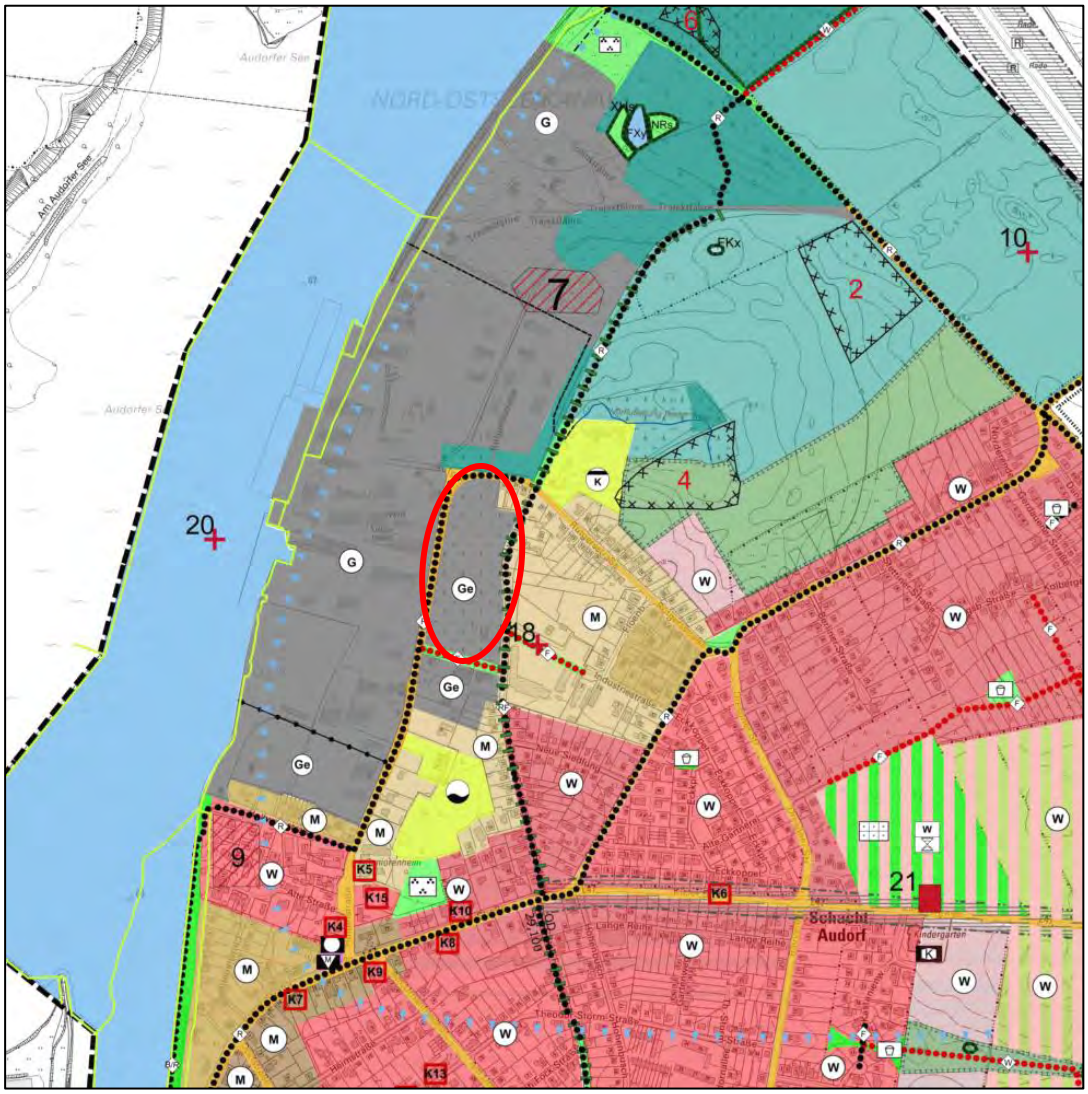


Abb.4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (01.04.2017) mit Kennzeichnung der Fläche.

2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf wurde 2015 fortgeschrieben und liegt im Entwurf vor. Die Bezugsfassung des Landschaftsplanes mit Stand November 2015 weist für die Fläche keine geschützten Biotope oder Landschaftselemente aus. Die Entwicklungskarte der Fortschreibung weist für das Gebiet keine Maßnahmen auf.

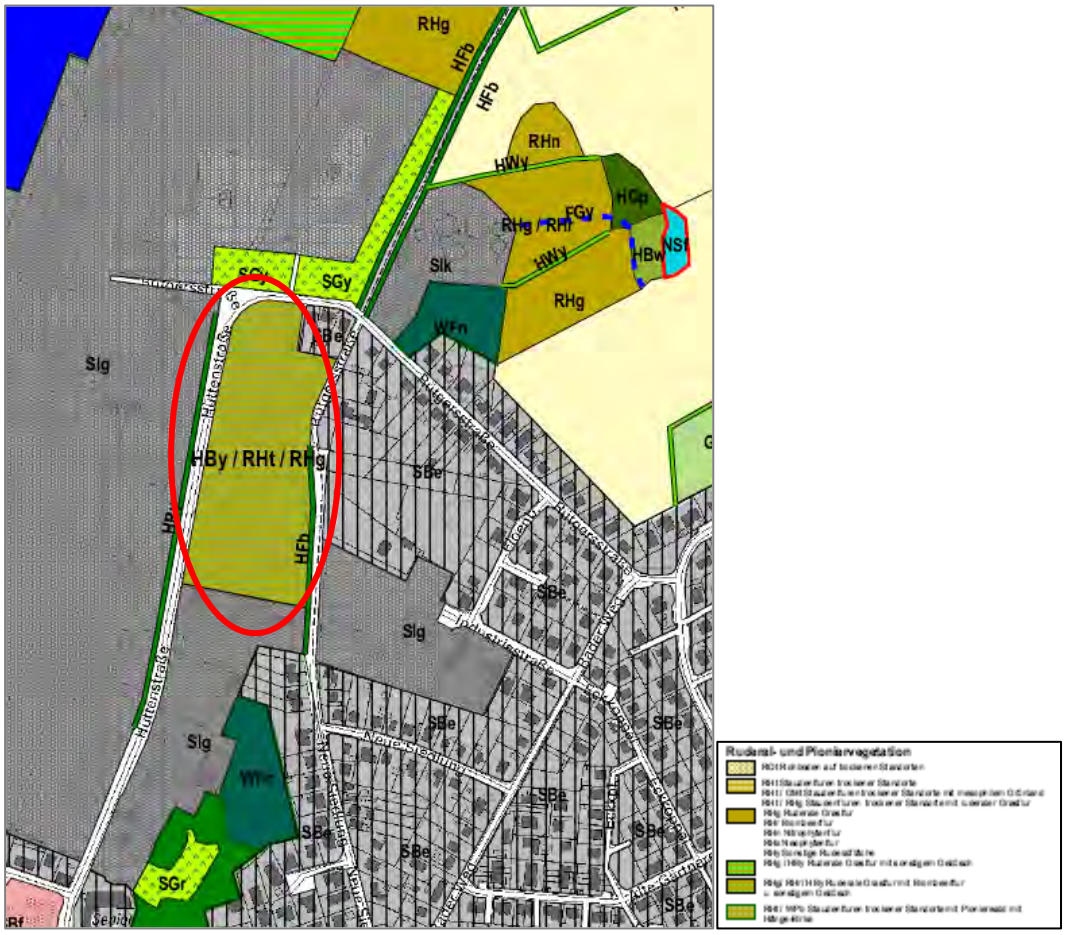


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde (Stand November 2015) mit Kennzeichnung der Fläche. ‚Grundlage Biotoptypenkartierung Landschaftsplan 2015

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst eine zu reaktivierende Industriebrache. Für die Gemeinde Schacht-Audorf sind nicht nur die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen von Bedeutung, sondern auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung der Kröger Werft GmbH & Co. KG und die Sicherung der Attraktivität des Firmenstandortes für die Gemeinde.

Das Gelände ist im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ GEe dargestellt. Die erforderlichen Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten sind nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Dabei geht es um Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der störempfindlichen Nutzungen der östlich angrenzenden Wohngebiete. Durch Einschränkungen der zulässigen Emissionen in diesem Gebiet

kommt ihm zudem noch eine Pufferfunktion zum Hauptgelände der Kröger Werft GmbH & Co. KG zu.

4. Inhalte der Planung

Auf dem nördlichen Teil des Geländes ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 500 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzanlage ist für Mitarbeiter und Kunden sowie für Fahrzeuge von Fremdfirmen der Werft vorgesehen. Damit geht im Bereich Hüttenstraße und Rütgersstraße eine Entlastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum einher. Die Stellplatzanlage soll angemessen durchgrünt werden. Derzeit sind neben dem geplanten und zu bepflanzenden Lärmschutzwall innerhalb der Stellplatzanlage weitere Baumanpflanzungen vorgesehen. Für die Stellplatzfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Der Bereich wird als Gemeinschaftsstellplatzanlage gemäß § 9(1) Nr. 22 BauGB ausgewiesen.

Zur Minderung der Auswirkungen einer Vollversiegelung der Flächen sollen die Stellplätze soweit möglich versickerungsfähig hergestellt werden. Näheres ist hierzu im Durchführungsvertrag unter Beachtung der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu bestimmen.

Im südlichen Teil ist die Errichtung von Lagerhallen vorgesehen der Werft. Die erforderliche Größe der Hallen steht noch nicht abschließend fest. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Begrenzung der Gebäudehöhen auf 12,00 m vorgesehen. Das Gebiet wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Einschränkungen beziehen sich auf Festsetzungen zur Lärmemission. Aufgrund der Hinweise der Landesplanung werden die Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“ und „Vergnügungsstätten“ generell ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur zulässigen Nutzungen sind entbehrlich, da der Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird und die Nutzungen im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag geregelt werden. Das ausgewiesene Gewerbegebiet (GEe) dient auch der Flächensicherung für die künftige Entwicklung des Werftstandortes in der Gemeinde. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO und wird nicht durch weitere Festsetzungen eingeschränkt.

Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen werden für die Teilgebiete TG 1 und TG 2 unterschiedliche Lärmkontingente wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches (das sind in erster Linie die angrenzenden und schutzwürdigen Nutzungen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

Für das Teilgebiet TG 1	auf 14.076 qm	tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A),
für das Teilgebiet TG 2	auf 12.073 qm	tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A).

Die Einhaltung der Kontingente hat der Vorhabenträger nachzuweisen.

Mit Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, der Herstellung eines mindestens 3,00 m hohen, begrünten Lärmschutzwalls sind bei der nach Vorhaben- und Bebauungsplan zulässigen Nutzungen die Einhaltung dieser Werte sichergestellt.

Die unterschiedlichen Festsetzungen der zulässigen Lärmkontingente sind den beiden Teilgebieten des Gewerbegebietes GEe zugeordnet und in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen abgegrenzt.

4.1 Verkehrserschließung und Versorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind auf dem Privatgelände die infrastrukturellen und technischen Voraussetzungen neu herzustellen. Die Erschließung des Gebietes ist im öffentlichen Raum über die Hüttenstraße und die dort vorhandene Infrastruktur gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über den Anschluss an das öffentliche Netz erfolgen. Die Regenwasserabführung für das Teilgebiet 1 (Stellplatzbereich) soll durch Versickerung vor Ort erfolgen. Für das Teilgebiet 2 (Bereich Hallen) ist nach derzeitigem Stand der Bodenuntersuchungen ein Anschluss an das öffentliche Netz erforderlich. Weiteres ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf in der Fortschreibung November 2015 als „Ruderale Grasflur mit Brombeerflur und sonstigem Gebüsch (RHg/RHr/HBy)“ kartiert. Trotz der Bracheentwicklung der letzten Jahre haben sich auf dem Gelände keine geschützten Biotoptypen herausgebildet. Die Ermittlung und Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“, gültig ab 01.01.2014.

Auf dem Gelände sind keine Erdkeller oder sonstige Bauwerke vorhanden. Mit Fledermausvorkommen ist auf dem Gelände nicht zu rechnen. Aufgrund des Zustands und des Potentials des Geländes sind artenschutzrechtliche Belange nicht zu erwarten.

Der zu errichtenden Lärmschutzwall wird mit einer Artenmischung der heutigen potentiell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes begrünt. Diese Maßnahme wird auf den zu ermittelnden Ausgleichsbedarf angerechnet. Aufgrund der zu erwartenden flächenhaften Versiegelung und Teilversiegelung durch die Herstellung der Stellplatzanlage und die gewerbliche Baufläche fehlen für die erforderliche Kompensation innerhalb des Plangeltungsbereiches die entsprechenden Flächen. Die Kompensation muss außerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden. Dies ist im Durchführungsvertrag abschließend zu regeln.

Zur Durchgrünung des Geländes sind Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie der Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes und einer Minderung der Eingriffserheblichkeit.

Folgender Ausgleichsbedarf wird ermittelt:

Die Bewertung der Flächen und Biotoptypen erfolgt nach Anhang 1 der Landesverordnung für die Einrichtung von Ökokonten und deren Bewertung (ÖkokontoVO) vom 23.05.2008 und dem Erlass des MELUR „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 01.01.2014 einschließlich Anlage.

Biotope von allgemeiner Bedeutung:
Biotope mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sind insbesondere die Biotop- und Nutzungstypen wie Acker, Grasacker, Intensivgrünland, Gartenbauflächen, Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen und Siedlungsgehölzen. Ihnen wird eine Wertigkeit von 1 für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses zugeordnet. Die Zuordnung der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgt gemäß der Biotoptypenzuordnung in der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde (Textteil Kapitel 2.4.2, Seite 34 ff und 47 ff). Das Ausgangsbiotop der Fläche ist danach dem Biotoptyp „Ruderale Grasflur mit Brombeerflur und sonstigem Gebüsch (RHg/RHr/HBy) zugeordnet. Dieser Biotoptyp unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG, ihm kommt jedoch bezüglich seiner Funktion für den Naturhaushalt eine höhere Bedeutung zu als einer intensiv genutzten Ackerfläche.

Aufgrund der nachgewiesenen Belastungen der Ausgangsbiotopfläche als ehemaliger Industriestandort mit anteilig noch versiegelten Flächen (Asphaltdeckenreste), die kleinräumig im Gelände vorhanden sind, wird das Ausgangsbiotop zwar der Kategorie der Biotope von allgemeiner Bedeutung zugeordnet, für das Ausgleichserfordernis allerdings eine Wertigkeit von 1,5 analog der Bewertung des Biotoptyps „Halbruderale Gras- und Staudenflur, verbuschend“ (RHv) in Anlage 1 der ÖkokontoVO vom 23.05.2008.

Damit wird die Fläche im Ausgangsbiotop der Wertigkeit 1,5 zugeordnet und die in Anspruch zu nehmenden Grundflächen für die Bilanzierung mit dem Faktor 1,5 gewichtet. Die Ausgleichsermittlung erfolgt nach den Vorgaben für Biotope von allgemeiner Bedeutung:

Ausgleich für die künftig vollversiegelten Anteile	1 : 0,5
Ausgleich für die künftig teilversiegelten Anteile	1 : 0,3

Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht in Ansatz zu bringen. Die kleinräumig vorhandenen Anteile sind bereits im Zuge der obigen Biotopbewertung berücksichtigt.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der Gebietsumgriff von 29.323 qm wird als Berechnungsgrundlage in Ansatz gebracht.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.2.2 Flächenbezogener Ausgleich

Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz führt die Schaffung von Baurecht in neu ausgewiesenen Baugebieten durch die damit einhergehende Versiegelung und bauliche Nutzung von Flächen – wie im vorliegenden Fall – zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden und Landschaftsbild. Diese Beeinträchtigungen sind kompensationspflichtig und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Ausgleich für das Schutzgut Wasser:

Es ist vorgesehen, dass im Gebiet anfallende Oberflächenwasser im Teilgebiet 1 (Stellplatzanlage) durch geeignete Maßnahmen vor Ort zur Versickerung zu bringen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist für diesen Teil der anstehende Oberboden abzutragen und auf dem Gelände an anderer Stelle (Andeckung des Lärmschutzwalls) wiederzuverwerten. Der nachweislich unbelastete anstehende Boden (Sande) ist versickerungsfähig.

Für das Teilgebiet 2 (Hallenanlagen) wird das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser nach örtlichen Vorgaben in das öffentliche Netz abgeleitet.

Mit dieser Maßnahmen ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erheblich gemindert und ein Ausgleich für das Schutzgut Wasser erbracht.

Ausgleich für das Schutzgut Boden:

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden gilt als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Bei der Bemessung des Versiegelungsumfangs ist vom Maß der baulichen Dichte und den festgesetzten teilversiegelten Flächenanteilen auszugehen. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist als zulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Aus den städtebaulichen Werten ergeben sich für das künftige Gewerbegebiet folgende eingriffsrelevante Flächengrößen:

Gesamtgebiet Bebauungsplan Nr. 21	29. 323 qm
Davon:	
Bauflächen (GEe) Teilgebiet 1 (TG 1) Stellplatzanlage	14.587 qm
Bauflächen (GEe) Teilgebiet 2 (TG 2) Hallenanlagen	12.070 qm
Grundfläche Lärmschutzwall mit Saumflächen	2. 666 qm

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Flächenansatz Eingriff	**Fläche Gesamt in qm**	**Voll-versieglung in qm**	**Teil-versiegel-ung in qm**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-erfordernis in qm**
Gewerbegebiet GEe Davon: Teilgebiet 1 Teilgebiet 2	29.323 14. 587 12. 070				
Überbaubare Flächen (GRZ 0,8) Teilgebiet 1 Teilgebiet 2	 11.670 9.656				
Für Teilgebiet 1	11.670				
davon private Verkehrsflächen (Fahrbahnflächen innerhalb der Stellplatzanlage) mit Vollversiegelungsanteil (30%)	3. 501	3.501 (gewichtet mit 1,5 = 5.251,5		1: 0,5	2.625,75
Stellplatzflächen auf den künftigen Grundstücken, Versickerungsfähige Beläge (70 %)	8.169		8.169 (gewichtet mit 1,5) = 12.253,5	1: 0,3	3.376,05
Lärmschutzwall					
Grundfläche	2.666			Die Herstellung des Lärmschutzwalls ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Ausgleich erfolgt durch die Bepflanzung des Walls.	0
Flächenbezogener Ausgleichsbedarf				6.301,80 qm **gerundet: 6.302 qm**	
Die anzupflanzenden Einzelbäume dienen der Eingriffsminderung bezogen auf das Ortsbild und die Eingriffserheblichkeit. Sie dürfen auf den flächenbezogenen Ausgleich nicht angerechnet werden.					

Anmerkungen zur obigen Berechnung:

Mit eingerechnet ist durch die vorgenommene Gewichtung die Wertigkeit des Ausgangsbiotops, die den Wert 1 überschreitet. Zum Erreichen der Kompensation ist ein Flächenäquivalent von 6. 302 qm auf der Basis eines Zielbiotopwertes von 1 oder den entsprechenden Ökopunkten erforderlich.

4.2.3 Ausgleich Landschaftsbild

Die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ist erheblich. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen nach Erlass (2014) zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschafts-, resp. Ortsbildtyp entspricht. Das Plangebiet liegt innerörtlich in einer Übergangszone von Industrie und Gewerbenutzung und einer innerörtlichen Grünzugverbindung. Zum Teil bestimmen die Hausgärten den Übergang.

Mit der vorgesehenen Durchgrünung der Stellplatzanlage sind die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend berücksichtigt und zu kompensieren.

Weitere Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Betroffene Belange des Denkmalschutzes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Das Archäologische Landesamt weist auf das grundsätzliche Gebot nach § 15 DSchG hin:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. „

Teil II

5. Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht spiegelt den Stand (März 2015) der Umweltprüfung wider. Aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden nach § 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind die Belange der Unteren Bodenschutzbehörde vollständig berücksichtigt und die Belange der Unteren Naturschutzbehörde weitestgehend.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit findet in Form einer Veranstaltung statt, die für den 01.03.2016 vorgesehen ist.

Das Untersuchungsgebiet für die Umweltprüfung umfasst die Flächen des Plangebietes und nimmt Bezug auf die direkt angrenzenden Flächen in ihrer Nutzung, den Biotopstrukturen und ihrer Empfindlichkeit gegenüber der zu betrachtenden Umweltauswirkungen. Bezogen auf die Empfindlichkeiten der Schutzgüter erfolgt deren Bewertung nach der Methodik der ökologischen Risikoanalyse.

5.1 Einleitung/Beschreibung des Vorhabens

Die Kröger Werft GmbH & Co. KG konnte das ehemalige Grundstück der Singelmann & Co.KG, belegen in der Hüttenstraße, 24790 Schacht-Audorf erwerben. Das Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken (Flurstück 27/101 und Flurstück 9/206) zusammen. Die Gesamtgröße umfasst 29.323 qm.

Der nördliche Teil des Plangebietes reicht bis zur Rütgersstraße und liegt gegenüber der Werfteinfahrt. Der südlich liegende Teil erstreckt sich östlich der Hüttenstraße parallel zum Werftgelände. Die Kröger Werft GmbH & Co. KG beabsichtigt auf den Grundstücken die Errichtung einer Stellplatzanlage für Mitarbeiter, Kunden und Fremdfirmen sowie die Errichtung von Lagerhallen. Zum Schutz der nordöstlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sind die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalls und die Festsetzung von zulässigen flächenbezogenen Lärmkontingenten vorgesehen.

6. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

6.1 Ziele der Planung

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung einer Industriebrache innerhalb eines gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes der Gemeinde Schacht-Audorf. Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen aufgestellt. Damit verbunden ist die Ordnung des ruhenden Verkehrs und des Parkplatzsuchverkehrs in den dem Gebiet angrenzenden Bereichen und die Unterstützung des Werftstandortes.

6.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt innerörtlich, innerhalb der für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde und des Werftstandortes vorgehaltenen gewerblichen Bauflächen der Gemeinde.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 2,9 ha Fläche.
Davon:

Gewerbliche Bauflächen (GEe)	ca. 2,6 ha
Grünflächen einschließlich Lärmschutzwall	ca. 0,3 ha

6.3 Standortbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Fläche eines ehemaligen Industriestandortes. Auf dem Gelände wurde ein Holzimprägnierwerk für Masten- und Schwellenkonservierung betrieben. Nach den vorliegenden Untersuchungen ist der Boden oberflächennah verunreinigt.

Die Bodenverhältnisse sind als sandig-schluffig auf Geschiebelehm / -mergel mit untergeordnetem Sand zu bezeichnen.

Das Gelände erstreckt sich innerörtlich zwischen dem Werftgelände und der ehemaligen Bahnlinie und ist durch die ehemalige industrielle Nutzung geprägt.

6.4 Beschreibung der wichtigsten Planfestsetzungen / Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Die wichtigsten Festsetzungen sind vorhabenbezogen und betreffen

- Unterschiedliche Nutzungen für den nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Der nördlich Teil ist unmittelbar am Haupteingang der Werft gelegen. Für die Nutzung der der Stellplatzanlage für Mitarbeiter, Kunden und Fremdfirmen ist dies mit kurzen Wegen verbunden.
- Die Minderung des zu erwartenden Versiegelungsgrades auf den Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien.
- Der südliche Teil ist für die Errichtung von Lagerhallen vorgesehen. Auch hier sind die Wegebeziehungen kurz. Das Tor mit Zugang zu den Fertigungsanlagen der Werft liegt unmittelbar gegenüber den geplanten Hallenstandorten. .
- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, die 12,00 m über anstehendem Gelände nicht überschreiten dürfen.
- Festsetzungen zur Einschränkung der zulässigen Lärmemission zum Schutz der benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen.
- Die Begrünung des zu errichtenden Lärmschutzwalls und optische Einbeziehung in den innerörtlichen Grünzug, der östlich des Geländes verläuft.

7. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

7.1 Baugesetzbuch

Die Umweltbelange sind im Vorfeld möglicher Entscheidungen für die Bauleitplanungen zu prüfen. Sie dienen als Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für die Gemeinden. Grundlage der Prüfung und in der Abwägung zu berücksichtigen sind die in § 1(6) Punkt 7 a) bis i) BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB.

Hieraus resultierende Bedeutung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Das Plangebiet liegt innerörtlich in einem festgelegten Entwicklungsschwerpunkt für gewerbliche Nutzungen.
- Gebiete von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft und innerörtliche Grünzüge sind von der Planung nicht berührt.
- Die Bodenverhältnisse und Biotopstrukturen im Gebiet sind von allgemeiner Bedeutung.
- Das Plangebiet ist direkt über die Hüttenstraße an die Verkehrswege angebunden.

Umweltrelevante Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Festsetzung der GRZ von 0,8.
- Festsetzungen über den versickerungsfähigen Ausbau der Einstellplätze auf der Stellplatzanlage.
- Festsetzung maximaler Gebäudehöhen von 12,00 m.
- Festsetzungen nach der vorhabenbezogenen Nutzung der Flächen.
- Beachtung kurzer Fahrwege, sowohl mit der Lage der Stellplatzanlage (in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Werft) als auch bezüglich der Lage der künftigen Hallen (in unmittelbarer Nähe der Hallenanlagen der Werft mit direkter Verbindung über die Hüttenstraße).
- Festsetzungen zur Verbesserung des Lärmschutzes, die zugleich als Ergänzung der Grünstrukturen der Gemeinde dienen. Der Lärmschutzwall folgt dem Verlauf eines Wander- du Radweges der Gemeinde.

7.2 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Landesnaturschutzgesetz 2010 und Bundesnaturschutzgesetz 2010:
§ 1a (3) BauGB regelt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dargelegt sind in den Grundsätzen der Planung zu beachten.

Hieraus resultierende Bedeutung für den Bebauungsplan:

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz in den §§ 44 ff.:

- Ein mögliches Vorkommen besonders geschützter Arten im Gebiet und ihr Lebensraum sind nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen oder Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Bundesnaturschutzgesetz in § 18 in V. mit § 1 a BauGB:

- Die mit Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

7.3 Natura 2000 - Gebiete

Natura-2000-Gebiete und EU-weit geschützte Gebiete sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

7.4 Landschaftsrahmenplan

Biotopverbundachsen nach dem Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt innerörtlich.

7.5 Bodenschutz

Wirksam ist hier die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Das Gelände ist auf mögliche Altablagerungen untersucht. Die Ergebnisse der Orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung liegen vor. Es sind Bodenverunreinigungen (PAK-Konzentrationen), die der Vornutzung zuzuordnen sind, in einer Konzentration festgestellt worden, die unter den Schwellenwerten des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen. Bezüglich des Wirkpfades Boden-Grundwasser wurde auf dem untersuchten Altlastenstandort eine Grundwasserverunreinigung durch Metalle, BTEX und in geringem Umfang PAK festgestellt, die in ihrer Stoffzusammensetzung uncharakteristisch für einen Holzimprägnierbetrieb ist. Die Quelle dieser Verunreinigung liegt vermutlich außerhalb des Gebietes. Das weitere Vorgehen wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt. Eine ergänzende Untersuchung weist für den Teil der Stellplatzanlage nach, dass nach Abtrag des humosen Oberbodens keinerlei Schadstoffbeeinträchtigungen einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers entgegenstehen. Der zum Teil flächig belastete humose Oberboden wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und auf der Grundlage eines Bodenmanagementkonzeptes soweit es die dokumentierten Belastungen zulassen, im Gelände wieder verwendet.

7.6 Schallschutz

Wirksam sind hier die Vorgaben der DIN 45691 (zur Lärmkontingentierung), die TA-Lärm, die Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchG) und die Richtlinie für Schallschutz im Städtebau. Die Lärmuntersuchungen sind abgeschlossen. Die Ergebnisse sind als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Für den Schutz der benachbarten Nutzungen kann so viel Vorsorge getroffen werden, dass dieser durch die Umsetzung des Vorhabens und den daran anschließenden Betrieb nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7.7 Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet sind keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung der Planung zu erwarten. Das Plangebiet ist bezüglich seiner biotischen Funktion als durchschnittlich zu bezeichnen.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

8.1 Schutzgutbezogene Betrachtung

8.1.1 Schutzgut Mensch

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch zielt auf die Schaffung und den Erhalt von Bedingungen für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ab. Hierbei sind Rahmenbedingungen wie „gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse“, wirtschaftliche Faktoren der Existenzsicherung wie „Arbeit und Arbeitswege“ und Faktoren wie „Freizeit und Erholung“ von Bedeutung.

Mit baulicher Inanspruchnahme des Plangebietes gehen keine Flächen in der freien Landschaft verloren, die auch der Erholungsnutzung dienen könnten. Erhebliche Beeinträchtigung oder erhebliche Umweltauswirkung sind nicht zu erwarten.

Die geplante Errichtung der Stellplatzanlage für den Weftbetrieb bewirkt eine Entlastung für die Straßen in den angrenzenden Wohngebieten. Eine für den Bereich „Arbeit und Arbeitswege und Wohnen“ positive Auswirkung.

8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Plangebietsfläche geht als temporärer Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgrund der geplanten Versiegelung und baulichen Nutzung weitestgehend verloren.

Diese Umweltauswirkung ist aufgrund der Flächendimension als erheblich einzustufen und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

8.1.3 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet natürlich anstehende Boden ist bestimmt durch Sande und Geschiebeanteile. Aufgrund der Vornutzung wurden im humosen Oberboden Belastungen festgestellt, die in ihren Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der Planung verringert werden können.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versieglung
- Verringerung der Auswirkungen der festgestellten Bodenbelastungen auf die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch.

Die Umweltauswirkung Versiegelung ist auszugleichen.

8.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:
Natürliche Fließgewässer sind im Plangebiet und den direkt angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die geplanten Versiegelungen und den damit verbundenen Änderungen der Bodenfauna und den Boden-Wasser-Verhältnissen dennoch als wirkungsrelevant zu bewerten.

Grundwasser:
Auf dem Grundstück wurden Vorbelastungen festgestellt, die nicht in Verbindung mit den anstehenden Vorhaben zu bringen sind.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser werden aufgrund der Vorbelastung des Geländes als relevant eingeschätzt. Sie sind jedoch durch geeignete Maßnahmen in ihren Auswirkungen erheblich zu mindern. Jede Versiegelung des Gebäudes reduziert zudem nachhaltig die Grundwasserverunreinigung durch im Boden befindliche, lösliche Schadstoffe. Die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmte Wiederverwendung leicht oder gar nicht belasteten Bodens im Gelände selbst macht für große Teilflächen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich und reduziert somit die Beeinträchtigung von Grundwasser und Bodenwasser, die im Grundsatz durch Versiegelung entsteht.

8.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft erfolgen:

- Eine Neuansiedlung schadstoffemitierender Betriebe wird im Rahmen der zulässigen Nutzungen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht erfolgen.
- Durch großflächige Versiegelung entstehen eine stärkere Erwärmung der Oberflächen und damit eine höhere Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser. Dies hat lokalklimatische Auswirkungen.

Ausgleich und Minderung der Auswirkungen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten in der Stellplatzanlage, Minderung der lokalklimatischen Auswirkungen durch Durchgrünung.

Die Umweltauswirkungen auf diese Schutzgüter werden als relevant eingeschätzt. Ihre dauerhaften Auswirkungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zur Minderung der Wirkungen in ihrer Gesamtwirkung als gering einzustufen.

8.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als weniger erheblich zu bewerten. Mit der Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache erfolgt eine dauerhafte, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, das in das Gesamtbild des Werftareals passt. Eine dauerhafte Einschränkung der Erholungsnutzungsfunktion geht damit nicht einher.

8.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Gegenteil: Aufgrund der Wiedernutzung des alten Industriestandortes in Verbindung mit einem wichtigen ortsansässigen Betrieb erfolgt eine Aufwertung.

8.1.8 Zusammenstellung zu erwartender Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung zu erwartender Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Emissionsbelastung der Wohnquartiere durch Quell-Ziel-Verkehr der Stellplatzanlage • Durch Gewerbelärm • Verbesserung der Arbeitsplatzsituation	Gering gering erheblich
	• Verlust von Erholungsraum • Stärkung der Wirtschaftskraft	Gering erheblich
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung auch bei Biotopen von allgemeiner Bedeutung	erheblich
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Oberflächenwassserretention) • Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung • Reduzierung der durch die Vornutzung vorhandenen Schadstoffbelastungen im Boden.	Erheblich Führt durch Kontrolle zur Verbesserung Erheblich Erheblich
Wasser	• Verlust von Oberflächenwasserretention durch Versiegelung	Erheblich
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	Weniger erheblich
Landschaft	• Veränderung der visuellen Prägung des Nahbereiches	gering
Kultur und Sachgüter	• Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der Nachbarschaft und im Plangebiet	Nicht erheblich
Legende	++sehr erheblich, +erheblich, -weniger erheblich, -- nicht erheblich	

8.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkpfade → ↓	Mensch	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Teilhaber der Biodiversität, Artenvielfalt als Erholungsfaktor, Tiere und Pflanzen als Lebensgrundlage des Menschen	Lebensgrundlage Wirkpfad Boden-Mensch	Lebensgrundlage Wirkpfad Grundwasser-Mensch	Gesundheit Wohlbefinden Mensch als Ursache für Verschmutzungen	Erholung Formung Heimat Geschichte	Kulturelle Identität Geschichtliche Identität Spiegelbild gesellschaftlichen Wirkens
Pflanzen/ Tiere	Artenvielfalt als Lebensgrund-lage Nahrungs-produktion		Lebensgrundlage für Pflanzen Lebensgrundlage für Tiere Grundlage für Biodiversität	Lebensgrundlage für Pflanzen Lebensgrundlage für Tiere Grundlage für Biodiversität	Lebensgrundlage Lebensraum Stickstoff- und Sauerstoffkreislauf	Prägend für Landschaftsbild Prägend für Landschaftsstruktur Artenzusammen-setzung abhängig vom Landschaftstyp	Als Urstoff für bestimmte Rohstoff-vorkommen
Boden	Grundlage Landwirt-schaftlicher Produktion. Wirkpfad-Boden - Mensch	Lebensraum für Bodentiere		Wasserspeicher Bodennutzung als Schadstoffquelle für Stoffeinträge in Grundwasser Boden als Filter	Staubeinträge in Luft Kleinklimatische Wirkungen	Bodenbildung als Landschaftsfaktor Ausstattungselemente der Landschaft Bodennutzung prägt Landschafts- und Ortsbild	Boden als Museum und Geschichte, Boden als Vorrat und Rohstofflieferant

Wasser	Erholungs-faktor Lebensgrund-lage	Lebensgrundlage, Lebensraum Wachstums-grundlage	Nährstofflieferant, Standortfaktor Ertragskulturen und Wilde Pflanzen Schadstofflieferant Transport von Boden		Reinigung der Luft Verbesserung des Klimas	Formung der Landschaft Grundlage für Wachstum und Pflanzen Wassers als Grundlage für Freizeitsport und Erholung	Energielieferant Verkehrsweg Freizeit und Erholung
Klima/ Luft	Lebens-grundlage für den Menschen, Mensch als Verschmutzer und Nutzer von Klima und Luft	Lebensgrundlage Wachstums-grundlage	Keine	keine		keine	keine
Landschaft	Erholung, Freizeit, Heimat, Naturgenuss	Landschafts-typischer Artenbesatz	Landschaftliche Gegebenheiten wirken auf die Bodenbildung ein	Landschaftliche Gegebenheiten wirken auf den Wasserhaushalt ein	Luftaustausch Luftreinigung Temperatur-ausgleich		Kulturlandschaft als Kulturgut
Kultur- und Sachgüter	Diese Schutzgüter bedingen sich gegenseitig	keine	keine	keine	keine	können landschaftsprägend und landschaftstypisch wirken	

9. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

9.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Mensch	• Emissionsbelastung durch Quell-Ziel-Verkehr– noch keine Aussage möglich, weil die Lärmuntersuchungen noch nicht durchgeführt sind. • Verbesserung der Arbeitsplatzsituation
	• Stärkung der Wirtschaftskraft
Pflanzen und Tiere	• Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung und Wiederinanspruchnahme einer innerörtlichen Brache. Die Wirkung ist durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen auszugleichen
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Die Wirkung wird durch Ausgleichsmaßnahmen gemildert. • Durch die geplante Versiegelung der Flächen in Teilgebiet 2 mindert sich dort der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der durch Oberflächenwasserversickerung entsteht. • Durch die geplante versickerungsfähige Ausbildung der Einstellplätze im Teilgebiet 1 vermindert sich die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verlust von sonstigem Offenboden. Die Gesamtwirkung ist aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu beurteilen.
Landschaft	• Veränderung des Ortsbildes. • Verbesserung der Ortsbilds durch Ordnung des ruhenden Verkehrs.
Kultur und Sachgüter	• Eine bereits vormals erschlossene und baulich genutzte Fläche wird wieder nutzbar entwickelt.
Ergebnis:	Es kann unter Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen in der Summe eine Verbesserung des Umweltzustandes festgestellt werden.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Mensch	• Emissionsbelastung durch Verkehrslärm wird sich aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen nicht verändern. • Keine Entlastung der angrenzenden Straßen durch Stellplatzsuchverkehr und parkende Kraftfahrzeuge.
Pflanzen und Tiere	• Pflanzen und Tierwelt bleiben mit den Rahmenbedingungen der Industriebrache unverändert. Eine Entwicklung in Richtung höhere Biodiversität ist unwahrscheinlich.
Boden	• Der Stoffeintrag in Boden und Wasser, der mit dem vorbelasteten Standort einhergeht bleibt bestehen.
Wasser	• Ein möglicher Stoffeintrag durch Regenwasserversickerung bleibt erhalten.
Luft und Klima	• Die Gesamtwirkung ist aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zu beurteilen.
Landschaft	• Das Ortsbild erfährt durch dauerhafte innerörtlich liegende Brachegrundstücke, die aufgrund der Vorbelastung anderweitig nicht nutzbar sind, keine Aufwertung.
Kultur und Sachgüter	• Die vormaligen Investitionen für das Gewerbegrundstück gehen dauerhaft verloren.
Ergebnis:	Es kann in der Summe eine Verschlechterung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung festgestellt werden.

10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen:

- Durchgrünung der Stellplatzanlage,
- Erhebliche Verminderung des Parkplatzsuchverkehrs, dadurch bedingt Verringerung der Fahrzeugbewegungen,
- Versickerungsfähiger Ausbau der Einstellplätze in der Stellplatzanlage.
- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche mit baulicher Vorprägung.

10.2 Maßnahmen zum flächenbezogenen Ausgleich:

Aufgrund der nachgewiesenen Belastungen der Ausgangsbiotopfläche als ehemaliger Industriestandort mit anteilig noch versiegelten Flächen (Asphaltdeckenreste), die kleinräumig im Gelände vorhanden sind, wird das Ausgangsbiotop zwar der Kategorie der Biotope von allgemeiner Bedeutung zugeordnet, für das Ausgleichserfordernis allerdings eine Wertigkeit von 1,5 analog der Bewertung des Biotoptyps „Halbruderale Gras- und Staudenflur, verbuschend“ (RHv) in Anlage 1 der ÖkokontoVO vom 23.05.2008.

Damit wird die Fläche im Ausgangsbiotop der Wertigkeit 1,5 zugeordnet und die in Anspruch zu nehmenden Grundflächen für die Bilanzierung mit dem Faktor 1,5

gewichtet. Die Ausgleichsermittlung erfolgt nach den Vorgaben für Biotope von allgemeiner Bedeutung:

Ausgleich für die künftig vollversiegelten Anteile	1 : 0,5
Ausgleich für die künftig teilversiegelten Anteile	1 : 0,3

Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht in Ansatz zu bringen. Die kleinräumig vorhandenen Anteile sind bereits im Zuge der obigen Biotopbewertung berücksichtigt.

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der Gebietsumgriff von 29.323 qm wird als Berechnungsgrundlage in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Ausgleichserfordernisses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Flächenansatz Eingriff	**Fläche Gesamt in qm**	**Voll-versieglung in qm**	**Teil-versiegel-ung in qm**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-erfordernis in qm**
Gewerbegebiet GEe Davon: Teilgebiet 1 Teilgebiet 2	29.323 14. 587 12. 070				
Überbaubare Flächen (GRZ 0,8) Teilgebiet 1 Teilgebiet 2	 11.670 9.656				
Für Teilgebiet 1	11.670				
davon private Verkehrsflächen (Fahrbahnflächen innerhalb der Stellplatzanlage) mit Vollversiegelungsanteil (30%)	3. 501	3.501 (gewichtet mit 1,5 = 5.251,5		1: 0,5	2.625,75
Stellplatzflächen auf den künftigen Grundstücken, Versickerungsfähige Beläge (70 %)	8.169		8.169 (gewichtet mit 1,5) = 12.253,5	1: 0,3	3.376,05
Lärmschutzwall					
Grundfläche	2.666			Die Herstellung des Lärmschutzwalls ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Der Ausgleich erfolgt durch die Bepflanzung des Walls.	0
Flächenbezogener Ausgleichsbedarf				6.301,80 qm **gerundet: 6.302 qm**	

Die anzupflanzenden Einzelbäume dienen der Eingriffsminderung bezogen auf das Ortsbild und die Eingriffserheblichkeit. Sie dürfen auf den flächenbezogenen Ausgleich nicht angerechnet werden.	

Der ermittelte Ausgleichsbedarf ist über den Nachweis von 6. 302 Ökopunkten zu erbringen. Die Kompensation des flächenbezogenen Eingriffs ist somit durch Umsetzung von Maßnahmen im Wert von 6. 302 Ökopunkten zugunsten von Natur und Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht.

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Landschaftsbildes

Die Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ist erheblich. Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen müssen nach Erlass (2014) zu einem Landschaftsbild führen, das unter Berücksichtigung von Art und Umfang der Bebauung dem jeweiligen Landschafts-, resp. Ortsbildtyp entspricht. Das Plangebiet liegt innerörtlich in einer Übergangszone von Industrie und Gewerbenutzung und einer innerörtlichen Grünzugverbindung. Zum Teil bestimmen die Hausgärten den Übergang.

Mit der vorgesehenen Durchgrünung der Stellplatzanlage sind die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausreichend berücksichtigt und zu kompensieren.

11. Zusätzliche Angaben

Die fachplanerischen Ausarbeitungen zur Lärmkontingentierung und über die Bodenbelastungen und den umweltgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial sind ausgewertet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Sie stehen zur Einsicht zur Verfügung.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schacht-Audorf stellt zur Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache zwischen Hüttenstraße und dem ehemaligen Bahndamm einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Das Bebauungspangebiet liegt genauer beschrieben östlich der Hüttenstraße, südwestlich der Rütgersstraße und westlich des ehemaligen Bahndamms (heute der Übergang Straßenzug „Neue Siedlung“ zur „Rütgersstraße“) und umfasst die beiden Flurstücke 27/101 (Flur 1) und 9/206 (Flur 6) mit einer Gesamtfläche von 29.323 qm.

Die beiden Flächen umfassen einen ehemaligen Industriestandort, das sogenannte „Singelmann-Gelände“. Die Singelmann & Co.KG hat auf den Grundstücken bis Ende der 70er Jahre ein Holzimprägnierwerk (Masten- und Schwellenkonservierung) betrieben. Die damaligen Produktionsanlagen sind bis auf ein paar Reste zurückgebaut. Verbliebende Fundamente und Reste von Asphaltflächen sind auf der Industriebrache noch vorhanden. Die in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführten Bodenuntersuchungen, lassen eine Wiedernutzbarmachung des Geländes zu.

Vorhabenträger ist die Lürssen Kröger Werft. Auf dem nördlichen Teil des Geländes ist die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 500 Stellplätzen vorgesehen. Die

Stellplatzanlage ist für Mitarbeiter und Kunden sowie für Fahrzeuge von Fremdfirmen der Werft vorgesehen. Damit geht im Bereich Hüttenstraße und Rütgersstraße eine Entlastung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum einher. Die Stellplatzanlage soll angemessen durchgrünt werden. Die Einstellflächen sollen so weit möglich versickerungsfähig ausgestaltet werden.

Im südlichen Teil ist die Errichtung von Lagerhallen der Werft vorgesehen. Die erforderliche Größe der Hallen steht noch nicht abschließend fest. Die Gebäudehöhen wurden auf 12,00 m begrenzt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen wird ein Lärmschutzwall errichtet. Höhe, Ausbildung und die Festsetzung der sogenannten Lärmkontingente berücksichtigen die bereits vorhandene Vorbelastung:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches (das sind in erster Linie die angrenzenden und schutzwürdigen Nutzungen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschritten werden:

Für das Teilgebiet TG 1	auf 14.076 qm	tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A),
für das Teilgebiet TG 2	auf 12.073 qm	tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A).

Die Einhaltung der Kontingente hat der Vorhabenträger nachzuweisen.

Mit der Errichtung von Stellplätzen und dem Bau von Hallen gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Zur Kompensation der Eingriffe wurden 6 302 Ökopunkte ermittelt. Die Kompensation kann im Ökokonto der Gemeinde Schacht-Audorf erfolgen.

Gemeinde Schacht-Audorf, den

.....

(Bürgermeisterin)