

Beschlussvorlage

zu Punkt 5. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 9. November 2017

Beratung und Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 26 "SO Gastronomie am NOK-Fähranleger" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Durch den B-Plan Nr. 26 „SO Gastronomie am NOK-Fähranleger“ soll die planungsrechtliche Grundlage für Gaststättengewerbe geschaffen werden. Hierzu wurde von der Gemeindevertretung am 14.12.2016 für das Gebiet nördlich des Fähranlegers ‚Schacht-Audorf‘, südlich der Aussichtsplattform ‚Kiek ut‘, östlich des Nord-Ostsee-Kanals und westlich des Pendlerparkplatzes und der K76 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Neben einem gastronomischen Betrieb sollen auch kleinere Verkaufsstellen zum Verkauf von regionalen Produkten (z. B. Himbeeren, Spargel, etc.) zulässig sein.

Bereits seit dem Spätsommer 2016 wurden verschiedene Gespräche u. a. mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) geführt. Das WSA gab bekannt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Es fordert jedoch einen befristeten, durch einen städtebaulichen Vertrag abgesicherten, Bebauungsplan. Dies bedeutet, dass sich das WSA die tatsächliche Nutzung der Liegenschaft mittel- und langfristig vorbehält. Weitere Abstimmungsgespräche erfolgten Anfang Mai 2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr und im August 2017 nochmals mit dem WSA. Erkenntnisse, die sich aus den vorstehenden Gesprächen ergaben, wurden in den Entwürfen berücksichtigt.

Vom 25.09.2017 bis einschließlich 26.10.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Ihnen wurde die Gelegenheit gegeben Stellungnahmen mit Änderungs- und Ergänzungswünschen und sonstigen Hinweisen zum Vorentwurf abzugeben. Von dem Großteil der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Vonseiten des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde u.a. um Konkretisierung der Anlieferungsregelungen zum Plangebiet gebeten, welche zwischenzeitlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr, Zweigstelle Rendsburg, abgestimmt und angepasst werden konnten. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) fordert zum Zwecke des Orts- und Landschaftsbildschutzes eine Begrünung des der Gastronomie zugeordneten Terrassenbereiches. Durch die Anpflanzung von Laubbäumen soll die Aufenthaltsqualität (u.a. durch Windschutz und Schattenspende) verbessert werden. Zudem wird kritisch bewertet, dass der bestehenden, trocken-ruderalen Grasfläche durch das Vorhaben kaum Grundfläche zur Verfügung steht. Auch wurde beanstandet, dass die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einer Totalversiegelung des Plangeltungsbereiches gleichkommt und im Widerspruch zu den Inhalten der Landschaftsplanung (Landesentwicklungsplan 2010) steht. Die Anregung findet im Entwurf Berücksichtigung (vgl. Seite 8 der Abwägungstabelle), sodass die GRZ auf 0,6 herabgesetzt wird. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung der GRZ gem. § 19 BauNVO kann somit eine maximale Versiegelung von 960 m² entstehen. Das WSA wies auf bereits bekannte Bedingungen und Auflagen aus den Vorgesprächen hin. Beispielsweise dürfen keine Materialien, die eine Blendwirkung oder Spiegelung der Schifffahrt bewirken können, verwendet werden. Die Detailplanung des konkreten Bauvorhabens muss zudem rechtzeitig vor Baubeginn mit dem WSA abstimmt werden. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden abgewogen und entsprechend in den aktuellen Entwurf eingearbeitet. Im nächsten Verfahrensschritt wird der Öffentlichkeit, den Behörden und den Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Im Bauausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf. Den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 4 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein voraussichtlich am 14.12.2017.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den B- Plan Nr. 26 „SO Gastronomie am NOK-Fähranleger“ betragen nach heutigem Stand insgesamt rund 14.000,00 EUR brutto (ca. 11.000,00 EUR städtebauliche Planungskosten und ca. 3.000,00 EUR für Kataster- und Vermessungsunterlagen). Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsjahr 2017 im Produktsachkonto 08/51100.5431500 („Räumliche Planung und Entwicklung“, Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Kosten für Bauleitplanung) berücksichtigt.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die im Rahmen der Beteiligungen der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, welche Einwände beinhalten, hat die Gemeinde geprüft und entsprechend der Abwägungsvorschläge des beauftragten Planungsbüro berücksichtigt.
2. Der Entwurf vom 03.11.2017 des Bebauungsplanes Nr. 26 „SO Gastronomie am NOK-Fähranleger“ für das Gebiet 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, und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Die auszulegenden Planunterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet unter www.bobsh.de bereitzustellen. Stellungnahmen können somit auch elektronisch übermittelt werden.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlagen:

- Anlage 1:** Entwurf der Planzeichnung (Teil A) vom 03.11.2017
- Anlage 2:** Entwurf der textlichen Festsetzungen (Teil B) vom 03.11.2017
- Anlage 3:** Entwurf der Begründung vom 03.11.2017
- Anlage 4:** Anlage zur Begründung: Faunistische Potenzialabschätzung / Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG vom März 2017
- Anlage 5:** Anlage zur Begründung: Machbarkeitsstudie ‚Restaurant am NOK‘ vom 19.05.2015
- Anlage 6:** Anlage zur Begründung: Landschaftspflegerische Stellungnahme zur Herstellung eines geplanten Ökokontos für die Gemeinde Schacht-Audorf (Januar 2014, Aktualisierung 2016)
- Anlage 7:** Liste der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung über die eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 03.11.2017