GEMEINDE AUUFER

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
„Kortenmoor“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Unter Verwendung eines Luftbildausschnittes von Mac-Kartendienst

November 2022

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

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

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

Gemeinde Auufer, Bebauungsplan Nr. 1: Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kortenmoor" der Gemeinde Auufer wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28. Juni 2022 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine „zusammenfassende Erklärung" beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 liegt am nordwestlichen Rand des Gemeindegebiets an der Dorfstraße und besitzt eine Flächengröße von ca. 5.150 m^2. Das Plangebiet befindet sich entlang der Dorfstraße im unbebauten Bereich zwischen den Hausnummern 4 und 5. Im Südwesten schließt der Plangeltungsbereich unmittelbar an einem bebauten Grundstück (Hausnummer 5) an. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt aufgrund einer anhaltenden Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Wohnraum in der Gemeinde Auufer. Da bislang innerhalb der Gemeinde noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, soll nun, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung aller umweltbezogenen Belange im Sinne des BauGB und der BauNVO sicherstellen zu können, der B-Plan Nr. 1 aufgestellt werden. Dem vorwiegenden Charakter des Ortes entsprechend ist eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern vorgesehen.

Die Gemeinde Auufer besitzt keinen Flächennutzungsplan, weswegen der B-Plan Nr. 1 als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt wird und gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf (die Genehmigung des Landrats des Kreises Steinburg erfolgte am 13.09.2022).

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Kortenmoor" befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine neue Wohnbauentwicklung in diesem Bereich widerspricht damit dem Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung" des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein. Somit ist die Gemeinde Auufer verpflichtet nachzuweisen, inwieweit sie noch vorhandene innerörtliche Flächenpotenziale ausschöpfen kann (Innenentwicklungspotenzialanalyse). Nach Prüfung der aufgeführten Innenentwicklungspotenzi-

ale hat sich die Gemeinde aufgrund fehlender Standortalternativen entschlossen, auf der Fläche an der Dorfstraße ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um so weitere Wohnbaugrundstücke anbieten zu können.

Durch die vorgelegte Planung wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 vollständig ausgeschöpft sein. Da der zur Verfügung stehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen mit maximal 5 Wohneinheiten für die Gemeinde insgesamt sehr gering ist, gleichzeitig aber ein dringender Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen ist, möchte die Gemeinde auch aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung von einer zeitlich angemessenen Verteilung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens beim Bau der Wohneinheiten absehen. Sie plant mit einer Realisierung von 4 Grundstücken im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Kortenmoor".

Maßgebliche Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in diesem Umweltbericht dokumentiert.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen - mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung: Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 umfasst die vorhandene Dorfstraße sowie Ackerflächen. Im Plangebiet befinden sich drei Einzelbäume.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit für fast alle Schutzgüter eine allgemeine Bedeutung. Kritisch zu sehen ist die Neuversiegelung einer bisher unversiegelten Fläche.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden bisher unversiegelte Flächen überplant. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Standorts durch ackerbauliche Nutzung werden zum Teil keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind die Umweltauswirkungen aufgrund

der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen: Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung (Grundflächenzahl)
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Obstbäumen und Hecken
- Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Flächenversickerung
- Festsetzung von Dachbegrünung für Nebengebäude
- Baugestalterische Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird im Ökokonto Reher 1 (ÖK 087-01) der Stiftung Naturschutz in einer Größe von 499 m^2 stattfinden.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist gutachterlich geprüft worden (ALSE 2020). Sofern die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt. Um Verbotstatbestände bei der Umsetzung sicher zu verhindern, werden die Empfehlungen des Gutachtens als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Es sind Bauzeitenregelungen zu beachten und Lichtemissionen zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens:

Für die Entwicklung der Umwelt im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren. Die Fläche würde weiterhin als Maisacker genutzt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Aufgrund des geringen Spielraums hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens und der typischen Siedlungsstruktur von Auufer ergibt sich das vorliegende Konzept. Inhaltlich wurden noch verschiedene Entwässerungsmöglichkeiten sowie die Grundstücksgrößen

Überwachung: Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Frühzeitige TöB- / Behördenbeteiligung:	03.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	01.06.2021
Entwurfs- / Auslegungsbeschluss:	01.03.2022
Öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung:	15.03.2022
	bis 22.04.2022
Abwägungs- und abschließender Beschluss:	28.06.2022
Bekanntmachung:	23.11.2022
Rechtswirksamkeit:	01.12.2022

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Landesplanung hat darauf hingewiesen, dass durch die vorgelegte Planung der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 vollständig ausgeschöpft sein wird. Insoweit sollte die Gemeinde Auufer durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass die Bauplätze des geplanten Bebauungsplanes Nr. 1 auch der Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung dienen. Die Gemeinde Auufer wird dies mit einer geeigneten Maßnahme (z.B. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) sicherstellen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Auufer, den 23.11.2022

GEMEINDE AUUFER * KREIS STEINBURG *

Stellv. Bürgermeister