

Begründung

Bebauungsplan Nr.17

für das Gebiet

„Holsteiner Straße/ Schülldorfer See“

der Gemeinde Schacht - Audorf

März 2006

Architekturbüro Hansen Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung	1
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 17	1
2. Verfahren der Bauleitplanung	1
2.1 Aufstellungsbeschluss	1
2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB	1
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB	1
2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB	2
2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	2
3. Übergeordnete Planung	2
3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein	2
3.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49	2
3.3 Anpassung an die Ziele der überörtlichen Planungen	3
3.4 Vorabstimmung mit der Landesplanung und den Behörden	4
3.4.1 Vorabstimmung mit der Landesplanung und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde beim Ortstermin am 15.12.2004	4
3.4.2 Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt Rendsburg- Eckernförde am 23.06.2005	4
4. Plangeltungsbereich	4
5. Plangebietsgröße	5
6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	5
6.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans	5
6.2 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	5
7. Infrastrukturelle Einrichtungen	5
8. Siedlungsentwicklung	6
9. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung	7
10. Umweltbericht	9
10.1 Einleitung	9
10.2 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes	11

10.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgestellten Umweltbelange	11
10.4	Lage im Raum	12
10.5	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	13
10.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
10.6.1	Bestandsaufnahme	13
10.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung (Auswirkung)	13
10.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Auswirkung)	14
10.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
10.6.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplanes (anderweitige Standortmöglichkeiten)	15
10.7	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	15
10.7.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
10.7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)	15
10.7.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	15
10.7.4	Zusammenfassung / Ergebnis der Umweltprüfung	15
10.8	Erheblichkeitstabelle (siehe Anhang)	16
11.	Erschließung	16
12.	Bodenordnung	17
13.	Städtebaulicher Vertrag	17
14.	Bodengutachten	17
15.	Ver- und Entsorgung	17
15.1	Wasserversorgung	17
15.2	Stromversorgung	17
15.3	Zentrale Wärmeversorgung	18
15.4	Entwässerung	18
15.5	Müllbeseitigung	18
15.6	Fernmeldewesen	18
15.7	Brandschutz	18
16.	Erschließungskosten	
17.	Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18

1. Einführung

Anlass der Planung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt eine östlich der Holsteiner Straße, südlich der Straße Am See in der Gemeinde Schacht-Audorf gelegene ca. 5.650,00 m² große Freifläche, die zur Zeit gärtnerisch genutzt wird, zu kaufen und auf diesen Flächen eine Anlage für gemeinschaftliches Wohnen mit max. 8 Wohneinheiten in altengerechter Bauweise zu errichten.

Er hat bei der Gemeinde diesbezüglich einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Deshalb beschloss die Gemeinde Schacht-Audorf im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 17.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung „Holsteiner Straße, Schülldorfer See“ wurde am **22.09.2005** von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) (§ 8(2) BauGB)

Der B-Plan Nr. 17 entwickelt sich aus dem F-Plan der Gemeinde Schacht-Audorf. Nach Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (siehe Gesprächsvermerk vom 08.07.05) ist das Ausmaß der geplanten Wohnbebauung innerhalb der im F-Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als geringfügig zu bezeichnen, wenn die verbleibenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan als Grünflächen festgesetzt werden.

Der Spielraum für den geplanten B-Plan entsteht dadurch, dass ein Flächennutzungsplan wesentlich grobmaschiger als ein Bebauungsplan ist.

Mit der Gemeinde Schacht-Audorf wurde im Zuge der Vorplanung geklärt, dass die im F-Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen für spätere Bauvorhaben von der Gemeinde nicht benötigt werden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen einer Öffentlichkeitsunterrichtung informiert.

Genau wie die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange werden die Bürger zu einem Zeitpunkt informiert und beteiligt, in dem die Lösung für die bestmögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch gestaltbar und eine planerische Abwägung zwischen denkbaren Alternativen noch möglich ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB hat die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion.

2.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB dient der Vorprüfung und der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping).

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **09.12.2005** über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung erhalten die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über den aktuellen Planungsstand eine Benachrichtigung und werden zur Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die benachbarten Gemeinden und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Schacht-Audorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.2 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein

Im Landesraumordnungsplan befindet sich die Gemeinde Schacht - Audorf in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist.

Die Stadt- und Umlandbereiche können bei entsprechender Eignung als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort (hier Rendsburg) allein vollziehen kann.

In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu.

Planungen und Maßnahmen in den Zentren und den Umlandgemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden.

Die Abstimmung ist jedoch nicht als planerische Abhängigkeit der Umlandgemeinden vom zentralen Ort oder umgekehrt zu verstehen.

Die Gemeinde Schacht - Audorf stellt allein mit der Einstufung als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum keinen Siedlungs- und Gewerbeschwerpunkt dar. Bei entsprechender Eignung und interkommunaler Abstimmung mit dem zentralen Ort Rendsburg und den Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg kann eine planerische Funktion übernommen werden, die dann in den Regionalplan eingetragen wird.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat bisher keine planerische Funktion übernommen. Sie ist somit an den durch den Landesraumordnungsplan für solche Räume gesetzten Entwicklungsrahmen gebunden. Die Gemeinde Schacht - Audorf kann ab Januar 2005 gerechnet noch 91* Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 schaffen. Durch die Planung wird der zulässige Entwicklungsrahmen nicht überschritten, da es sich um ein kleines Wohngebiet mit max. 8 WE handelt. Die Planung widerspricht also nicht den Zielvorgaben der Landesplanung.

Bei Gemeinden, die im Stadt- und Umlandbereich von zentralen Orten (hier Rendsburg) liegen, kommt der von der Landesplanungsbehörde vorgegebenen Möglichkeit einer Gebietsentwicklungsplanung eine wesentliche Bedeutung zu. Gemeinsame Ziele der Kommunen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Stadt- und Umlandgemeinden von Rendsburg) werden im Einvernehmen abgesteckt. Die dazugehörigen Gemeinden haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Der im Jahre 2002 von den Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülp und Westerrönfeld und den Städten Büdelsdorf und Rendsburg aufgestellte Gebietsentwicklungsplan mit dem gemeinsamen Ziel, den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu stärken, liegt derzeit als erster Planentwurf vor.

Die Ziele und Inhalte des Entwurfes der Gebietsentwicklungsplanung können in neue Planungen nicht einbezogen werden, da bisher keine Einigung mit dem zentralen Ort Rendsburg erzielt werden konnte.

Die Gemeinde Schacht - Audorf hat den B-Plan Nr. 17 gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Landesplanungsbehörde angezeigt.

3.3 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – vom 20.Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Schacht - Audorf aus:

Einwohner:	
VZ 1987	4145
am 31.12.99	4237
Wohneinheiten:	
am 31.12.94	1784
am 31.12.99	1881
Raumkategorie nach LROPI	SUB
Einstufung/Gemeindefunktion:	keine
Textliche Ergänzungen und Hinweise:	amtsfreie Gemeinde; Grund-, Haupt- und Realschule, Werft

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

* Bezugsquelle: Gemeindedatenbank der Landesplanung, Stand: 31.12.04 (gem. Telefonat am 28.11.05)

3.4 Vorabstimmung mit der Landesplanung und den Behörden

3.4.1 Vorabstimmung mit der Landesplanung und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde beim Ortstermin am 15.12.2004

Gesprächsvermerk vom 21.12.2004

Teilnehmer:

- Innenministerium Schleswig-Holstein
- Kreisbauamt Rendsburg
- Architekturbüro Hansen, Rendsburg
- Bürgermeister Gemeinde Schacht-Audorf
- Bauamt Gemeinde Schacht-Audorf

Ergebnis:

- Aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Einzelheiten müssen durch Bebauungsplan geregelt werden. Hinweis auf Widerspruch der geplanten Bebauung zu den im F-Plan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen.

3.4.2 Vorabstimmung mit dem Kreisbauamt Rendsburg-Eckernförde am 23.06.2005

Gesprächsvermerk vom 28.06.2005

Teilnehmer:

- Kreisbaudirektorin
- Fachbereich III, Planen, Bauen, Umwelt (Planung)
- Fachbereich III, Planen, Bauen, Umwelt (UNB)
- Architekturbüro Hansen, Rendsburg

Ergebnis:

Keine grundsätzlichen Bedenken, weitere Abstimmungsgespräche mit dem Innenministerium und der Gemeinde bezüglich der Überplanung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

4. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die zur Zeit gärtnerisch genutzten Flächen des Flurstücks 20/16 teilweise. Ebenfalls wird der vorhandene Fußweg mit den Flurstücksbezeichnungen 44/32 und 20/15 tlw. sowie einer Teilfläche der Holsteiner Straße mit der Flurstücksbezeichnung 44/30 für die Erschließung des Plangebietes in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden: von dem bebauten Teilbereich des Flurstückes 20/16, dem Fußweg mit der Flurstücksbezeichnung 20/15, den landwirtschaftlich genutzten Flächen der mit Flurstücksbezeichnung 44/31 und der Holsteiner Straße mit der Flurstücksbezeichnung 44/30.

Im Osten: von den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Flurstücksbezeichnung 13/4

Im Süden: vom Schachter Bach mit der Flurstücksbezeichnung 72/7

Im Westen: vom Schachter Bach mit der Flurstücksbezeichnung 72/7
und der Holsteiner Straße mit der Flurstücksbezeichnung 44/30

Alle vorgenannten Flurstücke gehören zu der Flur 4 und liegen in der Gemarkung Schacht-Audorf.

5. Plangebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.650 m².

Davon sind

1. ca. 3.915 m² als Reines Wohngebiet
2. ca. 375 m² als private Grünflächen
3. ca. 830 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4. ca. 400 m² als private Verkehrsflächen
5. ca. 130 m² als öffentliche Verkehrsflächen

festgesetzt.

6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

6.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans

- Schaffung von Planungsrecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung umweltschützender Belange
- Befriedigung der Nachfrage nach altengerecht zugeschnittenem Wohnraum in Anpassung an die voraussichtlich zu erwartenden demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen

6.2 Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

- Verbesserung des Wohnungsangebotes innerhalb der Gemeinde

7. Infrastrukturelle Einrichtungen

Die Gemeinde Schacht - Audorf verfügt über ein vielseitiges Angebot an Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches.

Dazu gehören:

- Gemeindeverwaltung
- die Freiwillige Feuerwehr
- die Realschule mit Grund- und Hauptschulteil im Schulverband mit den Gemeinden Schülldorf, Rade/R., Haßmoor, Ostenfeld und Bovenau
- Bücherei
- ein Alten- und Pflegeheim des DRK
- St. Johannes Kirche mit Kindergarten
- Friedhof mit Kapelle
- Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt
- Jugendzentrum mit Skateranlage
- Wasserwerk
- Regenrückhaltebecken „Am Brook“
- Kläranlage und Bauhof

- Sportplätze
- Sporthalle
- Tennisplätze
- Badestelle am Dörpsee mit Liegewiese
- Tierpark
- ca. 21 weitere Vereine als Freizeitangebot
- Ärzte, Apotheke und Sozialstation
- Poststelle
- 30 Handwerksbetriebe
- 56 Dienstleistungsunternehmen
- 29 Einzelhändler
- 10 Banken und Versicherungen
- 2 Industriebetriebe
- Schiffsanleger für die Fähre „Nobiskrug“

Schacht - Audorf ist an das öffentliche Verkehrsnetz der Verkehrsgemeinschaft Rendsburg - Eckernförde angeschlossen.

Die Versorgung umfasst folgende Linien:

A: ÖPNV im Kreis Rendsburg-Eckernförde

1. Schacht - Audorf – Bovenau und zurück der Linie 3123
2. Schacht - Audorf – Haßmoor und zurück der Linie 3124
3. Kiel – Achterwehr – Rendsburg und zurück der Linie 4630
4. Kiel – Rumohr – Emkendorf – Rendsburg – Westensee – Kiel der Linie 620

B: Stadtverkehr Rendsburg

1. Schacht - Audorf – Osterrönfeld – Rendsburg ZOB und zurück der Linie 16

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schacht-Audorf leben mit Stand 01.12.2005 4.570* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

Durch den B-Plan Nr. 17 sind max. 8 Wohneinheiten geplant.

Der allgemeine wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schacht-Audorf bis zum Jahr 2010 beträgt gemäß der Landesraumordnungsplanung 20 % vom Wohnungsbestand 1994.

Nach Auskunft des statistischen Landesamtes befanden sich am 31.12.1994 insgesamt 1784 Wohnungen in der Gemeinde Schacht-Audorf.

Daraus ergibt sich folgender allgemeiner Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 94 =	356 WE
./.. Baufertigstellung von 1995-31.12.2004 =	265 WE **
./.. noch offene WE aus dem B-Plan Nr. 14 =	16 WE ***
./.. noch offene WE aus dem B-Plan Nr. 15 =	40 WE ***
./.. noch offene WE aus dem B-Plan Nr. 16 =	1 WE ***
./.. Schließung von Baulücken bis zum Jahr 2010 =	ca. 15 WE ***
verbleibender Spielraum	ca. 19 WE ***
	=====

Die Siedlungsentwicklung bleibt auch durch eine weitere Überplanung von Wohnbauflächen für max. 8 WE im vorgegebenen Entwicklungsrahmen der Landesplanung.

Die Gemeinde möchte mit diesem Wohngebiet das Angebot speziell zugeschnittener Wohnungen für die ältere Bevölkerung erweitern.

Bezugsquelle:

* Telefonische Auskunft vom Einwohnermeldeamt der Gemeinde Schacht-Audorf

** Gemeindedatenbank der Landesplanung, Stand 31.12.04 (gem. Telefonat am 28.11.05)

*** Telefonische Auskunft vom Bauamt der Gemeinde Schacht-Audorf

9. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Im Vordergrund der Planung steht die Überlegung, den Wohnbedürfnissen der älteren Bevölkerung gerecht zu werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von 4 Einzelhäusern mit jeweils max. 1 Wohneinheit (WE) und einer Hausgruppe mit max. 4 WE in altengerechter Bauweise als Gemeinschaftswohnanlage.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um der vorgegebenen Eigenart des Baugebietes in Form eines Reinen Wohngebietes zu entsprechen, sind ausschließlich Wohngebäude geplant.

Von der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Raum geht eine städtische Prägung aus.

Die geplante Wohnbebauung in teilweise verdichteter Form fügt sich in die vorhandene Bebauung ein und kommt dem städtebaulichen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen entgegen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde unter dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenfläche zu minimieren, ermittelt.

Sie kann trotz der teilweisen verdichteten Bauweise so niedrig festgesetzt werden, da das gesamte Grundstück in die Berechnung einbezogen wird und der geplanten Wohnbebauung ein großzügiger Freiraum angegliedert worden ist.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wurde auf eine max. Firsthöhe von 8,00 m in eingeschossiger Bauweise begrenzt, damit die Silhouette entlang des Schülldorfer Sees nicht durch maßstabsprengende Gebäude in sogenannter 1. Reihe gestört wird.

Nebengebäude und Garagen sollen durch die Festsetzung einer max. zulässigen Wandhöhe den Hauptgebäuden untergeordnet werden.

Um zu vermeiden, dass der Freiraum und hier speziell die geplanten Durchblicke durch Garagen und Nebenanlagen verbaut werden, ist die Errichtung nur auf den im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

2. Bauweise, Baulinien, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durchblicke zum See sollen erhalten werden.

Die Baufenster sind so angeordnet, dass die Gebäude mit Blick zum See ausgerichtet werden können und auch der hinteren Bebauung einen Durchblick gewähren.

Zur Anpassung an die benachbarte vorhandene Bebauung wurde die Bauweise als offen festgesetzt.

Der Freiraum soll großzügig als Gemeinschaftsanlage gestaltet und genutzt werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Eine Überlastung des Wohnumfeldes durch eine zu dichte Bauweise soll vermieden werden. Deshalb sind die max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/ Hauptsammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten.

Zur Ermittlung wurde die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet. Das Sichtfeld erhält eine Schenkellänge von 60 m und eine Anfahrtsicht (Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) von 3 m.

Die Flächen in Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten. Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden, werden nach Abschluss der Bauarbeiten naturnah angelegt. Kleine Beete für eine gärtnerische Nutzung können innerhalb der Flächen integriert werden, die im B-Plan nicht als private Grünflächen festgesetzt werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen, auch innerhalb des Wohngebietes einen Lebensraum zu bewahren und das Wohngebiet klimatisch durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern wurde ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, werden die Freiflächen naturbelassen angelegt und die Stellplatzflächen und privaten Erschließungsstraßen mit einer wassergebundenen Oberfläche bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

Zum Schutze des sensiblen Uferbereiches des Schachter Baches und um eine Grünachse bis zum Schülldorfer See zu bewahren, wird ein 5 m breiter Streifen

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft oder auch deren Minimierung können durch entsprechende Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel wurde beauftragt, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag auszuarbeiten und den Eingriff / Ausgleich zu bilanzieren.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Das Einfügungserfordernis im B-Plan bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) ist ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO) nach § 9 Abs. 4 BauGB möglich.

Um eine Homogenität und eine grundlegende Ruhe in dem geplanten Wohngebiet zu erreichen, wurden Dachform und Dachneigung entsprechend festgelegt.

Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Extreme Farben für die Dacheindeckungen, die zu wesentlichen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen und auf die Nachbarschaft störend wirken könnten, wurden ausgeschlossen.

Im Zuge der Ökologisierung des Bauordnungsrechtes wurden die Gemeinden ermächtigt, auch für den Umweltschutz bedeutsame Regelungen zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften zu machen.

Die Gemeinde möchte den Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt im Wohngebiet erweitern und verbessern. Deshalb ist die Verwendung von standortgerechten heimischen Bäumen, Gehölzen und Hecken festgesetzt.

Damit das Wohngebiet mit Grün durchflutet wird, sind Baumpflanzungen als Ergänzung zum Baumbestand festgesetzt. Weiterhin sind standortgerechte Grundstückseinfassungen nur aus freiwachsenden Gehölzen oder geschnittenen Hecken mit deutlich überwiegendem Laubholzanteil zugelassen.

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurde das BauGB an die zwingenden Vorgaben der Plan-UP-Richtlinie und der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie angepasst. Außerdem wurden Rechtsgrundlagen für den Stadtumbau und Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ geschaffen und Vereinfachungen vorgenommen.

Die Plan-UP-Richtlinie zielt darauf ab, zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen, in dem für bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB direkt im Rahmen der

Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (§2aBauGB).

Zu prüfen ist, ob die Planung erhebliche Auswirkung auf

- a) Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

hat.

Die Gemeinde bestimmt hierbei den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange im Hinblick darauf, inwieweit die Ermittlung für eine sachgerechte Abwägung erforderlich ist.

Von zentraler Bedeutung für eine handhabbare Durchführung der Umweltprüfung ohne erheblichen zusätzlichen Verfahrensaufwand ist die sachgerechte Ausgestaltung des Umfangs der Ermittlungen durch die Gemeinde. Im planerischen Vorgehen ist zu berücksichtigen, dass die Umweltprüfung kein wissenschaftlicher Selbstzweck ist, sondern der ordnungsgemäßen Vorbereitung der Abwägungsentscheidung je nach den Zielen und Gegebenheiten des betreffenden Plans dient. Im Ergebnis bestehen daher im Hinblick auf Untersuchungsumfang und –tiefe keine weitergehenden Anforderungen, als sich aus allgemeinen planerischen Grundsätzen auch nach bisheriger Rechtslage ergeben haben.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes ist das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel beauftragt worden, einen grünordnerischen Fachbeitrag zu leisten.

Die Inhalte aus dem Fachbeitrag werden, soweit sie nach den §§ 1a und 9 BauGB übernehmbar sind, in den B-Plan Nr. 17 unter der Festsetzung Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingearbeitet.

10.2 Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Durch den B-Plan Nr. 17 wird ein ca. 5.650,00 m² großer Bereich als Reines Wohngebiet mit dem Ziel überplant, den Wohnbedürfnissen der älteren Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Wichtige Ziele des Umweltschutzes:

- **§ 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB):**
"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."
- **§ 8 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG):**
"Die Verursacherin oder der Verursacher eines Eingriffs in die Natur hat Beeinträchtigungen der Natur so gering wie möglich zu halten."

10.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltbelange

- **Regionalplan (RP) für den Planungsraum III (2000)**
Im Regionalplan für den Planungsraum III (2000) ist das Untersuchungsgebiet als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen gekennzeichnet. Der Stadt- und Umlandbereich Rendsburg soll als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden.
- **Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III (2000)**
Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000) wird für den nördlichen Teil des Plangebietes keine Aussage getroffen. Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes ist vom Nord-Ostsee-Kanal entlang des Schachter Baches bis zum Schülldorfer See Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems festgestellt.
- **Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf von 1997**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld trifft für den Planbereich folgende Aussagen:

Bestand der Biotop- und Nutzungstypen	Entwicklung	Erläuterung
- überwiegend vorstädtisch geprägter Siedlungsbereich		zum Biotoptyp der Nr. 75: Gebüschbestand (WH) vom Schülldorfer See.
- im südöstlichen Bereich kleine Biotopfläche in Form von Gehölz mit Biotopziffer Nr. 75	Nördlich gelegene Fläche als überwiegend vorstädtischer Bereich geprägt. Südlich gelegene Fläche als Entwicklungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	Die Artenzusammenstellung wird als wertvoll eingestuft. (Erläuterung S. 36-37)

Boden, Natur und
Landschaft. Innerhalb
dieser Flächen befindet
sich im südöstlichen
Bereich ein ca. 200 m²
großes Biotop in Form
von Gehölzen.
Der Schachter Bach als
Fließgewässer einschl.
seiner Randstreifen soll
entwickelt werden.

Die Planung des B-Planes Nr. 17 widerspricht im südöstlichen Bereich den
Aussagen des festgestellten Landschaftsplanes.

10.4 Lage im Raum

Schacht - Audorf liegt direkt am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals gegenüber
der Stadt Rendsburg. Die Lage am Nord-Ostsee-Kanal nimmt großen Einfluss auf
die Gemeinde hinsichtlich verkehrstechnischer und wirtschaftlicher Bereiche, wie
auch auf die Freizeit und Erholung.

Sie gehört zu den 21 Anrainergemeinden des Nord-Ostsee-Kanals, die im Zuge
einer ländlichen Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) gemeinsam
Möglichkeiten gesucht haben, den Tourismus in Schleswig-Holstein attraktiver zu
machen.

Schacht-Audorf liegt im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und ist mit guten
Anbindungen an das überörtliche Straßennetz ausgestattet.

Die A 7, Richtung Flensburg oder Hamburg und die A 210 Richtung Kiel und
Richtung B 77, die Itzehoe oder Schleswig verbindet, sind in etwa 5 Minuten von
Schacht-Audorf zu erreichen.

Die Landesstraße L 47 (Kieler Straße) verläuft quer durch Schacht - Audorf und
führt Richtung Westen nach Rendsburg und Richtung Osten nach Kiel. Rendsburg
erreicht man über die Kieler Straße mit der Autofähre an der Anlegestelle
„Nobiskrug“.

Folgende Gemeinden und Städte gehören zu den Nachbarkommunen der
Gemeinde Schacht-Audorf: Osterrönfeld, Schülldorf, Ostenfeld (Rendsburg), Rade
bei Rendsburg, Borgstedt, Büdelsdorf und Rendsburg.

Das geplante Reine Wohngebiet liegt zwischen dem Schülldorfer See und der
Holsteiner Straße und grenzt im Süden und Westen an den Schachter Bach.
Das Plangebiet liegt inmitten eines vorstädtisch geprägten Siedlungsbereiches.
Die Entfernung zum östlich des Plangebietes gelegenen Schülldorfer Sees beträgt
ca. 80m.

Die dazwischen liegenden Grünflächen wurden zuletzt als Weideland für Schafe
genutzt.

Spielplatzflächen der Gemeinde befinden sich in einer Entfernung von ca. 15 m
nordöstlich des Plangebietes.

10.5 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt ca. 0,56 ha. Der überplante Bereich soll als reines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Pro Einzelhaus ist maximal eine Wohnung zulässig, Pro Hausgruppe 4 Wohneinheiten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,28. Hieraus ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt max. 1.096 qm für Wohnflächen, Stellplätze und Nebenanlagen 264 qm und 530 qm für Straßen.

10.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde hat den erforderlichen Umfang- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. Anlage festgelegt.

Die Ausarbeitung des Vorentwurfes des Umweltberichtes erfolgte nach Äußerung der frühzeitig beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

10.6.1 Bestandsaufnahme

Der Bestand wurde, soweit für die Umweltprüfung und den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan relevant, durch eine Kartierung im Dezember 2005 erfasst.

Die Gemeinde Schacht-Audorf liegt im Grenzbereich zwischen den Naturräumen „Holsteinische Vorgeest“ und „Ostholsteinisches Hügel- und Seenland“. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe dieses Überganges, liegt jedoch noch im Moränenbereich des Hügellandes. Hierdurch bedingt wechseln die Böden zwischen anlehmigen Sanden und Sandböden. Die Fläche steigt vom Schachter Bach nach Norden von ca. 7 m über NN auf etwa 9 m über NN leicht an. Die Flächen des B-Gebietes wurden gärtnerisch bewirtschaftet und weisen insbesondere im südlichen Bereich einen prägenden Gehölzbestand auf. Eine genaue Beschreibung des Bestandes liegt in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vor.

Als Vorbelastungen bestehen nur die üblichen Emissionen der umliegenden Wohnbebauung und der innerörtlichen Verkehrswege, die als gering einzuschätzen sind.

10.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkung)

Im Rahmen der Umweltprüfung innerhalb des Bauleitplanverfahrens geht es um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB. Bei der Prognose über mögliche Umwelteinwirkungen sind hier vor allem die landschaftsplanerischen Parameter zu nennen (Naturhaushaltsfunktionen, Biotope, Orts- bzw. Landschaftsbild). Beachtliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter des Kataloges nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind nicht erkennbar.

Es werden daher über die zu Natur und Landschaft angestellten Untersuchungen (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) hinaus, keine vertiefenden Gutachten erstellt bzw. für notwendig erachtet.

Landschaftsplanerische Parameter:

Hier sind keine erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag hat sich intensiv mit den zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft beschäftigt und diese bewertet.

Nennenswerte Veränderungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden sowie Orts- bzw. Landschaftsbild. So werden bis zu ca. 1.890 m² jetzt offener Boden überbaut

oder wassergebunden befestigt. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt eine moderate Veränderung bisher gartenbaulich genutzter Flächen zu Wohnbauflächen. Die Eingrünung des Bereiches bleibt erhalten oder wird durch Neuanlagen verbessert.

10.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Auswirkung)

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten gartenbaulichen Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes annehmen.

10.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der kommunalen Flächenvorsorge ist die Bereitstellung von Wohnbauland erforderlich, so dass der Eingriff in bislang unbebaute Landschafts- oder Ortsbereiche nicht zu vermeiden ist.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. zur Verminderung des geplanten Eingriffs bei:

Schutzgut Boden

- Die Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges sind nicht vermeid- bzw. minimierbar. Der abgeschobene Oberboden wie auch der Aushub sind getrennt zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.
- Die bedarfsgerechte und sparsame Erschließung minimiert die Versiegelung des Bodens.

Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften

- Der bestehende Knick ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Der Knick erhält einen 1 m breiten Schutzstreifen.
- Die neu zu errichtende Brücke ist so zu gestalten, das den Wanderungsverhalten der Gewässerorganismen Rechnung getragen wird.

Schutzgut Landschaftsbild

- Die Grundflächenzahl ist mit 0,28 niedrig angesetzt, um einerseits die Versiegelung zu minimieren und andererseits die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild geringer zu halten.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere des Schülldorfer Sees ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,0 m beschränkt.
- Um zu vermeiden, dass die Freiräume und hier speziell die geplanten Durchblicke durch Garagen und Nebenanlagen verbaut werden, ist die Errichtung nur in den Baufenstern zulässig.
- Um Homogenität und grundlegende Ruhe in dem geplanten Wohngebiet zu erreichen, wurden Dachform und Dachneigung entsprechend festgelegt.
- Extreme Farben für die Dacheindeckungen, die zu wesentlichen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen und auf die Nachbarschaft störend wirken könnten, wurden ausgeschlossen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Versiegelung durch die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich der zulässigen maximalen Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) erfordert demnach flächenmäßig einen Ausgleich von 865 m². Dieser Ausgleich soll im B-Plangebiet umgesetzt werden. Weiterhin müssen für eine Knickverschiebung bzw. einen Knickdurchbruch 11,5 m Knick neu angelegt werden. Für die Beseitigung von drei Bäumen im Bereich der geplanten Bebauung werden 7 großkronige Bäume neu gepflanzt.

10.6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplanes (anderweitige Standortmöglichkeiten)

Aufgrund der planerischen Ziele und der räumlichen Lage am Rand der vorhandenen Bebauung, hier insbesondere aufgrund des Flächenzuschnittes und der Erschließung, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

10.7 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

10.7.1 Wichtige Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Umweltprüfung erfolgt durch die Gremien der Gemeinde Schacht-Audorf aufgrund der Unterlagen, die durch das Architekturbüro Hansen, Rendsburg und die BfL Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel Maßheimer erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen.
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahme.

10.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (z.B. technische Lücken, fehlende Kenntnisse)

Derartige Hinweise liegen nicht vor.

10.7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt vor allem durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Rendsburg-Eckernförde. In der Zuständigkeit der Gemeinde Schacht-Audorf und des Vorhabenträgers liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Bei der Realisierung des Ausgleichs erfolgt eine Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

10.7.4 Zusammenfassung / Ergebnis der Umweltprüfung

Durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 17 in der Gemeinde Schacht-Audorf werden 8 neue Wohneinheiten in altengerechter Bauweise bereit gestellt. Das Plangebiet grenzt östlich an die Holsteiner Straße und wird zur Zeit gärtnerisch genutzt.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Wohnbebauung und der Erschließung fest und regelt Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (z.B. Knicks). Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Allerdings kommt es zu einer Bodenversiegelung in

einer Größenordnung von bis zu ca. 1.890 m² und zu einer geringen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in den Boden erfolgt durch die Entwicklung eines Schutzstreifens entlang des Schachter Baches und eines Knickschutzstreifens; Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften (Knickneuanlage, Baumpflanzungen) erfolgt ebenfalls innerhalb des B-Plangebietes.

10.8 Erheblichkeitstabelle (siehe Anhang)

11. Erschließung

Das Plangebiet wird von der Holsteiner Straße über eine hier bereits vorhandene Überbrückung des Schachter Baches in Form eines öffentlichen Fuß- und Radweges erschlossen.

Zu diesem Zweck muss der vorhandene Fuß- und Radweg zum Teil zu einem Wohnweg für die zukünftigen Anlieger des geplanten Wohngebietes mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden.

Die jetzige Überbrückung des Schachter Baches (der Schachter Bach ist an dieser Stelle verrohrt) wird in diesem Zusammenhang voraussichtlich durch eine Brücke aus Stahlbeton ersetzt. Damit der Schachter Bach in der erforderlichen Breite überquert werden kann, muss der vorhandene Fuß- und Radweg zum Teil vom Ufer des Schachter Baches abrücken. Der aus diesem Grund wieder zu ergänzende Fuß- und Radweg wird in der Breite dem verbleibenden Fuß- und Radweg angepasst.

An diesen öffentlichen Bereich des geplanten Wohnweges schließt der private Wohnweg mit gleichem Straßenprofil mit einer am Ende liegenden Wendemöglichkeit für Pkws an. Der Querschnitt des Wohnweges verjüngt sich im hinteren Bereich auf 3,00 m.

In dem Bereich der geplanten Stellplätze wurden die Fahrgassen der erforderlichen Fahrgassenbreite gemäß Garagenverordnung bei einer Breite der Einstellplätze von 2,50 m auf 5,50 m angepasst.

Da am Ende des privaten Wohnweges kein Wendehammer für Müllfahrzeuge geplant ist, ist ein Standort für Müllbehälter im öffentlichen Bereich des Wohnweges vorgesehen.

Der Querschnitt von 3,50 m reicht gemäß EAE 85/95 für einen Begegnungsverkehr von PKW und Radfahrer bei unverminderter Geschwindigkeit (50km/h) aus.

Es ist jedoch aufgrund der gegebenen Verkehrssituation davon auszugehen, dass der geplante Wohnweg mit verminderter Geschwindigkeit befahren wird.

Es wird aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten kaum mit Begegnungsverkehr von PKW/PKW bzw. PKW/LKW gerechnet.

Im Bedarfsfall muss ein Verkehrsteilnehmer kurz warten bis der andere Verkehrsteilnehmer den Weg verlassen hat bzw. sein Fahrzeug abgestellt hat.

Der Kreisbogenradius im Einmündungsbereich beträgt 3,00 m.

Pkws und Rettungsfahrzeuge können in den geplanten Wohnweg einbiegen.

Lkws können im Bedarfsfall, z.B. Möbelfahrzeuge, unter Mitverwendung der Gegenfahrbahn der Holsteiner Straße ebenfalls in den Wohnweg gelangen.

Es wurde für den Wohnweg kein breiter Querschnitt bzw. größerer Radius im Einmündungsbereich gewählt, um den Eingriff im Bereich des Schachter Baches so weit wie möglich zu minimieren.

Durch ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 60,00 m und einer Anfahrtssicht (3,00 m vom Fahrbahnrand) gemäß EAE 85/95) wurde am Knotenpunkt Planstraße / Holsteiner Straße geprüft, ob die Einsehbarkeit, wenn man vom privaten Wohnweg in die Holsteiner Straße einbiegen will, ausreicht. Es wird an dieser Stelle mit einer Geschwindigkeit auf der Holsteiner Straße von 50 km/h gerechnet. Die Einsehbarkeit in den querenden Fuß- und Radweg ist gewährleistet.

Zur Beruhigung des Verkehrs innerhalb des geplanten Wohngebietes sind die notwendigen Stellplätze am Anfang des privaten Wohnweges geplant. Es sind insgesamt 9 Stellplätze in Senkrechtstellung vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im geplanten öffentlichen wie privaten Wohnweg verlegt. Um eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung herzustellen, wird im Bebauungsplan für die Erschließungsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation in der Holsteiner Straße angeschlossen.

Das Regenwasser soll zur Versickerung gebracht werden.

12. Bodenordnung

Das Flurstück 20/16 der Flur 4 in der Gemarkung Schacht-Audorf befindet sich im privaten Eigentum. Die Veräußerung der Baugrundstücke bleibt in privater Hand.

13. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat mit dem privaten Planungsträger einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Kosten regelt.

14. Bodengutachten

Eine Baugrundsondierung wurde zum Zwecke der Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Das Ing.-Büro Neumann aus Eckernförde hat die Bohrungen durchgeführt und Sondierprofile und Schichtenverzeichnisse erstellt.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene zentrale System der Gemeinde Schacht-Audorf.

15.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG.

15.3 Zentrale Wärmeversorgung

Das Gewerbegebiet wird an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

15.4 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden. Es kann auch in Behältern für Regenwasser (Tonnen, Zisternen oder Teichen) zur weiteren Verwendung aufgefangen und gesammelt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den in der Holsteiner Straße vorhandenen Anschluss an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf.

15.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

15.6 Fernmeldewesen

Ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten zur Verfügung gestellt.

15.7 Brandschutz

Löschwasser wird durch die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung gestellt.

16. Erschließungskosten

Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen für die Erschließung des Wohngebietes ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt. Für die Gemeinde fallen keine Erschließungskosten an.

17. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Fallen für die Gemeinde nicht an. Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Schacht-Audorf, den **31. März 06**



Der Bürgermeister
- Eckhard Reese -

Stand: 08.12 05/09.12.05/17.01.06/31.03.06