

## **Begründung**

---

---

**Bebauungsplan Nr. 19**

**für das Gebiet**

**„Ehemaliger Sportplatz an der Dorfstraße / Friedhofstraße“**

**der Gemeinde Schacht - Audorf**

---

---

**Planaufstellung:  
Gemeinde Schacht-Audorf  
Der Bürgermeister  
Kieler Straße 25  
24790 Schacht-Audorf**

**November 2007**

---

---

**Architekturbüro Hansen    Architekten + Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Einführung	3
1.1 Anlass der Planung	3
2. Verfahren der Bauleitplanung	
2.1 Aufstellungsbeschluss	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB	4
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	4
2.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	4
2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	4
3. Übergeordnete Planung	5
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
3.1.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein	5
3.1.2 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	6
3.1.3 Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	6
4. Nachrichtliche Übernahmen	7
4.1 Gesetzlich geschützte Biotope	7
4.2 Ausnahmen von den Vorschriften des § 25 Abs. 3 LNatSchG	7
5. Lage im Raum	8
6. Plangeltungsbereich	8
7. Plangebietsgröße	9
8. Infrastrukturelle Einrichtungen	9
9. Siedlungswachstum	10
10. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
10.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans	11
10.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
11. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung	11
12. Erschließung	17



13. Bodenordnung	20
14. Bodenbeschaffenheit	20
15. Ver- und Entsorgung	20
15.1 Wasserversorgung	20
15.2 Stromversorgung	20
15.3 Zentrale Wärmeversorgung	20
15.4 Entwässerung	20
15.5 Müllbeseitigung	20
15.6 Fernmeldewesen	21
15.7 Brandschutz	21
16. Voraussichtliche Kosten für Knickverschiebung, Anpflanzungen und Grünanlagen	21
17. Erschließungskosten	21



## **1. Einführung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Aufgrund der Ausgliederung der Sportanlagen des Turn- und Sportvereins Vineta von 1920 aus dem Ortskern, liegt die Fläche der ehemaligen Sportanlagen an der Dorfstraße/Friedhofstraße seit ca. 6 Jahre brach.

Die attraktive zentrale Ortslage macht die Fläche für eine Bebauung mit Wohngebäuden interessant.

Lt. Statistik wird der Anteil der Bevölkerung, die 65 Jahre und älter sind zunehmen.

Die Gemeinde Schacht-Audorf möchte den zukünftigen Bedürfnissen dieser Bevölkerungsstruktur durch die Errichtung von barrierefreien und kleineren Wohneinheiten in kostensparender verdichteter Bauweise Ausdruck verleihen.

Dazu gehört auch ein Betreuungs- und Serviceangebot innerhalb der seniorengerechten Wohnanlage.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange beschließt die Gemeinde Schacht-Audorf den Bebauungsplan Nr. 19 (B-Plan) aufzustellen.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 19 wurde am 08.12.2006 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Mit dem Gesetz wurden im Baugesetzbuch die Steuerungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden hinsichtlich der Ortsentwicklung deutlich vereinfacht.

Die hierzu wichtigste Neuregelung ist die Einfügung des §13a BauGB.

Das Verfahren des B-Plans Nr. 19 darf auf das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB umgestellt werden, da es sich bei der Planung um ein Vorhaben zur Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Weiterhin besteht für die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die Auslegefrist wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Es wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wurde nicht angewendet.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Fällen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, wo die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, als erfolgt oder zulässig.

Auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann im Zusammenhang mit der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB verzichtet werden.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Der B-Plan Nr. 19 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schacht-Audorf.

Durch die 10. Änderung des F-Planes wurden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ für Wohnbauflächen städtebaulich vorbereitet.

## **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Es wurde die öffentliche Unterrichtung gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über den aktuellen Planungsstand unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind keine Stellungnahmen mit wesentlichen Bedenken oder Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung zur Änderung der Grundzüge der Planung geführt haben.

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

Die benachbarten Gemeinden und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende



Planung der Gemeinde Schacht-Audorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen.

Im Rahmen dieser Abstimmung sind keine Bedenken oder Anregungen geäußert worden.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

##### 3.1.1 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.

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 werden im Einvernehmen abgesteckt. Die dazugehörigen Gemeinden haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Der im Jahr 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 in der endgültigen Fassung vor. Die Planung des B-Planes Nr. 19 widerspricht nicht den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung.

Die Landesplanung hat vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Schacht-Audorf zu den Mitgliedern der GEP-RD gehört, der ehemaligen Sportplatzfläche die Prioritätsstufe I durch die GEP-RD zugeordnet wurde und die Flächen zum Kontingent gehören, die bis zum Jahre 2010 entwickelt werden können, bestätigt,

dass raumordnerische Belange dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Schacht-Audorf nicht entgegenstehen.

**3.1.2 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. 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.

**3.1.3 Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg**

\* Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl b. Rendsburg und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg kamen Anfang 2002 überein, eine Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchzuführen.

Die Gebietsentwicklungsplanung betrifft die Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ebenso wie die weitere Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Dienste/Angebote und infrastrukturellen Leistungen.

Die an der Gebietsentwicklungsplanung beteiligten Kommunen sind sich einig in der Einschätzung darüber, dass die künftige Entwicklung des Wirtschaftsraumes maßgeblich von der Fähigkeit und dem Willen der beteiligten Kommunen beeinflusst werden wird interne Konkurrenzen zu vermeiden und stattdessen im Bewusstsein der gegenseitigen Abhängigkeiten konstruktiv zusammenzuarbeiten.

Diese Zusammenarbeit gründet sich auf die Prinzipien der Freiwilligkeit und Gleichberechtigung und das gegenseitige Anerkenntnis der kommunalen Eigenständigkeit und Selbständigkeit.

In den Kooperationsgremien sind die beteiligten Gemeinden daher unterschiedslos mit jeweils einem Sitz und einer Stimme vertreten.

Mit dieser Kooperationsvereinbarung soll eine dauerhafte Grundlage geschaffen werden.

\*Quelle: Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Innerhalb des Prozesses der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) wurde ein Modell eines dreistufigen „Interessenausgleichs“ mit dem Ziel entwickelt, gemeinsame Projekte zu entwickeln und durchführen zu können, die den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg in seiner Leistungskraft und Wettbewerbsfähigkeit stärken.

In dieser Vereinbarung ist in der Stufe 3 der Aufbau eines Strukturfonds zur Finanzierung von Maßnahmen und Projekten mit regionalem Bezug verankert. Beitragspflichtig sind alle GEP-Kommunen.

Der hier aufgeführte Beitrag 2 regelt ausschließlich die wohnbauliche Entwicklung auf den Flächen, die im Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg in drei Entwicklungskontingenten (2000-2010/2010-2020/>2020) für den Zweck ausgewiesen sind.

Das Planungsgebiet des B-Plans Nr. 19 gehört zum Entwicklungskontingent 2000-2010, die auch als Prioritätsstufe 1 bezeichnet wird.

Für Schacht-Audorf ist im Strukturfonds eine Sonderregelung festgesetzt, da die Gemeinde den landesplanerischen Entwicklungsrahmen noch nicht ausgeschöpft hat.

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist nicht als zentralörtlich eingestuft noch mit einer besonderen Funktion ausgestattet und erhält folgenden „Entwicklungsbonus“:

Gemeinde Schacht-Audorf:                    91 WE

Der „Entwicklungsbonus“ berücksichtigt für Schacht-Audorf das von der Gemeinde nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotential unter Berücksichtigung des landesplanerischen 20%-Rahmens.

Die Planung des B-Plans Nr. 19 der Gemeinde Schacht- Audorf widerspricht nicht den Zielen des GEP. Dieses wurde seitens der Stadt Rendsburg und der Stadt Büdelsdorf mit Schreiben vom 16.07.2007 bestätigt.

#### **4.        Nachrichtliche Übernahmen**

##### **4.1       Gesetzlich geschützte Biotope**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knickanlagen gehören nach dem §25 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Diese Vorschrift wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

##### **4.2       Ausnahmen von den Vorschriften des § 25 Abs. 3 LNatSchG**

Der § 25 Abs. 3 des LNatSchG gibt vor, dass die Beseitigung von Knicks verboten ist.

Der z. Zt. bestehende Knick auf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 25/42 und 24/16 soll an die nordwestliche Grenze des Plangebietes verschoben werden, damit die wohnbauliche Planung umgesetzt werden kann. Die Untere Naturschutzbehörde kann gem. § 25 Abs. 2 LNatSchG Ausnahmen von den Gesetzen des Landesnaturschutzgesetzes zulassen.

Der Vorhabenträger der Maßnahmen oder der Eigentümer der Flurstücke 25/42 und 24/16 muss, bevor der Knick verschoben werden soll, eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einholen.

## 5. 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 auf dem nicht mehr genutzten Sportplatz des Sportvereins Vineta Schacht-Audorf geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich mitten im Ort und liegt an der Ecke Dorfstraße/Friedhofstraße. Gegenüber befindet sich die Haupt- und Realschule.

Das Plangebiet ist ansonsten hauptsächlich von Wohnbebauung umgeben und geprägt.

## 6. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 24/16, 25/42 der Flur 6, Teilbereiche der Dorfstraße mit der Flurstücksbezeichnung 59/7 der Flur 6, Teilbereiche der Friedhofstraße mit der Flurstücksbezeichnung 16/394 der Flur 6 und Teilbereiche der Friedhofstraße mit der Flurstücksbezeichnung 64/2 der Flur 4.

Alle vorgenannten Flurstücke haben die Gemarkung Schacht-Audorf.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Süd-Osten: von der Friedhofstraße mit den Flurstücksbezeichnung 16/394 der Flur 6 und der Flurstücksbezeichnung 64/2 der Flur 4

Im Süd-Westen: von der Dorfstraße mit der Flurstücksbezeichnung 59/7 der Flur 6

Im Nord-Westen: von der Wohnbebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße mit den Flurstücken 25/23, 25/22, 25/21, 25/4 und 462/25 der Flur 6

Im Nord-Osten: von dem bebauten Grundstück Friedhofstraße 9 mit der Flurstücksbezeichnung 18/61, von den bebauten Grundstücken Sandkoppel 5 und 6 mit den

Flurstücksbezeichnungen 18/19 und 18/60 und vom bebauten Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 12 mit der Flurstücksbezeichnung 17/12 der Flur 6

Alle vorgenannten Flurstücke haben die Gemarkung Schacht-Audorf.

## 7. Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,71 ha.

Davon werden

- ca. 12.615,00 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet
- ca. 875,00 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsflächen
- ca. 640,00 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen als Sichtdreieck
- ca. 20,00 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen
- ca. 320,00 m<sup>2</sup> Parkplätze
- ca. 860,00 m<sup>2</sup> gesetzlich geschützte Biotope gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG besondere Vorschriften für Knicks einschl. Saumstreifen
- ca. 270,00 m<sup>2</sup> öffentlicher Fuß- und Radweg
- ca. 1400,00 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

## 8. 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:

- die Amtsverwaltung
- 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

## 9. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schacht-Audorf leben mit Stand 30.09.2006 – Statistisches Landesamt - 4.510\* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

Durch den B-Plan Nr. 19 sind ca. 50 Wohneinheiten geplant. Die Planung soll in 2 Bauabschnitten erfolgen.

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

In der Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg ist für die Gemeinde ein Entwicklungsbonus von 91 WE eingetragen.

Der Entwicklungsbonus berücksichtigt für Schacht-Audorf die nicht ausgeschöpften Entwicklungspotentiale unter Berücksichtigung des landesplanerischen 20 %-Rahmens.

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

Daraus ergibt sich folgender möglicher 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 *** }	91 WE
./.. noch offene WE aus dem B-Plan Nr. 17 =	8 WE *** }	
./.. Schließung von Baulücken bis zum Jahr 2010 =	ca. 15 WE *** }	
verbleibender Spielraum	ca. 11 WE *** }	
	=====	

## Strukturdaten:

Bruttobauland:	1,57 ha
Nettobauland:	1,14 ha
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 50 WE
Bruttowohnungsdichte:	32 WE/ ha
Nettowohnungsdichte:	43 WE/ha
Belegungsziffer:	2,0 P/ ha
Bruttowohndichte:	64 P/ ha
Nettowohndichte:	86 P/ ha
Prozentualer Anteil der Erschließungsfläche vom Bruttobauland:	ca. 5,6 %
Prozentualer Anteil der Erschließungsfläche vom Nettobauland:	ca. 7,7 %

Bezugsquelle:

\* Zahlen vom Statistischen Landesamt

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

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

## 10. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 10.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans

- Stärkung des Ortskerns durch Schaffung einer seniorengerechten Wohnanlage
- Brachflächenrevitalisierung
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Senioren mit hierauf abgestimmten Serviceangeboten
- zur Deckung des speziellen Wohnungsbedarfs in der Gemeinde Schacht-Audorf hinsichtlich der voraussichtlich zu erwartenden demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen
- Stärkung des Ortskerns im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung gem. dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

### 10.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskernes durch spezielle Bedarfsplanung
- Potentiale im Innenbereich werden durch Revitalisierung von Brachflächen unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten genutzt
- Veränderung des Ortsbildes durch Schließung der zur Zeit bestehenden Baulücken
- Abwanderung von Senioren aus der Gemeinde wird vermieden durch Schaffung von Angeboten für die speziellen Wohnbedürfnisse der Senioren
- qualitative Ressourcen für eine standortgerechte Planung spezieller Wohnbedürfnisse

## 11. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Die Gemeinde Schacht-Audorf möchte durch die Überplanung der seit ca. 6 Jahren brachliegenden ehemaligen Sportplatzflächen attraktive Wohnangebote für die ältere Bevölkerung in zentraler Lage schaffen.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Senioren nachhaltig gerecht werden zu können, sollen freistehende Einzelhäuser mit ein, zwei oder acht Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe in Form von Eigentums- oder Mietobjekten entstehen.

Durch das breit gefächerte Wohnungsangebot soll ein bedarfsgerechter Markt für Senioren geschaffen werden, der ein hohes Maß an Wohnsicherheit und preiswertem Mietniveau bietet.

Das vorliegende Konzept eröffnet auch die Möglichkeit, betreutes Wohnen anbieten zu können. Die Wohnungen werden zu diesem Zweck mit einem Notrufsystem ausgestattet.

Weiterhin ist ein „Haus der Begegnung“ mit Versorgungs- und Pflegeangeboten wie Kiosk, Frisör, Arztpraxen, sozialen Hilfsdiensten, ambulanten Pflegediensten, Wäscherei, Reinigung etc. in nächster Nähe geplant.

Die zentrale Lage der seniorengerechten Wohnanlage im Ort unterstützt die Anforderungen an das Betreuungskonzept.

Angebote des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Blumengeschäft, Bücherei sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine gute Erreichbarkeit der Einrichtungen und Geschäfte wird auch für Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer ermöglicht und unterstützt und stärkt das Ziel, so lange wie möglich, ein selbständiges Leben zu führen.

Bei Zunahme der Pflegebedürftigkeit muss nicht die vertraute Wohngegend verlassen werden, sondern ambulante Pflegedienste und ein Angebot an Liefer- und Hausserviceleistungen unterstützen die Möglichkeit, in der eigenen Wohnung bleiben zu können.

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

Die geplante seniorengerechte Wohnanlage und der dazugehörige geplante Servicebereich werden in einem städtebaulichen Raum mit unterschiedlicher Prägung eingefügt.

Die Dorfstraße als eine der Hauptgeschäftsstraßen der Gemeinde Schacht-Audorf ist von einer gemischten Nutzung mit der Versorgung der Gemeinde Schacht-Audorf dienenden Läden, kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen, wie Schule und Bücherei, geprägt.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch Wohnbebauung städtebaulich geprägt.

Die Eingliederung eines Allgemeinen Wohngebietes ist als städtebaulich verträglich zu bezeichnen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ergänzend allgemein zulässig sind hier jedoch auch öffentliche und private Einrichtungen gewerblicher oder gemeinnütziger Art, die das Wohnen nicht stören.

Die geplanten Nutzungsarten im B-Plan Nr. 19 sind städtebaulich einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zuzuordnen.

Um den besonderen Bedürfnissen der geplanten seniorengerechten Wohnanlage gerecht werden zu können, werden die planerischen Steuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO und des § 1 Abs. 6 BauNVO eingesetzt.



Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt und sind somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird in drei Gebiete untergliedert: WA 1, WA 2 und WA 3

Für WA 2 und WA 3 werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 genannten zulässigen Arten der baulichen Nutzung nur ausnahmsweise zulässig sind. Dazu gehören die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einerseits hat die Gemeinde so die Möglichkeit durch Feinsteuerung die Seniorenwohnanlage zu beruhigen und andererseits bleibt der Spielraum, das Plangebiet nachhaltig den Bedürfnissen der Senioren, z.B. im Servicebereich, anpassen zu können, erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Umgebung angepasst. Die Firsthöhe ist deshalb auf max. 10,00 m beschränkt.

Um das Grundstück nach dem städtebaulichen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen und nach ökonomischen Gesichtspunkten bebauen zu können, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Vollgeschossigkeit von max. II zulässig.

Die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO beträgt für Allgemeine Wohngebiete 0,4. Diese Grenze darf um 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Die Gemeinde will innerhalb des Ortskernes auf dem hierfür geeigneten ehemaligen Sportplatzgelände eine konzentrierte Bebauung schaffen, um einerseits langfristig den Ortskern wirtschaftlich zu stärken und andererseits kostengünstigen Wohnungsbau für altengerechtes Wohnen entstehen zu lassen.

Diese besonderen städtebaulichen Gründe sind der Anlass eine GRZ von 0,6 festzusetzen.

Als ausgleichende Maßnahme für den verdichteten Wohnungsbau ist ein großzügiger öffentlicher Grünzug in Form eines Parks innerhalb des Plangebiets mit dem Ziel geplant, einen Raum für die Bedürfnisse nach Bewegung und sozialer Begegnung in ansprechender und ausreichender Art und Weise durch gut gestaltete Freiräume zu erhalten.

Zusätzlich wurde die zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Die zulässige Überschreitung von Garagen und Stellplätzen wurde auf 20 % beschränkt.

Der in solch verdichteten Wohngebieten erhöhte Stellplatzbedarf wird durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt, die vorsieht, dass die Anzahl der notwendigen Stellplätze um 30 % für Besucher gegenüber den Vorgaben des Stellplatzerlasses erhöht werden muss.

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

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Diese Bauweise wurde in Anpassung an die nähere Umgebung gewählt.

Da das planerische Leitbild zum Zeitpunkt dieser Bauleitplanung noch nicht konkret feststeht und die Gemeinde flexibel in der Wahl der Haustypen bleiben möchte, um sich der Marktsituation in Bezug auf die Nachfrage anpassen zu können, werden die überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst, um der späteren Realisierungsplanung einen ausreichend Spielraum zu lassen.

Im Zusammenhang mit der zulässigen GRZ von 0,6 soll eine umweltgerechte und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht werden.

Um größere, als nach LBO vorgeschriebene, Abstände in Bereichen der Straßenräume und öffentlichen Grünflächen zu erhalten, werden die Baugrenzen, die parallel zur Dorfstraße und Friedhofstraße festgesetzt sind, von der Grundstücksgrenze 5,00 m zurückgesetzt. Zu den vorhandenen und geplanten Knickanlagen wird zum Knickfuß ein Abstand von 3,00 m festgesetzt. Zu der geplanten Straße wird dort, wo die geplanten Wohngebäude im Süden oder Westen anliegen, ein Abstand von 3,00 m und im Norden oder Osten ein Abstand von 1,50 m festgesetzt.

## 3. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nach Bauordnungsrecht ist pro Wohneinheit ein Stellplatz für PKWs erforderlich (Stellplatzerlass)

Bei Gebäude mit Altenwohnungen ist der Bedarf gem. Stellplatzerlass pro Wohneinheit 0,2, also deutlich geringer.

Es ist aber davon auszugehen, dass der Umfang für den ruhenden Verkehr mit einem Stellplatz für PKWs pro Wohneinheit zu bemessen ist.

Stellplatzanlagen mit enormem Ausmaß auf die Nachbarschaft müssen städtebaulich geregelt werden.

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da die räumliche Festsetzung der Nebenanlagen in der Planzeichnung (Teil A) den Spielraum der Möglichkeiten der Gebäudestellungen einschränken würde, wird im Text (Teil B) geregelt, dass Stellplatz- und Garagenanlagen nur mit einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen oder Garagen errichtet werden dürfen.

Die Stellplatz- und Garagenanlagen sollen den jeweiligen geplanten Einzel- und Doppelhäusern zugeordnet werden. Die zulässige Größe der einzelnen Stellplatzanlagen richtet sich nach dem ermittelten Stellplatzbedarf gem. Stellplatzerlass für die einzelnen Gebäude. Die max. zulässige Größe eines Einzelhauses beträgt 16 Wohneinheiten. Danach wurde der Umfang für die Stellplatz- und Garagenanlagen beschränkt.

Die Zuordnung der notwendigen Stellplätze und Garagen sollte in zumutbarer Entfernung zu den dazu gehörigen Gebäude erfolgen, damit die Anwohner nicht auf Grund der unzumutbaren Entfernung der Stellplätze von ihrer Wohnung ihren PKW zum Be- und Entladen, um direkt vor der Tür parken. Dies würde das Wohngebiet verkehrstechnisch unnötig zusätzlich belasten.

Deshalb wurde eine max. Entfernung von der mittleren Achse der Haus- und Wohnungseingänge bis zur vordersten Begrenzungslinie der zugeordneten Stellplatzanlage im Text (Teil B) von 30,00 m festgesetzt.

Die Gemeinde kann Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß (ca. 5,00 m) ausnahmsweise zulassen. Hiermit soll ein Freiraum für Planungen geschaffen werden, die als städtebaulich verträglich einzustufen sind, aber deren Durchführung bei Einhaltung der Festsetzung nur mit einer Befreiung möglich wäre.

Die räumliche Zusammenfassung der Stellplätze wurde auf ein Maß begrenzt, das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in der geplanten Form lärmtechnisch als zumutbar erscheint.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Spielplätze für Kleinkinder im Sinne des § 10 LBO zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen sind sie wohnungsnah zu errichten und müssen mind. 30 m<sup>2</sup> groß sein.

Auf die Spielplätze kann verzichtet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit dem ständigen Aufenthalt von Kleinkindern nicht zu rechnen ist oder in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist, der gefahrenlos erreicht werden kann.

Für ausreichende Standorte für Müllbehälter ist an der von Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße „a“ zu sorgen.

Die Standorte sind einzuhausen oder durch Hecken einzugrünen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit sie der Eigenart des festgesetzten Gebietes nicht widersprechen.

#### 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Wohngebietes sind zwischen 50 und 65 WE geplant.

In Einzelhäusern sind pro Geschoss, egal ob Dach- oder Vollgeschoss, max. 8 Wohneinheiten zulässig.

In Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen wird zur Sicherung und Bewahrung der gewünschten Eigenart des Gebietes und der vorhandenen städtebaulichen Situation hinsichtlich der Wohndichte für Gemeinden in Umlandbereichen festgesetzt.

#### 5. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Innerhalb der geplanten Seniorenanlage soll eine Grünfläche in Form einer Parkanlage angelegt werden, die den Bewohnern der Seniorenanlage einen Freiraum für Erholungszwecke wie auch für vielerlei Aktivitäten, wie z.B. Boule oder TaiChi bieten soll. Auch die Fläche als Festplatz oder für musikalische Veranstaltungen zu nutzen ist im Rahmen der Bewohner der Seniorenwohnanlage denkbar.

In diesem Zusammenhang besteht kurz- bis langfristig eventuell der Bedarf, einen Pavillon innerhalb der Grünflächen zu errichten. Dieser Nutzungszweck wird im B-Plan als zulässig festgesetzt.

Da die Grünfläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll, wird sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Nutzungszweck wird als Parkanlage für Erholungs- und Freizeitgestaltung konkretisiert.

Die Festlegung der Lage und die Konkretisierung des Zwecks dieser Flächen sind städtebaulich erforderlich, um die Einwirkung, z.B. Lärmeinwirkung, dieser Anlage auf die umgebende geplante oder vorhandene Bebauung in der Planung zu berücksichtigen und städtebaulich zu ordnen.

Wird der Zweck der Grünfläche nicht näher bestimmt, kann sie zwar als allgemein nutzbare Grünfläche dienen, aber darüber hinaus gehende Nutzungen, wie z.B. als Sport- und Spielflächen, können je nach Intensität zu Nutzungskonflikten mit der näheren Umgebung führen und sind deshalb dann nicht erlaubt.

Die textliche Festsetzung, dass die Lage des öffentlichen Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nicht verbindlich ist und geändert werden darf, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist in den B-Plan aufgenommen worden, damit im Zuge der Parkanlagenplanung der gestalterische Freiraum für den Planer nicht eingeschränkt wird.

Als Grundzüge der Planung sind hier der Erhalt der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Dorfstraße und der Planstraße „a“ und der geschwungene Verlauf des Weges gemeint.

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen handelt es sich um bestehende Knickanlagen mit einem 1,00 m breiten Schutzstreifen, der der Sukzession überlassen werden soll. Bei den Knicks handelt es sich gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG um geschützte Biotope, die in den B-Plan nachrichtlich übernommen werden.

Der zur Zeit noch bestehende Knick auf der Flurstücksgrenze der Flurstück 25/42 und 24/16 muss, damit die Planung realisiert werden kann, an die nord-westliche Plangebietsgrenze verschoben werden. Damit das Plangebiet von der Knickanlage im nord-westlichen Bereich komplett eingegrünt wird, muss diese nach dem Verschieben teilweise ergänzt werden.

Bevor der Knick verschoben werden darf, ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Auch dieser Knick wird mit einem 1,00 m breiten Schutzstreifen, der der Sukzession überlassen werden soll, als private Grünfläche festgesetzt.

Die Grünflächen dienen der Entwicklung und Verbesserung der bestehenden landschaftsökologischen Struktur. Sie werden durch Anpflanzgebote von heimischen und standortgerechten Hecken und Bäumen ergänzt und grünen das Plangebiet ein.

Die Saumstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Wohnwegen verwendet werden.

6. Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung der Anpflanzgebote für Bäume und Hecken und dem Erhaltungsgebot von bestehenden ortsbildprägenden Bäumen dient der Sicherung und Verbesserung des Wohnklimas, des Wohnumfeldes und des Ortsbildes.

Es wird empfohlen, mindestens Garagen- und Carportwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses führt zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität, schützt die Fassaden vor Umwelteinflüssen und verbessert das Mikroklima. Folgende Arten eignen sich für eine Fassadenbegrünung: (Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Waldreben (*Clematis*-Arten), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Kletterspindelstrauch (*Euonymus fortunei*), Kletterrosen (*Rosa*-Arten), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)).

Weiterhin wird empfohlen, für Zufahrten zu Nebengebäuden und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Dieses sind Pflasterungen mit mindestens 10 % Fugenanteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und eventuelle erforderlichen Spielplätze sollten mit einer standortgerechten Laubhecke eingegrünt werden. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sollten keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

## 12. Erschließung

Das Plangebiet soll hauptsächlich von der Friedhofstraße erschlossen werden. Eine Erschließung von der Dorfstraße würde im Konflikt mit der durch Schülerlotsen gesicherten bestehenden Fußgängerquerung für Schüler in der Dorfstraße und der hier ebenfalls vorhandenen Parkplatzanlage stehen.

Die Parkplatzanlage könnte dann zum Teil nicht mehr genutzt werden und die Schülerquerung müsste an eine andere Stelle verlegt werden. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, das allgemeine Wohngebiet von der Friedhofstraße zu erschließen. Die Einmündung der Planstraße wird so gelegt, dass der Betrieb der in der Friedhofstraße vorhandenen Bushaltestelle nicht gestört wird.

Die Einsicht in die übergeordnete Friedhofstraße wird durch ein Sichtfeld gesichert. Zugrunde gelegt wurde die RAS-K. Es wird mit einer angenommenen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h in der Friedhofstraße gerechnet. Die Schenkellänge wird deshalb mit 70,00 m als ausreichend angesehen.

Es wurde eine Anfahrtsicht von 3,00 m vom Rand des Fuß- und Radweges und damit 5,00 m vom Rand der Fahrbahn gewählt.

Die Einsicht in die Friedhofstraße wird durch die Bushaltestelle, bei Halten eines Busses etwas behindert.

Die Bushaltestelle wird ca. 14mal von der Linie 16 der Rendsbugrer Verkehrsgemeinschaft angefahren.

In der Zeit müssen die motorisierten Verkehrsteilnehmer, die in die Friedhofstraße einbiegen wollen, warten bis der Bus weiter fährt.

Die Planstraße „a“ ist für den Begegnungsverkehr LKW/PKW bzw. Müllfahrzeug/ PKW bei einer verminderten Geschwindigkeit (< 40 km/h) gemäß EAE 85/95 mit einem Straßenquerschnitt von 4,75 m gewählt. Dieser Querschnitt soll die Autofahrer dazu zwingen innerhalb des Wohngebietes langsam zu fahren.

Die geplante öffentliche Anliegerstraße ist als Mischfläche geplant.

Die Planstraße „a“ ist mit einem am Ende liegenden Wendehammer mit einem Radius von 11,00 m für Müllfahrzeuge ausgestattet. Die zu erschließenden Grundstücke liegen in einer max. Entfernung von 50,00 m an der Planstraße an.

Diese Entfernung liegt im Zumutbarkeitsbereich für die Anlieger, die die Müllbehälter, die Wertstoffsäcke und die Biotonnen an den Abfahrtstagen an die für das Befahren von Müllfahrzeugen vorgesehene Straße stellen müssen.

Hierfür sind im Bereich der Planstraße „a“ ausreichend Standorte vorzusehen, die entweder eingehaust oder durch eine Hecke eingegrünt werden müssen.

Die bestehende Parkplatzanlage in der Dorfstraße ist in dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 einbezogen worden, soll aber nicht den Bedarf an Besucherparkplätzen für die altengerechte Wohnanlage decken.

Die 5 öffentlichen Stellplätze entlang der Planstraße „a“ reichen nicht aus, um den ruhenden Verkehr von Besuchern aufzufangen. Deshalb wurde eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen, die notwendigen Stellplätze abweichend vom Stellplatzerlass um 30 % für Besucher zu erhöhen.

Die Stellplätze müssen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Die Stellplatz- und Garagenanlagen sollen den jeweiligen geplanten Einzel- und Doppelhäusern zugeordnet werden.

Parken auf der Straße oder im Wendekreis ist im B-Plan nicht vorgesehen und ist auch nach Straßenverkehrsordnung nicht erlaubt.

Die bestehende Parkplatzanlage stand ursprünglich in engem Zusammenhang mit dem Parkplatzbedarf der ehemaligen Sportplatznutzung und hat ebenfalls eine große Bedeutung für die gegenüberliegende Schule und Bücherei.

Verkehrstechnische Probleme und eine Überlastung der Parkplatzsituation sind nach Prüfung der städtebaulichen Situation vor Ort morgens und mittags bei Anlieferung und Abholung der Schulkinder zu erkennen.

Die Senkrechtaufstellung der gegenüberliegenden Parkplatzbuchten erschwert das Ausparken und birgt Gefahrenpunkte, da ein Ausparken nur unter Einbeziehung der gesamten Straßenfläche möglich ist.

Lange Wartezeiten bis man ausparken kann, sind das Ergebnis, da beide Fahrbahnen vom fließenden Verkehr frei sein müssen.

Hinzu kommt die Störung, wenn Fahrzeuge gleichzeitig aus den gegenüberliegenden Parkbuchten ausparken wollen. Hier muss ebenfalls gewartet werden, da nur einer z. Zt. ausparken kann.

Eine Mitbenutzung der bestehenden Parkplätze ist jedoch von den Besuchern des im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu erwarten.

Geplant ist hier ein Gemeinschaftshaus mit z.B. Kiosk, Gemeinschaftsraum und Dienstleistungsgewerbe für Senioren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die notwendigen Stellplätze nach LBO und dem im B-Plan festgesetzten erhöhten Bedarf für Besucher im Einzelfall nachzuweisen.

Inwieweit die bestehenden Parkplätze dann mit einbezogen und angerechnet werden können (Doppelnutzung) muss im Einzelfall geprüft werden.

Die Erschließung von WA 1 ist von der Dorfstraße vorgesehen.

Eine Zufahrt zu den Gemeinschaftseinrichtungen muss im Bereich der vorhandenen Parkplätze freigehalten werden. Geeignet wäre die bereits bestehende Zufahrt zu den ehemaligen Sportflächen.

Eine Neuordnung der gesamten Verkehrssituation für den Verkehrspunkt ist der Gemeinde zu empfehlen. Sinnvoll wäre es in diesem Zusammenhang Fußgängerquerungen einzurichten, um ein sicheres Überqueren der Fahrbahn von Schülern und zukünftig auch von Senioren mit evtl. teilweiser Mobilitätseinschränkung zu gewährleisten.

Die vorhandenen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Dorfstraße durch Einschränkung der Fahrbahn mit Betonkübeln, sollten durch Neugestaltung (z.B. Änderung des Pflasterbelags/Aufdrucke auf der Fahrbahn), hinsichtlich einer gegenseitigen Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer, verbessert werden.

Die Parkplätze sollten so geordnet werden, dass eine gegenseitige Behinderung der Verkehrsteilnehmer vermieden wird, z.B. durch Schrägaufstellung.

Eine gemeinsame Lösung mit dem geplanten Gemeinschaftshaus wäre städtebaulich sinnvoll.

Die Entfernung der geplanten Gebäude in der seniorengerechten Wohnanlage zur öffentlichen Erschließungsstraße darf gem. Landesbauordnung max. 50,00 m betragen. Damit ist der Brandschutz gem. der Landesbauordnung gesichert. Sollten jedoch Gebäude mit mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind mindestens 3,00 m breite Zufahrten zu schaffen.

Im Zuge der Durchführungsplanung wird der Löschwasserbedarf gem. Arbeitsblatt W 405- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW- im Baugebiet bereitgestellt.

Im Zuge der Realisierungsplanung sollten die Wohnwege für rückwärtige Gebäude so geplant werden, dass sie von Krankenfahrzeugen befahren werden können.

Weiterhin sollte bei Anpflanzungen von Bäumen die Lage der geplanten Versorgungsleitungen rechtzeitig bei der E.ON Hanse AG erfragt werden, um Anpflanzungen von Bäumen in dem Bereich von Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Auf die im B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen sollte bei der Erschließungsplanung Rücksicht genommen werden.

Sollte sich im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen ergeben, dass Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig sind, sind Abweichungen gem. des § 125 Abs. 3 BauGB zulässig.

Die Baugrenze wurde in Abhängigkeit zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zum Rand der festgesetzten Verkehrsflächen ist im Südwesten und Südosten ein

Abstand von mindestens 1,50 m und im Nordwesten und Nordosten von mindestens 3,00 m zur Baugrenze einzuhalten.

Werden Abweichungen im Rahmen des § 125 Abs. 3 BauGB notwendig, die zu einer veränderten Lage der Straßenverkehrsflächen führen, sind die Baugrenzen mit den o.g. Abständen parallel der Straßenbegrenzungslinie anzupassen.

### **13. Bodenordnung**

Die Flurstücke 24/16 und 25/42 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schacht-Audorf. Die Gemeinde beabsichtigt, die Flurstücke nicht zu veräußern, sondern sie wollen auf der Basis von Erbbaurecht den Interessenten ein Nutzungsrecht einräumen. Dies soll vor allem auch sozialschwächer Gestellten die Möglichkeit eröffnen, ein Eigenheim zu errichten.

### **14. Bodenbeschaffenheit**

Gem. Altlastenverzeichnis des Kreises Rendsburg-Eckernförde sind keine Altlasten auf den Grundstücken zu verzeichnen.

Von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens kann ausgegangen werden, da mit derselben Bodenqualität wie bei den umliegenden bebauten Grundstücken gerechnet werden kann.

### **15. Ver- und Entsorgung**

#### **15.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an das vorhandene zentrale System der Gemeinde Schacht-Audorf gewährleistet.

#### **15.2 Stromversorgung**

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

#### **15.3 Zentrale Wärmeversorgung**

Das Allgemeine Wohngebiet kann an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen werden. Im Zuge der fortführenden Planung soll durch ein Energiekonzept geprüft werden, ob für das Plangebiet alternative Energiekonzepte effizienter sind.

#### **15.4 Entwässerung**

Die Regenwasser- und Abwasserbeseitigung ist durch die Möglichkeit des Anschlusses an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf gesichert.

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

#### **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. Voraussichtliche Kosten für Knickverschiebung, Anpflanzungen und Grünanlagen

		brutto	brutto
ca. 1.400 m <sup>2</sup>	öffentliche Grünflächen (Rasen- und Wildkräuter ansäen) ohne Spielgeräte u. Parkausstattung	20,00€/m <sup>2</sup>	ca. 28.000,00 €
	Baumanpflanzungen		
	4 Stck	500,00 €/Stck.	ca. 2.000,00 €
	7 Stck	400,00 €/Stck.	ca. 2.800,00 €
	10 Stck	300,00 €/Stck.	ca. 3.000,00 €
ca. 87,00 m	Knickverschiebung	15,00 €/lfdm.	ca. 1.305,00 €
ca. 10,00 m	Neuanlage Knick	30,00 €/lfdm.	ca. 300,00 €
ca. 140 Stck	Anpflanzung einer Hecke	2,00 €/Stck.	ca. 280,00 €
ca. 150,00 m	wassergebundener Weg einschließlich Unterbau	20,00 €/lfdm.	ca. 3.000,00 €

**gesamt brutto ca. 40.685,00 €**

V. g. Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

## 17. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für:

		brutto
1. Straßenbau und Beleuchtung		ca. 96.000,00 €
ca. 1.200,00 m <sup>2</sup> Straßenaufbau	80,00 €/m <sup>2</sup>	
25 Stck Straßenleuchten (Standardqualität)	1.200,00 €/Stck.	
einschl. liefern, verlegen, einbauen und Kabelgraben	15,00 €/lfdm.	
zzgl. Kabel und Schaltanlage	5,00 €/lfdm.	
		ca. 32.000,00 €

**gesamt brutto ca. 128.000,00 €**

brutto

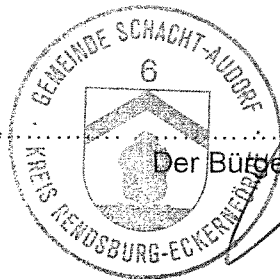
2. Entwässerung

Regen- und Schmutzwasser (Verlegung im Doppelgraben)	300,00 €/lfdm	ca. 30.000,00 €
2 RW-Schächte	800,00 €/Stck	ca. 1.600,00 €
2 RW-Schächte	800,00 €/Stck	ca. 1.600,00 €
3-4 Straßenabläufe		ca. 1.800,00 €

**gesamt brutto ca. 35.000,00 €**  
=====

Die Kosten für die Erschließung übernehmen die Anlieger.  
Die Gemeinde Schacht-Audorf übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

Schacht-Audorf, den 07.12.2007



Der Bürgermeister – Eckhard Reese –

Stand: 28.03.2007/25.04.2007/15.11.2007