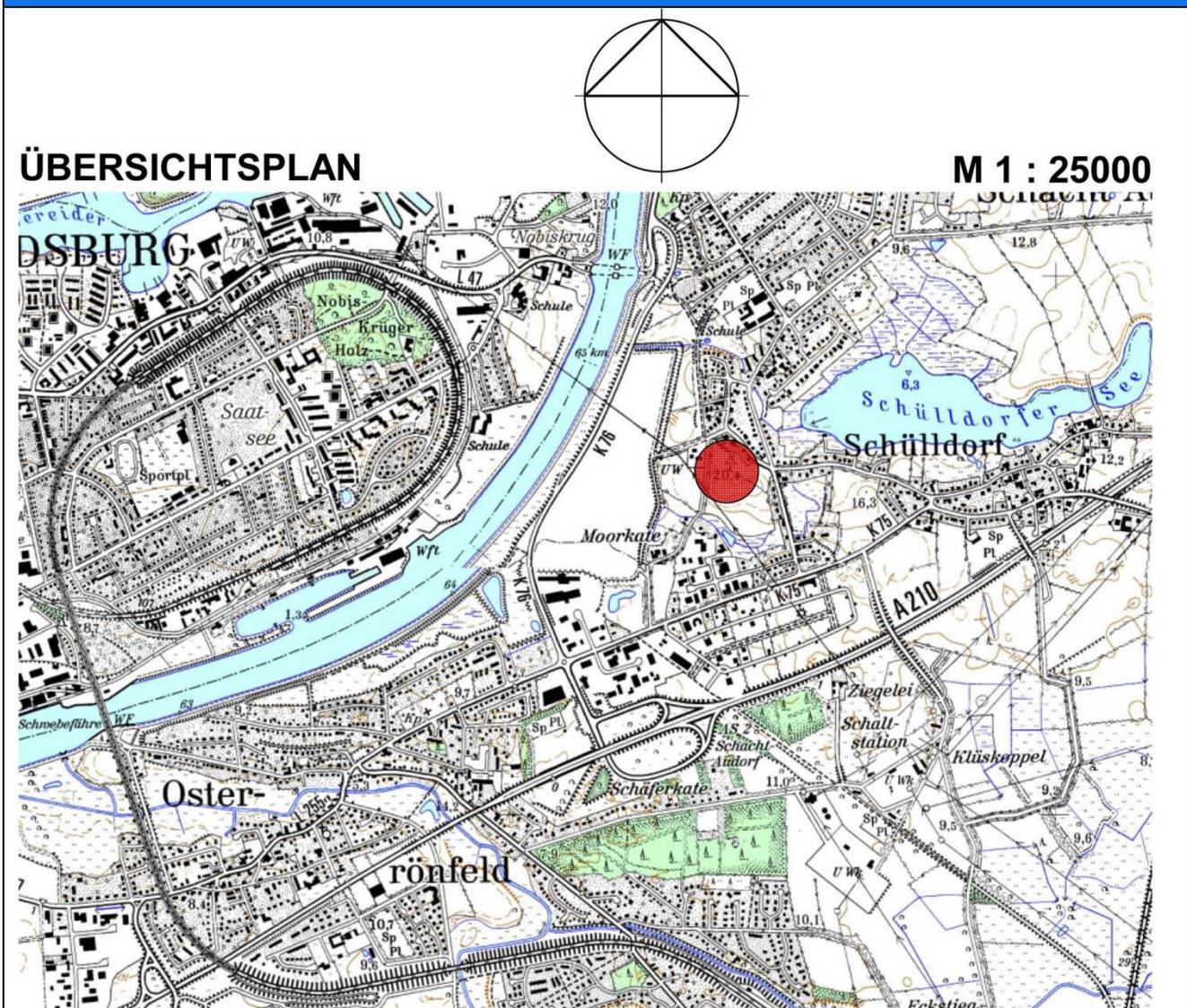


## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lerchenberg“ für das Gebiet „Östlich des Moorkatenweges, südlich der Hebbelstraße“

### Begründung – Satzungsfassung



Gemeinde Schacht-Audorf  
-Der Bürgermeister-  
über  
Amt Eiderkanal  
-Der Amtsvorsteher-  
Schulstraße 36  
24783 Osterröfeld  
Tel.: 04331-8471-0  
FAX:04331-8471-71  
email: [info@amt-eiderkanal.de](mailto:info@amt-eiderkanal.de)  
[www.amt-eiderkanal.de](http://www.amt-eiderkanal.de)

**Inhalt**

1. Anlass der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (B-Plan) ..... 4

2. Verfahren der Bauleitplanung ..... 4

2.1 Aufstellungsbeschluss..... 4

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB ..... 4

2.3 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)..... 5

2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ..... 6

2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB 6

2.6 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ..... 7

2.7 Zusammenfassende Erklärung..... 7

3. Lage im Raum ..... 7

4. Übergeordnete Planungen ..... 8

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB..... 8

5. Nachrichtliche Übernahmen..... 8

5.1 110 kV Hochspannungsleitung ..... 8

5.2 Gesetzlich geschützte Biotope..... 9

5.3 Archäologische Fundstelle der Landesaufnahme (LA 5)..... 9

6. Plangeltungsbereich ..... 10

7. Plangebietsgröße ..... 11

8. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung..... 12

8.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20..... 12

8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung..... 13

9. Siedlungsentwicklung ..... 13

10. Planerisches Konzept und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20..... 13

11. Umwelt ..... 14

12. Erschließung..... 15

13. Bodenordnung ..... 15

14. Ver- und Entsorgung..... 16

14.1 Wasserversorgung ..... 16

14.2 Stromversorgung ..... 16

14.3 Wärmeenergieversorgung..... 16

14.4	Entwässerung .....	16
14.5	Müllbeseitigung .....	18
14.6	Fernmeldewesen .....	18
14.7	Brandschutz .....	18
15.	Erschließungskosten .....	18
16.	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 .....	18
17.	Zu beachtende Hinweise .....	19

## **1. Anlass der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (B-Plan)**

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat im Rahmen des Grundstücksverkaufs im B-Plan Gebiet Nr. 20 „Lerchenberg“ auch eine Nachfrage nach Grundstücken, auf denen eine kompakte zweigeschossige Bauweise, z. B. in Form von Stadtvillen und Pultdachhäusern, gewünscht ist. Sie möchte zur Befriedigung dieser Nachfrage den Bebauungsplan Nr. 20 im nördlichen Geltungsbereich (2. Bauabschnitt) in 2 Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> ändern und diese für eine zweigeschossige Bauweise öffnen. Im südlichen Geltungsbereich sollen Flächen mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>, die im B-Plan Nr. 20 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt worden sind, in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Schaffung einer fußläufigen Anbindung an die Rudolf-Diesel-Straße umgewandelt werden. Hierzu werden noch ca. 200 m<sup>2</sup> Flächen benötigt, die im B-Plan Nr. 20 als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss mit Behandlungsanlagen“ festgesetzt worden sind. Gemeinsam bilden sie den Teilbereich 3 der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 20.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Schacht-Audorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 ein zweites Mal vereinfacht zu ändern.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 20 wurde am 19.03.2013 von der Gemeindevertretung beschlossen.

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt im Zusammenhang mit der damals im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 20 aufgestellten 13. Änderung des F-Planes der Gemeinde Schacht-Audorf für die Teilbereiche 1 und 2 Wohnbauflächen dar. Für den Teilbereich 3 sind im Zusammenhang mit der 7. Änderung des F-Planes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Entwicklung von den im B-Plan Nr. 20 festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss mit Behandlungsanlagen“ aus dem Flächennutzungsplan, der für den Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt, wurde als gegeben angesehen, da das Regerückhaltebecken in der Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan gemeinsam mit dem Moorkatenbach als naturnahes Element beschrieben wird und im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgestellt wurde. Trotz der Bewirtschaftung wird für den Bach und das Rückhaltebecken eine ökologisch vernetzende Funktion gesehen, die als wertvoll eingestuft wird. In der Karte für

den Bestand der Biotop- und Nutzungstypen im Landschaftsplan, ist das Regenrückhaltebecken als Stillgewässer „Teich“ festgestellt worden.

Um diesen Bestand durch die Anbindung des B-Planes Nr. 20 zu schützen, ist im B-Plan Nr. 20 festgesetzt worden, dass das Regenrückhaltebecken naturnah zu gestalten ist.

Es ist nun beabsichtigt von diesen Flächen einen kleinen Bereich in einer Größenordnung von ca. insgesamt 700 m<sup>2</sup> im Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ebenfalls in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzuwandeln, damit eine öffentliche Wegeanbindung zu den Einrichtungen in der Rudolf-Diesel-Straße vom Wohngebiet „Lerchenberg“ auf kurzem Wege geschaffen werden kann.

Aufgrund der geringfügigen Abweichung vom F-Plan (es bleiben öffentliche Grünflächen, nur die Zweckbestimmung wird geändert) und der geringfügigen Größe des Änderungsgebietes, wird eine Entwicklung aus dem F-Plan als gegeben angesehen, zumal auch die geplanten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ naturnah angelegt bleiben.

Das Büro für Landschaftsentwicklung BFL aus Kiel ist beauftragt worden, den Eingriff zu bewerten und hierzu eine landschaftsplanerische Stellungnahme auszuarbeiten, die mit dem Stand vom 06.09.2013 vorliegt.

### **2.3 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)**

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im Hinblick, dass durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 in zwei Teilbereichen nur die Anzahl der Vollgeschosse dahin geändert werden soll, dass auch eine zweigeschossige Wohnbebauung möglich ist, jedoch unter Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhe von 8,50 m, werden die Grundzüge des B-Planes als nicht berührt angesehen. Die Durchführung des vereinfachten Verfahrens wurde auch noch einmal mit der zuständigen Abteilung des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt, die keine Einwände zur Auswahl des formellen Verfahrens hatte.

Aufgrund dieser Sachlage beschließt die Gemeinde, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, sowie auf die frühzeitige Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soll auf Beschluss der Gemeindevertretung durchgeführt werden.

Es wird jedoch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB entfällt.

## **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB**

Gemäß Aufstellungsbeschluss, soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Der Öffentlichkeit wurde am 05.08.2013 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten, sich frühzeitig zur Planung zu äußern und die Planung zu erörtern. Von der Öffentlichkeit ist niemand erschienen, so dass seitens der Öffentlichkeit keine Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht wurden.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 wurde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Hierin wurde gem. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Hinweis erteilt, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, dient als Anstoßfunktion für die Öffentlichkeit, sich zur Planung zu äußern. Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken von der Öffentlichkeit vorgebracht worden

## **2.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Gemäß Aufstellungsbeschluss, wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung und der Möglichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sich rechtzeitig zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern. Da auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll, müssen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.06.2013 durchgeführt. Die frühzeitig eingegangenen Hinweise, Bedenken und/oder Anregungen wurden geprüft und gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2013 in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB *wurden* die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung be-

rührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Die eingegangenen Hinweise, Bedenken und/oder Anregungen sind in die gemeindliche Abwägung eingeflossen und wurden berücksichtigt.

## **2.6 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. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

## **2.7 Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan oder der Änderung eines Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan, bzw. der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

## **3. Lage im Raum**

Schacht - Audorf liegt direkt am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals gegenüber der Stadt Rendsburg und gehört zum Kreis- Rendsburg-Eckernförde. Mit der reizvollen Lage am Nord-Ostsee-Kanal ist die Gemeinde ein Ort mit guter Wohnqualität und stellt zusätzlich durch ein gut ausgebautes Wanderwegenetz, eine Badestelle im Dörpsee und einen Wohnmobilpark direkt am Kanal Attraktionen für die Erholung und für die Freizeitgestaltung zur Verfügung.

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 auch 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.

Mit der gut an die A 210, an die A 7 und an den Ortskern der Gemeinde Schacht-Audorf angebundenen Lage, liegt das Wohngebiet „Lerchenberg“ verkehrstechnisch günstig. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und können über vorhandene Fuß- und Radwege auch ohne Pkw verkehrssicher erreicht werden. Größere Städte wie Rendsburg oder Kiel sind auf schnellem Wege über die Autobahn zu erreichen.

Das Wohngebiet „Lerchenberg“ ist über die an das Plangebiet östlich angrenzende Grenzstraße örtlich angebunden und kann von der nördlich an das Gebiet angrenzenden Schachter Straße erschlossen werden. Der westlich angrenzende Moorkatenweg bindet das geplante Wohngebiet zusätzlich fußläufig an. Die zentrale innerörtliche Lage vereinigt eine gute Infrastruktur mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme der vielseitigen innerörtlichen wie auch überörtlichen kulturellen Angeboten.

Das großräumige Umfeld des Baugebietes „Lerchenberg“ ist zum Teil noch nicht baulich geprägt. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Baugebiet, von denen keine städtebauliche Prägung in diesem Sinne ausgeht. Im südlich betrachteten großräumigen Umgebungsbereich befinden sich Gewerbegebiete mit zum Teil zweigeschossigen Gebäuden. Die Wohnbebauung in der Grenzstraße und in der Schachter Straße ist durch eine Vielfalt an Bauweisen, z. T. auch in zweigeschossiger Bauweise, geprägt.

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 20 umfasst im nördlichen Bauabschnitt des Wohngebietes „Lerchenberg“ (2. Bauabschnitt), wo die Erschließungsarbeiten bereits begonnen haben, zwei Teilbereiche. Ein weiterer Teilbereich mit der Nummer 3 liegt innerhalb des Grüngürtels, der das Wohngebiet „Lerchenberg“ im Süden abschließt.

#### **4. Übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB**

Die Anpassung und Abstimmung mit dem Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Gebietsentwicklungsplan ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 20 erfolgt. Die 2. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 20 weicht von den Grundzügen der Planung des B-Plans Nr. 20 nicht ab.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **5.1 110 kV Hochspannungsleitung**

Südlich des Wohngebietes „Lerchenberg“ verläuft innerhalb der öffentlichen Grünflächen die 110 kV Hochspannungsleitung „Audorf-Rendsburg“. Ebenfalls liegt der Maststandort

Nr. 5 der E.ON Netz GmbH in diesem Bereich. Hiervon berührt ist nur der Teilbereich 3 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.

Zur geplanten Wohnbebauung ist ein Schutzabstand von 20 m freigehalten. Dieser Abstand beträgt das Doppelte von dem im Abstandserlass aus Nordrhein-Westfalen (NRW) von 2007 festgelegten Schutzabstand für 110kV/50 Hz Hochspannungsleitungen. Der Abstandserlass von NRW legt für 110kV/50 Hz Hochspannungsleitungen einen Abstand von 10 m fest.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereichs nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfohlen werden standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Bäume und Büsche verzerren das elektrische Feld der 110 kV Freileitung merklich und reduzieren die elektrische Feldstärke. Wenn die Gemeinde auf Baumanpflanzungen unterhalb der Hochspannungsleitung nicht verzichten möchte, besteht nach Auskunft bei der E.ON Netz GmbH die Möglichkeit einen Pflanzplan herzustellen und diesen mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen.

Auf die Anpflanzung von Obstbäumen sollte innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung verzichtet werden.

Damit die Hochspannungsleitung nicht durch Bäume und Bewuchs beschädigt wird, übernimmt die Gemeinde Schacht-Audorf die Pflege des Gehölz Bestandes auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des 40 m breiten Schutzbereiches der Hochspannungsleitung.

## **5.2 Gesetzlich geschützte Biotope**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knickanlagen gehören nach dem § 21 Abs. 1 Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), i. V. m. § 30 BNatSchG, zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Diese Vorschrift wurde in die 2. Änderung des Bebauungsplanes 20 nachrichtlich übernommen.

## **5.3 Archäologische Fundstelle der Landesaufnahme (LA 5)**

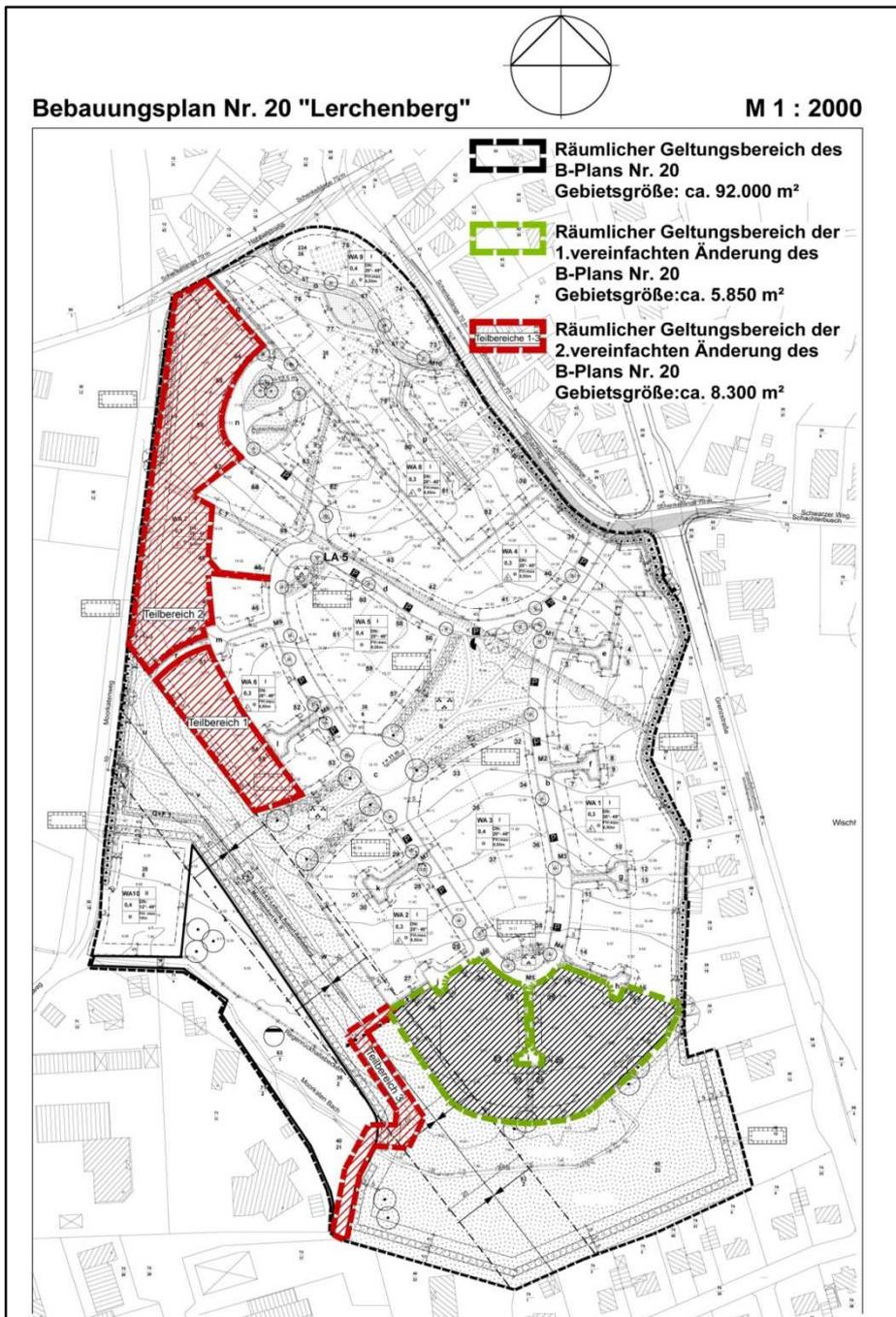
Innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 20 befindet sich eine archäologische Fundstelle (LA 5), die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. In angrenzenden Bereichen wurden 1972 Bestandteile einer Siedlungsstelle freigelegt und teilweise ausgegraben. Hierbei handelte es sich um steinerne Waffen und neolithische Artefakte.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das archäologische Landesamt in ihrer Stellungnahme vom 19.07.2013 keine Bedenken mitgeteilt, da

das archäologische Landesamt davon ausgeht, dass archäologische Denkmale durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

## 6. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich setzt sich aus 3 Teilbereichen zusammen. Der folgende Übersichtsplan wurde verkleinert und entspricht nicht mehr dem angegebenen Maßstab.



Die Teilbereiche 1 und 2 umfassen das Flurstück 137 tlw.

Der Teilbereich 3 umfasst die Flurstücke 137 tlw., 63/1 tlw., 35/2 tlw. und 40/21 tlw.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf.

Die Teilbereiche 1 und 2 werden als Einheit gesehen und folgendermaßen umgrenzt:

Im Nord-Osten: von Teilflächen des Flurstückes 137, für die durch den B-Plan Nr. 20 Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Wohngebiete festgesetzt wurden.

Im Norden: von der Hebbelstraße

Im Nord-Westen: vom Moorkatenweg

Im Süd-Westen: von den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes „Lerchenberg“

Im Süd-Osten: von den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes „Lerchenberg“

Der Teilbereich 3 wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nord-Osten: vom öffentlichen Anschlussweg im südlichen Abschnitt des Wohngebietes „Lerchenberg“ und vom Grünzug, der das Wohngebiet „Lerchenberg“ im Süden abschließt

Im Süd-Osten: vom Grünzug, der das Wohngebiet „Lerchenberg“ im Süden abschließt

Im Süd-Westen: von der Rudolf-Diesel-Straße, wo der geplante Weg hinführen soll, vom Grünzug, der das Wohngebiet „Lerchenberg“ im Süden abschließt, vom Moorkatenbach und vom naturnah angelegten Regenrückhaltebecken in der Rudolf-Diesel-Straße

Im Nord-Osten: vom Grünzug, der das Wohngebiet „Lerchenberg“ im Süden abschließt

## **7. Plangebietsgröße**

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 setzt sich aus 3 Teilbereichen mit einer Größe von insgesamt ca. 8.300 m<sup>2</sup> zusammen.

Hiervon sind ca. 7.400 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet durch den B-Plan Nr. 20 festgesetzt und werden auch unverändert in dieser Größenordnung in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 festgesetzt.

Ca. 500 m<sup>2</sup> werden von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ umgewandelt.

Ca. 200 m<sup>2</sup> werden von Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserabfluss mit Behandlungsanlagen“ in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ umgewandelt.

## **8. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde hat ihr Meinungsbild hinsichtlich der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung im gesamten nördlichen Bereich des „Wohngebietes Lerchenberg“ (2. Bauabschnitt) dahin gehend geändert, dass sie abweichend vom Vorentwurf im Entwurf nicht den gesamten nördlichen Bereich für eine zweigeschossige Bebauung öffnen, sondern äquivalent wie im südlichen Bereich (1. Bauabschnitt) nur Grundstücke in tiefer gelegenen Randbereichen für eine zweigeschossige Bebauung zulassen möchte. Der nördliche Teil des B-Plan-Gebietes erhebt sich deutlich über seine Umgebung bis auf über 20 m über NN (am Moorkatenbach ca. 7,5 m über NN). Dieser Bereich ist dadurch von vielen anderen Gebieten gut einsehbar, wodurch für diesen Bereich eine höhere Empfindlichkeit hinsichtlich der Orts- und Landschaftsgestaltung besteht. Die Gemeinde möchte aus diesem Grund doch an ihrer durch den B-Plan Nr. 20 ursprünglichen Zielsetzung festhalten und auch für den oberen Hangbereich die homogenere Bebauung mit Wohnhäusern in eingeschossiger Bauweise und mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48°, entsprechend der vorwiegenden Bebauung im 1. Bauabschnitt, fortsetzen und damit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes für diese besondere städtebauliche Situation mehr Gewicht geben.

Wie schon durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 vorgegeben, sollen nun auch im 2. Bauabschnitt nur für die Grundstücke innerhalb der deutlich tiefer gelegenen Randbereiche Planungsrecht für eine zweigeschossige Bebauung geschaffen werden.

Gemäß der gemeindlichen Beschlusslage wird nun im vorliegenden Entwurf die zulässige Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen nur noch auf den in Aussicht genommenen Grundstücken mit den Nrn. 48, 49, 50, 51, 54, 55, 64, 65 und 67 zur verfeinerten Harmonisierung des Orts- und Landschaftsbildes geschaffen.

### **8.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20**

- Schaffung von Baumöglichkeiten für zeitgemäßes energieeinsparendes Wohnen in zweigeschossiger Bauweise
- Zur Befriedigung der Nachfrage auch nach Grundstücken für die Errichtung von zweigeschossigen (kompakten) Einfamilienhäusern
- Schaffung einer Wegeverbindung vom Wohngebiet „Lerchenberg“ in die Rudolf-Diesel-Straße

## 8.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Nach Voreinschätzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

## 9. Siedlungsentwicklung

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 wird nicht die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht. Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 20 hat keine Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung.

## 10. Planerisches Konzept und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Zunehmendes Umweltbewusstsein und daraus resultierende neue Regelwerke in immer kürzeren Abständen, wie z. B. die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, bewegen Architekten, die Anbieter von Fertighäusern und die Bauherren zum Umdenken. Ökologische wie auch ökonomische Aspekte führen zu Energieplanungen, die zu Energieeinsparungen führen und unsere Ressourcen und unser Klima schonen sollen. Niedrigenergiehäuser werden zum Standard. Als neues Qualitätszeichen gilt das Effizienzhaus. Der Begriff Effizienzhaus ist ein Qualitätszeichen, welches von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der KfW entwickelt wurde. Die KfW nutzt dieses Qualitätszeichen im Rahmen ihrer Förderprogramme „Energieeffizient Bauen“. Das Programm Energieeffizient Bauen von der KfW fördert Investition, wenn ein KfW-Effizienzhaus 70, 55 oder 40 oder ein Passivhaus gebaut oder gekauft wird.

Das energetische Verhalten eines Gebäudes ist umso günstiger, je kompakter die Gebäudeform gestaltet ist. Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zu beheizbarem Innenraumvolumen sollte möglichst gering sein. Man drückt die Kompaktheit eines Gebäudes bauphysikalisch als Verhältnis zwischen Außenhülle (A) und Innenraumvolumen (V) aus, auch kurz genannt A/V-Verhältnis. Der Kubus wird diesbezüglich als energetisch optimaler Baukörper beschrieben.

Daraus erklärt sich der Trend nach einer zweigeschossigen Bauweise auch für Einfamilienhäuser. Dem heutigen Wohnflächenbedarf kann auf kleineren Grundstücken entsprochen werden. Die Flächenversiegelung kann reduziert werden.

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 sollen in den Teilbereichen 1 und 2 Voraussetzungen geschaffen werden, die eine kompakte und auch kostengünstigere Bauweise ermöglichen.

Das städtebauliche Einfügungserfordernis nach BauGB erfolgt durch die Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhe von 8,50 m, sowohl für ein- wie auch für zweigeschossige Bauweise und ebenfalls durch die Beibehaltung der zulässigen Dachneigung für die eingeschossige Bauweise zwischen 25 ° und 48 ° und der Beschränkung der Dachneigung zwischen 2° und 26° bei zweigeschossiger Bauweise.

Zur Vermeidung der Zunahme des Schattens auf Nachbargrundstücken gegenüber einer eingeschossigen Bauweise, werden dort, wo keine Regelung durch Baugrenzen getroffen wurde, in der 2. vereinfachten Änderung des B-Plans für eine zweigeschossige Bauweise größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, als die Landesbauordnung Schleswig-Holstein fordert.

Verglichen wurde der Schattenwurf auf einem in Aussicht genommenen Grundstücks sowie auf den Nachbargrundstücken durch eine eingeschossige Bebauung, wie sie im B-Plan Nr. 20 zurzeit möglich ist, mit der geplanten zweigeschossigen Bebauung anhand eines Schattenmodells. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch Vergrößerung der Abstände bei einer zweigeschossigen Bauweise mit z. B. 6 m hohen Wänden bei einem Abstand von 4,20 m sich der Schattenwurf ähnlich auswirkt wie bei der zulässigen eingeschossigen Bauweise.

Es wurde deshalb in Anlehnung an das o. g. Ergebnis ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt.

Bei Gebäuden, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, wurde ein Abstand von mindestens 0,8 h festgesetzt. Zur Berechnung des Maßes h bleibt die Landesbauordnung unberührt, das heißt h wird nach den Vorgaben der LBO berechnet.

Zu den städtebaulichen Gründen, die dafür sprechen, um vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen, gehört das städtebauliche Ziel, Verschattungen von Gebäuden untereinander, welche die solaren Einträge reduzieren, entgegenzuwirken. Speziell für den Passivhausstandard spielt der ungehinderte Wärmegewinn durch Sonneneinstrahlung eine große Rolle.

Weiterhin soll durch den Teilbereich 3 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das fußläufige Wegenetz durch eine Anbindung an die Rudolf-Diesel-Straße zu erweitern. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Einrichtungen in der Rudolf-Diesel-Straße auf kurzem Weg fußläufig erreichen zu können.

Die übrigen Festsetzungen aus dem B-Plan Nr. 20 werden, soweit Sie in den Geltungsbereich einbezogen worden sind, unverändert in die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 übernommen. Dieses gilt auch für die nachrichtlichen Übernahmen, die die in die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 einbezogenen Teilbereiche berühren.

## **11. Umwelt**

In den Teilbereichen 1 und 2 wird kein neuer Eingriff in die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 vorbereitet.

Aufgrund der geplanten Umwandlung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, die als Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 20 verwendet wur-

den, in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“, ist das Büro für Landschaftsentwicklung BfL aus Kiel beauftragt worden, einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag für den Teilbereich 3 auszuarbeiten, um den Eingriff zu bewerten und um festzustellen, ob ein Ausgleich aufgrund des geringen Eingriffs für erforderlich gehalten wird.

Die mit Stand vom 06.12.2013 vorliegende landschaftspflegerische Stellungnahme ist zu dem Ergebnis gekommen, dass ein Ausgleichbedarf für den Ausgleich des Schutzgutes Boden besteht. Hierzu sind **78 m<sup>2</sup>** intensiv bewirtschafteter Flächen naturnah zu gestalten. Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut wird über das Ökokonto „Wehrau“ der Gemeinde Osterrönfeld abgegolten.

Im rechtskräftigen Ursprungsplan zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 20, dem B-Plan Nr. 20 wurde festgesetzt, dass u.a. im Westen des Plangebietes ein Knick bis nahe an den Moorkatenbach angelegt werden soll. In dem Bereich, wo jetzt der geplante Weg im Teilbereich 3 den Moorkatenbach kreuzt, ist kein Knick angelegt worden. Durch die Planung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 muss also kein Knick beseitigt werden.

Die Bilanzierung hinsichtlich der geplanten Länge der Knickanlagen im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 20, letzter Stand der Bilanzierung: siehe erteilten Befreiungsantrag zum B-Plan Nr. 20 vom 22.10.2010) wird um das Teilstück, welches nicht umgesetzt wurde, reduziert. Nach Aufmaß handelt es sich hierbei um 5 m. Im Ursprungsplan (B-Plan Nr. 20) wurde ein Überschuss an Knickneuanlagen bilanziert (letzter Stand: siehe Befreiungsantrag zum B-Plan Nr. 20 vom 22.10.2010) und zwar in einer Höhe von 97 m. Nach Abzug der Länge von 5 m, die nicht ausgeführt wurde, verbleiben 92 m.

## **12. Erschließung**

Die durch den B-Plan Nr. 20 geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Erschließung der in den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 einbezogenen Wohnungsbaugrundstücke in den Teilbereichen 1 und 2, bleiben unverändert und wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 einbezogen.

Nicht mehr festgesetzt wird das Leitungsrecht „L1“ zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück mit der Nummer 48, da die Erschließungsplanung für den nördlichen Bauabschnitt bereits vorliegt und sich dadurch herausgestellt hat, dass diese Flächen nicht benötigt werden, um Leitungen unterzubringen.

## **13. Bodenordnung**

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist Eigentümer der Flurstücke 137, 63/1, 35/2 und 40/21 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf. Die Veräußerung der Baugrundstücke innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 übernimmt die Gemeinde Schacht-Audorf.

## **14. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes Lerchenberg ist durch den B-Plan Nr. 20 weiterhin geregelt und wird wie folgt in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 noch einmal nachrichtlich aufgeführt:

### **14.1 Wasserversorgung**

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

### **14.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet

### **14.3 Wärmeenergieversorgung**

Das Wohngebiet ist an das Erdgas-Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen.

Der Einsatz regenerativer Energien, wie z.B. solarthermische –und/oder Erdwärmeeinheiten sind erlaubt. (Technologiemix und dezentrale Wärmeversorgung)

### **14.4 Entwässerung**

Niederschlagswasser:

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist unbelastetes Oberflächenwasser dort, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen. Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone vor Ort anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung zulässig.

Auf den Grundstücken, wo keine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist, werden die Grundstücke an das Regenrückhaltebecken an der Rudolf-Diesel-Straße angeschlossen.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf.

Folgender Hinweis vom Wasser- und Schifffahrtsamt Kiel - Holtenau ist im Rahmen von Erschließungsarbeiten zu beachten:

- Jegliche Änderungen von Einleitungen in den NOK müssen detailliert beim Wasser- und Schifffahrtsamt angezeigt werden

Folgende Hinweise von der Unteren Wasserbehörde sind vom Erschließungsplaner bzw. Grundstückseigentümer zu beachten:

Gewässeraufsicht:

- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in Oberflächengewässer ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.“
- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000,00 m<sup>2</sup> über die belebte Bodenzone, z. B. Flächen- bzw. Muldenversickerung, erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.
- Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises Rendsburg-Eckernförde der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantrag einzureichen.
- Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Abwasser:

- Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für Abwasser im Sinne des § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die *Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation* vom 25. November 1992 und 15. April 2002.

- Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A-A 138, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 *Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten*, Seite 14.
- Die zusätzlich anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen dürfen die bestehenden Regen- und Schmutzwasseranlagen nicht überlasten. Gemäß § 34 Abs. 2 LWG sind die vorhandenen Regen- und Schmutzwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist eine genehmigte Abwasserbehandlungsanlage und gemäß § 34 Abs. 2 LWG den neuen Wassermengen und den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.
- Für die Erweiterung und den Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen, Regenwasserversickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und von Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 LWG und für den Neubau der Kanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs.1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Mit Einführung des Landeswassergesetzes vom 11. Februar 2008 verliert die *Landesverordnung über die Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser* vom 25. Mai 2002 ihre Gültigkeit. Die erlaubnisfreie Versickerung wird im § 21 LWG geregelt.

#### **14.5 Müllbeseitigung**

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

#### **14.6 Fernmeldewesen**

In allen Straßen sind Telekommunikationslinien untergebracht, die zur Verfügung gestellt werden können.

#### **14.7 Brandschutz**

Innerhalb des Wohngebietes werden gem. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein und in Abstimmung mit der örtlichen freiwilligen Feuerwehr Hydranten in ausreichender Anzahl aufgestellt.

### **15. Erschließungskosten**

Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Weges werden ca. 5.500,00 € betragen.

### **16. 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**

Gem. des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros für Landschaftsentwicklung GmbH aus Kiel mit Stand vom 06.09.2013 werden 260 m<sup>2</sup> Boden durch den neuen öffentlichen Weg befestigt. Der Ausgleichbedarf hierfür beträgt 78 m<sup>2</sup>.

Der notwendige Ausgleich soll über ein regionales Ökokonto bereitgestellt werden. Die Kosten hierfür betragen ca. 200 €.

**17. Zu beachtende Hinweise**

Kreis Rendsburg- Eckernförde Kaiserstraße 8 24768 Rendsburg Fachdienst Wasser, Bodenschutz und Abfall vom 23.07.2013	Sollten bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Erforderliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
---	---

Osterrönfeld, den.....

.....

Der Amtsvorsteher  
i. A. Dirk Hirsch (LVB)

Aufgestellt am 27.12.2013