



## BEGRÜNDUNG ZUR

# SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF, KREIS RENDSB.-ECK. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

FÜR DEN BEREICH: : NÖRDLICH DER KIELER STRASSE (L 47) ZWISCHEN DEM RADER WEG  
UND DER BEBAUUNG IN DER DRESDNER STRASSE (FLURSTÜCKE 10/2  
10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/9, 10/11 U. 62/4 TEILW.).

BEARBEITUNG: DEZ. 1998

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/664699-0 FAX .. / 63939

GEÄNDERT: 19.01.1999

## **1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schacht-Audorf für den v.g. Bereich erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.1998.

Die Aufstellung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB '98) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.H.) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## **2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Schacht-Audorf (Ortslage) liegt unmittelbar östlich des Nord-Ostsee-Kanals, westlich der Autobahn Flensburg-Hamburg (A7) und nördlich der Autobahn Rendsburg-Kiel. Die Gemeinde gehört dem Kreis Rendsburg-Eckernförde an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schacht-Audorf befindet sich am östlichen Ortsrand von Schacht-Audorf, ca. 600 m vom Nord-Ostsee-Kanal entfernt. Er wird begrenzt durch die Landesstraße L 47 (Kieler Straße) im Süden, durch den Rader Weg im Westen und liegt westlich der Bebauung entlang der Dresdner Straße.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/9, 10/11 und 62/4 (teilw.) der Flur 6 der Gemarkung Schacht-Audorf und weist eine Fläche von insgesamt ca. 5,4 ha auf.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemaligen Wirtschaftsflächen der Betriebsgärtnerei am Rader Weg. Das Gebiet ist vollständig durch Knicks an den Gebietsrändern eingegrünt. Am Rader Weg befindet sich das der ehemaligen Gärtnerei angeschlossene Wohnhaus sowie einige Gewächshäuser, die sich jedoch z.T. in desolatem Zustand befinden. Darüber hinaus sind Ruinen innerhalb des Planbereiches vorhanden; es handelt sich auch dabei um ehemalige Betriebsgebäude der Gärtnerei. Aufgrund der Vornutzung ist ein z.T. starker Bewuchs zu finden: die aufgelassenen Flächen haben sich zu Ruderalflächen mit z.T. dichtem Junggehölzaufwuchs entwickelt (s. Bestandsaufnahme GOP).

## **3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung und sonstiger übergeordneter Planungen**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom 23.06.1971 ist die v.g. Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 14 entwickelt sich somit i.S.d. § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

Nach dem geltenden Landschaftsrahmenplan des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem Jahr 1987 befindet sich die Gemeinde Schacht-Audorf in einem Wasserschongebiet, d.h. in einem Bereich, in dem Grundwasser gewonnen wird bzw. der für eine Grundwassergewinnung geeignet ist.

Der Landschaftsplan wurde 1997 festgestellt. Dieser weist den Planbereich als Siedlungserweiterungsfläche aus. Insbesondere der südliche Teilbereich ist als ökologisch hochwertig eingestuft.

### **4. Vorhandene Nutzung**

Wie bereits unter Ziff. 2 dargestellt, handelt es sich bei dem Planungsgebiet um das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei. Die Flächen werden jedoch seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet und liegen brach.

### **5. Geplante Nutzung**

Durch die Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde bereits planungsrechtlich vorbereitet, das ehemalige Gärtnereigelände künftig für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Für einen Teilbereich am Rader Weg soll weiterhin eine betriebsgärtnerische Nutzung in einem für die künftig angrenzende Wohnnutzung vertretbaren Umfang ermöglicht werden.

### **6. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung**

Anlaß der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die aufgrund der Lagegunst Schacht-Audorfs als Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zur Stadt Rendsburg beständige und große Nachfrage nach Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhausgrundstücke).

Um dieser Nachfrage nachkommen zu können, ist es Aufgabe des Bebauungsplanes, für den v.g. Bereich Baurecht zu schaffen. Gem. § 1 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Daher sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse sowie der betrieblichen Nutzung (Gärtnerei) einer Teilfläche, einer angemessenen Wohnumfeldgestaltung sowie unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange die Flächen im Geltungsbereich als Wohngebiet auszuweisen und durch entsprechende Festsetzungen rechtlich zu sichern. Andere Siedlungserweiterungsflächen stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

Ziel ist es, die neben der gärtnerischen Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen unter dem Aspekt kostengünstigen und flächensparenden Bauens und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden neben freistehenden Wohnhäusern auf relativ kleinen Grundstücken auch dichtere Bebauungsformen zu sichern und damit eine große Anzahl an unterschiedlichen Wohngrundstücken zur Verfügung stellen zu können. Eine gute Wohnumfeldqualität ist durch die Möglichkeit von Wohnfolgenutzungen (Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Ärztehaus etc.), durch innergebietliche öffentliche Grünflächen und leistungsfähige, verkehrsberuhigt gestaltete Verkehrsflächen zu gewährleisten.

## **7. Standort- bzw. Gebietssignifikanz**

Das dreieckig zugeschnittene brachliegende Plangebiet ist als äußerst untypisch im vorhandenen städtebaulichen Kontext zu sehen. Aus städtebaulicher/ ökologischer Sicht sind diese ungenutzten Flächen in derart guter und erschlossener Lage im Siedlungszusammenhang für eine Wohnbaunutzung prädestiniert.

Die Topographie des Gebietes ist gekennzeichnet durch einen leichten Geländeanstieg in Nord-Süd-Richtung um insgesamt ca. 3,00 m.

Der östliche Geltungsbereich entlang der Dresdner Straße ist durch eine Bebauung mit ortstypischen freistehenden Einfamilienhäusern gekennzeichnet, deren Gartenbereiche durch einen Knick von den zukünftigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich abgegrenzt sind. Wie bereits vorab erläutert, ist das Gebiet vollständig durch Knicks am Gebietsrand eingegrünt.

Von der Dresdner Straße ist eine öffentliche Straße bis an die Grenze des Geltungsbereiches im Osten ausgebaut worden; somit ist bereits eine Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet gegeben.

Der südliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Landesstraße (Kieler Straße); hier ist aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen eine Anbauverbotszone freizuhalten. Der Gemeinde wurde die Erteilung eines Dispenses in Aussicht gestellt. Demnach ist nunmehr von einer anbaufreien Zone von 15 m (statt 20 m) auszugehen, wodurch eine bessere Grundstücksausnutzung der unmittelbar an die Kieler Straße grenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Diese Vorgaben nach Straßenweggesetz sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und durch entsprechende Festsetzungen ist die Einhaltung solcher Vorschriften zu gewährleisten.

Der westliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die 'Rader Weg' an; dieser ist als innerörtliche Gemeindestraße für die weitere Erschließungsanschlüsse gut geeignet. Der hier vorhandene Gärtnereibetrieb, bestehend aus Wohngebäude und Gewächshäusern, soll mit einem anderen Sortiment fortgeführt werden.

## 8. Entwurfsidee

### Erschließungskonzept:

Die äußere Erschließung sowie die Anschlußmöglichkeiten an den Rader Weg und die vorhandene Anbindung an die Dresdner Straße bilden die 'Zwangpunkte' für das der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept.

Das 'Rückrat' des neuen Wohngebietes bildet die Verbindung vom Rader Weg zur Dresdner Straße im südlichen Geltungsbereich. Diese innere Erschließung wird, dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen entsprechend, als 'Sammelstraße' (Planstraße A) und mit Baumpflanzungen 'alleeartig' ausgebildet. An diese „übergeordnete“ Planstraße A werden weitere Erschließungsstraßen untergeordneter Bedeutung als Ringerschließung angeschlossen, die im B-Plan als Planstraßen B bezeichnet werden. Der Ausbau v.g. Straßen wird entsprechend der Bedeutung der Planstraße A (Sammelstraße) und der Planstraßen B (Anliegerstraße) mit unterschiedlichen Querschnitten verkehrsberuhigt erfolgen. Grundsätzlich ist der Erschließungsaufwand im gesamten Gebiet unter Berücksichtigung der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Straßen so weit wie möglich zu minimieren. Ein weiterer Anschlußpunkt an den Rader Weg im Norden des Geltungsbereiches ist über die Planstraße B gegenüber der Industriestraße vorgesehen, sodaß hier ein gut einsehbarer und verkehrstechnisch sicherer Kreuzungspunkt entsteht.

Der Knotenpunkt der Planstraße A mit den Planstraßen B liegt in Gebietsmitte; er ist platzartig aufgeweitet und besonders zu gestalten.

### Grünflächenkonzept:

Nördliches dieses Platzes schließen öffentliche Grünflächen an. Diese entwickeln sich als sog. 'Grünachse' weiter nach Norden in das Gebiet hinein und bilden eine 'Grüne Mitte' mit Spielflächen (Kinderspielplatz) und Parkanlagen.

### Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept:

Am Rader Weg ist eine Teilfläche für künftige betriebsgärtnerische Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Sie umfaßt das vorhandene Wohngebäude sowie die Gewächshäuser, die in Umfang und Ausprägung durch den Bebauungsplan festgeschrieben werden sollen, und sind unmittelbar über den Rader Weg zu erschließen.

Ziel der Planung ist es, ein differenziertes Angebot an Wohnungen planungsrechtlich zu ermöglichen und möglichst zahlreiche Grundstücke bei relativ kleinen Grundstücksgrößen zu realisieren. Dabei sind die Reihenhäuser als sog. 'dichte Bebauungsform' im Norden des Geltungsbereiches am Rader Weg vorgesehen und im Süden unmittelbar an der Einmündung der Planstraße A in den Rader Weg; um deren Verkehrsaufkommen aus den innergebietlichen Bereichen herauszuhalten, ist hier eine direkte Anbindung an den Rader Weg gegeben. Neben diesen werden durch den Bebauungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> bzw. 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaus festgesetzt.

## 9. Festsetzungen:

### 9.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Um der erhöhten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Raum Rendsburg nachzukommen, werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen im Teil B bestimmt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet am Rader Weg (WA\*) wird auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 BauNVO an sich nur ausnahmsweise zulässige Nutzung von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig, während die sonstigen ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (s. Text Ziff. 1.2). Damit ist der Fortbestand der betriebsgärtnerischen Nutzung in diesem Teilbereich auch zukünftig gewährleistet, Fehlentwicklungen wie im folgenden beschrieben werden aber ausgeschlossen.

Für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich werden ebenfalls die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen : Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungen wird nachstehend ausführlich begründet:

Um den geplanten Gebietscharakter eines Wohngebietes auch nachhaltig zu bewahren und dem Planungsziel nachzukommen, möglichst viele Wohngrundstücke im Geltungsbereich verfügbar zu machen, erfolgt der Ausschluß v.g. Nutzungen. Die verfügbaren Flächen sollen fast ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch die günstige Verkehrsanbindung des Gebietes muß jedoch einer Fehlentwicklung durch betriebliche Nutzungen besonders der Grundstücke entlang der Kieler Straße gezielt vorgebeugt werden. Um aber Wohnfolgenutzungen wie z.B. ein Ärztehaus in dem Gebiet etablieren zu können, sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, sodaß die Gemeinde über ein Ansiedlungsbegehren solcher Einrichtungen im Einzelfall entscheiden kann.

Der Ausschluß von Tankstellen läßt sich zudem mit der unzumutbaren Belastung durch an- und abfahrenden Verkehr u.U. auch in den Nachtstunden und den damit verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase) begründen, die in Anbetracht einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung auf relativ kleinen Grundstücken als unzumutbar beurteilt werden müssen.

Die Gründe für den Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen liegen ebenfalls in der zu erwartenden Belastung durch Besucherverkehr für die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung.

Insgesamt ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Anzahl von Hauseinheiten vorgesehen:

- 12 und 16 Reihenhäuser am Rader Weg /Planstr.A	= 28 Hauseinheiten	
- 8 Einzelhäuser nördl. der Kieler Straße	= 15	HE
- 4 Einzelhäuser in Gebietsmitte		
- 3 Einzelhäuser im Norden		
- 45 Grundstücke mit Einzel- bzw.		
90 Grundstücke mit Doppelhausbebauung *)	= 90 (max.)	HE
max.		<u>133 Hauseinheiten</u>

- \*) Die Nachfrage nach Doppelhausbebauung ist jedoch in der Realität geringer als die nach dem B-Plan zulässige Anzahl der Doppelhausbebauung. Der Bebauungsplan ermöglicht auf geeigneten Grundstücken zugunsten einer größeren planerischen Freiheit generell Einzel- u. Doppelhäuser.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es möglich, im Rahmen eines Bebauungsplanes die **Zahl der zulässigen Wohneinheiten** in einem Wohngebäude festzusetzen. Auf der rechtlichen Grundlage des BauGB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 daher lediglich für Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten zulässig. Innerhalb von Doppelhaushälften oder Reihenhauseinheiten ist jeweils nur 1 Wohneinheit zulässig. Für das Gebiet ist aufgrund der relativ dichten Bebauung eine derartige Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten unerlässlich, da die gesamte Infrastruktur des Gebietes (Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Zahl der öffentlichen Parkplätze etc.) dimensioniert ist nach der zu erwartenden Anwohnerdichte. Sind hierbei jedoch erhebliche Variablen nicht ausgeschlossen, kann es u.U. zu 'Engpässen' kommen: ein zu hohes Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden, fehlende Parkplätze und daher unkontrolliertes Abstellen von Fahrzeugen sowie Entsorgungsprobleme könnten Folgen einer solchen Fehlentwicklung sein.

Dementsprechend werden die zu erwartenden Wohneinheiten im Gebiet insgesamt über folgenden rechnerischen Ansatz ermittelt:

- 28 Reihenhäuser mit je 1 Wohneinheit	= 28 Wohneinheiten
- 15 Einzelhäuser, zu 50% mit 2. Wohneinheit	= 22 Wohneinheiten
45 Grundstücke zu 50% mit Einzelhausbebauung (23), davon 50% mit 2. Wohneinheit	= 35 Wohneinheiten
- 22 Grundstücke mit Doppelhäusern (= 44 HE) mit je 1 Wohneinheit	= 44 Wohneinheiten
	<b>ca. 130 Wohneinheiten</b>

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden zur Bestimmung der Grundstücksausnutzung teils die zulässigen Grundflächen festgesetzt, z.B. die höchstzulässige Grundfläche je Reihenhausscheibe, teils wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt. Die max. Grundstücksausnutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (Grundflächenzahl 0,4) wird lediglich für das Gebiet der Betriebsgärtnerei am Rader Weg festgesetzt.

Die Wohngebäude im Geltungsbereich sind als eingeschossige Gebäude zu errichten. Eine zweigeschossige Bebauung ist nur für die Reihenhäuser zulässig, um hier bei einer geringen Grundfläche ausreichend Wohnraum schaffen zu können.

Aus gestalterischen Gründen wird die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude festgesetzt. Für die Gebäude mit nur einem Vollgeschoß darf die zulässige Firsthöhe von 8,50 m nicht überschritten werden. Für die zweigeschossigen Reihenhäuser ist eine max. Firsthöhe von 11,50 m zulässig. Diese v.g. Festsetzung sowie die Festsetzung über eine max. zulässige Sockelhöhe von 0,50 m bietet zum einen ausreichend gestalterischen Spielraum, zum anderen soll durch die Begrenzung der Gebäudehöhen eine relativ homogene Bebauung hinsichtlich der Gebäudeproportionen und damit eine gewisse 'optische Ruhe' für das Gebiet gewährleistet werden. Zudem sind damit mögliche nachbarschaftliche Konflikte, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten (bei kleinen Grundstücksgrößen und relativ dichter Bebauung ist dieser Aspekt unbedingt zu beachten!), ausgeschlossen.

### **8.3 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

Das Baugebiet stellt einen innerörtlichen Bereich dar, dessen Umgebung besonders durch freistehende Wohngebäude (Einfamilienhausbebauung) geprägt ist. Die gestalterische Zielsetzung dieses Bebauungsplanes besteht in der behutsamen 'Implantation' dieses neuen Baugebietes in die Nachbarschaften. Entsprechend der räumlichen und visuellen Nähe zu diesen sowie entsprechend der Einsehbarkeit von der Hauptkommunikationsachse wurde das neue Baugebiet in zwei Gestaltungszonen aufgeteilt:

Gestaltung der Gebäude innerhalb der Zone A (Baugebiete, die mit A gekennzeichnet sind - Hauptkommunikationsachse -):

Für diese Gebiete sind in Anlehnung an die ortsbildprägende Bebauung relativ strenge gestalterische Festsetzungen durch Ziff. 3.1, 3.2 u. 3.4 des Textes vorgegeben. Demnach sind die Dachflächen der Wohngebäude nur in Pfannen und nur in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Für die Fassadenflächen ist rotes bis braunes Sichtmauerwerk vorgeschrieben. Auch die Ausbildung der Gauben ist nach gestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt.

Gestaltung der Gebäude innerhalb der Zone B (Baugebiete, die mit B gekennzeichnet sind - Randbereiche -):

Die Festsetzung über die Gestaltung und Materialwahl von Dächern entspricht den Vorgaben für die Gebäude in den A-Gebieten. Somit wird der städtebaulich gestalterische Gesamteindruck des Gebietes einheitlich und ruhig sein.

Die Fassadenflächen können - nicht so streng reglementiert wie im Gebiet A - außer in Sichtmauerwerk auch in Putz oder Holz ausgeführt werden. Eine Kombination v.g. Materialien ist auch möglich, so daß damit eine größere gestalterische Freiheit gegeben ist.

Für die übrigen innergebietlichen Bereiche werden keine gestalterischen Vorgaben gemacht, da hier eine eventuell mißverstandene Gestaltungsfreiheit im Rahmen des gesamten Geltungsbereiches „verkräftbar“ ist.



Garagen und Nebenanlagen in allen Bereichen können als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit lebenden Pflanzen begrünt werden. Diese sind in ihrer Gestaltung nicht zwingend den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.

## 10. Grünordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachteilig beeinträchtigt werden. Nach der geltenden Gesetzgebung sind demnach Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden bzw. zu mindern und ggf. auszugleichen und/oder zu ersetzen.

Die Aufgabe des GOPs ist es, die Sicherung, Gestaltung und Nutzung der Grünflächen und sonstigen Freiräume zusammenfassen mit dem Ziel, wertvolle Landschaftselemente zu erhalten und das Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung in das Landschaftsbild einzugliedern.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Flächen stellen nach § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde)

Aufgrund der vorangegangenen intensiven Gartenbaunutzung des Plangebietes sowie der nicht unmittelbar an die freie Landschaft grenzenden Lage in Schacht-Audorf wird dieser Bereich aus landschaftspflegerischer Sicht lediglich als eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beurteilt. Die eingeschränkte Nutzung in den vergangenen Jahren hat jedoch dazu geführt, daß sich einige ökologisch wertvollere Bereiche entwickeln konnten. Durch die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen sind entsprechend Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzunehmen, die im einzelnen dem Grünordnungsplan zu entnehmen sind.

Um dem Vermeidungsgebot Folge zu leisten (s.o.), sind die schützenswerten Landschaftselemente, hier sind es die Knicks am Gebietsrand, dauerhaft in ihrem Fortbestand zu sichern. Die Vorgaben des GOP über Schutzabstände zu Knicks sind in den Bebauungsplan eingeflossen und erhalten damit Rechtscharakter.

Außerdem sind im Rahmen des Grünordnungsplanes die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen erarbeitet und in den Bebauungsplan als Festsetzungen (Anpflanzungsgebote) übernommen worden.

Eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe kann innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund des vorrangigen Zieles zur Bereitstellung von zahlreichen Wohnbaugrundstücken nicht abgeleistet werden. Aus diesem Grund erfolgt die weitere Kompensation zusätzlich über die ökologische Aufwertung einer Fläche im Außenbereich von Schacht-Audorf ( ca. 600 m südöstlich des Geltungsbereiches des B-Planes, südlich der L 47). In einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden Durchführung und Finanzierung v.g. Ausgleichsmaßnahmen rechtlich gesichert.

Detaillierte grünordnerische Maßnahmen sind darüber hinaus dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **11. Erschließung**

### **11.1 Fahrverkehr**

Wie unter Ziff. 8 bereits erläutert, bildet die Planstraße A das 'Rückrat' des Plangebietes. Diese Sammelstraße ist die Haupterschließung des Gebietes, an dieser werden die untergeordneten Anliegerstraßen angeschlossen. Die Planstraße A in einer Gesamtbreite von 11,00 m wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen. Die Fahrbahn (insg. 5,00 m) wird durch gepflasterte Seitenstreifen (Ablaufrinne) von jeweils 0,50 m Breite lediglich in einer optischen Breite von 4,00 m (Asphaltdecke) erscheinen, was eine geschwindigkeitsmindernde Wirkung hat (s. Profildarstellung). Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist hinsichtlich der Wohnnutzung sowie zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erforderlich. Dem folgend ist der öffentliche ruhende Verkehr in Parallelaufstellung im gesamten Verlauf der Planstraße A geplant, wobei das Ein- und Ausparken als zusätzliche geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme einbezogen werden kann. Ein Fußweg wird in einer Breite von 1,75 m einseitig angelegt.

Als besonderes gestalterisches Merkmal ist der Straßenraum der Planstraße A im gesamten Verlauf mit großkronigen Bäumen einzugrünen. In Gebietsmitte ist ein Platz als Kreuzungspunkt und Anschluß an die öffentlichen Bereiche (Fußwegeverbindung durch den Park zu den Spielflächen) auszugestalten.

Die Planstraßen B sind die untergeordneten Straßen im Geltungsbereich und aufgrund dessen nur mit einem Minimalprofil auszubauen (3,45 m Fahrgasse + 2,30 m Parkstand incl. Seitenstreifen, s. Profildarstellung). Es handelt sich dabei um Ringschließungen mit einer Anbindung an den Rader Weg im Norden. Sie werden höhengleich ausgebaut und dienen als Verkehrsmischflächen allen Verkehrsteilnehmern. Durch alternierendes Parken im Bereich der Fahrbahn wird die Fahrgeschwindigkeit auf ein Minimum reduziert, sodaß in diesen Straßen auch die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und hier v.a. Kinder gewährleistet werden kann. Auch hier sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen Straßenbäume zu pflanzen.

Das v.g. Erschließungskonzept verfolgt vorrangig das Ziel einer Minimalerschließung des Gebietes. So werden durch die Ringerschließung aufwendige und flächenintensive Wendeanlagen nicht erforderlich. Zudem werden die Reihenhäuser am Rader Weg über sog. 'Privatstraßen', das heißt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen. Auch die Grundstücke unmittelbar an der Kieler Straße und andere werden von den öffentlichen Planstraßen über v.g. 'Privatstraßen' erschlossen. Für die Reihenhausbauung an der Planstraße A werden Gemeinschaftsstellplätze an der Planstraße A ausgewiesen. Auch hier sind keine zusätzlichen aufwendigen Erschließungsanlagen herzustellen.

## 11.2 Ruhender Verkehr

Der öffentliche ruhende Verkehr, sog. 'Besucherparkplätze' ist - wie vorab bereits erläutert - im Verlauf der Planstraße A in Parallelaufstellung vorgesehen. In den Planstraßen B sind unter Berücksichtigung der künftigen Grundstückszufahrten jeweils 2 Parkstände innerhalb der Fahrbahn wechselseitig so anzulegen (alternierendes Parken), daß ein beruhigter, jedoch ungehinderter Verkehr gewährleistet werden kann. Weitere Parkplätze befinden sich in direkter Zuordnung zu den Wohnbebauungen in den Planstraßen A und B als Parkbuchten. Im Verlauf des Rader Weges sind 4 Parkstände im Straßenraum zur Deckung des Bedarfs an Besucherparkplätzen für die Reihenhausbauung anzulegen.

Gemäß Stellplatzerlaß S.-H. sind für die zu erwartenden Wohneinheiten im Gebiet ca. 30% öffentliche Parkplätze nachzuweisen. Bei einer zu erwartenden Anzahl von 130 Wohneinheiten (s. Ziff. 9.1, Seite 8) sind demnach 44 Parkplätze durch den B-Plan zu sichern. Insgesamt werden 51 P ausgewiesen.

Mit Ausnahme der Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. Stellplätze für die Reihenhäuser ist die Lage der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr nicht durch den B-Plan vorgeschrieben; dieses sollte im Rahmen der Hochbauplanung erfolgen. Für die Parkplätze in den Planstraßen A und B wurde jedoch die Lage der künftigen Grundstückszufahrten bereits indirekt vorgegeben.

## 12. Ver- und Entsorgung

### 12.1 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über eine Frischwasserringleitung aus dem Netz des gemeindeeigenen Wasserwerkes.

### 12.2 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten sichergestellt.

12.3 Energieversorgung:

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluß an das zentrale Versorgungsnetz in Schacht-Audorf sichergestellt; Versorgungsträger ist die Schlesweg AG. Zum Teil wird Elektroenergie auch über das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Verfügung gestellt.

Das Plangebiet wird mit Fernwärme aus dem v.g. BHKW versorgt, Einzelfeuerungsanlagen sind nicht zulässig; d.h. die Abnahme der Fernwärme aus dem BHKW muß über privatrechtliche Verträge gesichert werden.

12.4 Fernmeldeanschluß:

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

12.5 Schmutzwasserentsorgung:

Das anfallende Schmutzwasser wird über die zu erstellenden Erschließungsanlagen in die vorhandene Kanalisation der Gemeinde geleitet.

12.6 Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in den Regenwasserkanal. Eine Versickerung von Niederschlagswasser (von Dachflächen, Verkehrsflächen) ist aufgrund der geologischen Verhältnisse und des teilweise hohen Grundwasserstandes im Gebiet nicht vorgesehen.

12.7 Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Rendsburg (AWR). Für die Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, sind an geeigneten Standorten Müllgefäßsammelplätze vorgesehen. Die Abfallsammelbehälter werden an den Abfuhrtagen an diesen Standorten abgestellt.

13. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Plangeltungsbereich sind, sobald diese erforderlich werden sollten, nach den §§ 45 ff und 80 ff abzuwickeln.

Der Erwerb der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

**14. Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Ausbau der Planstraßen.  
Die zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer werden wie folgt geschätzt:

Verkehrsanlagen

Straßenausbau, anteilig, einschließl. Beleuchtung	DM
Erschließungsstraße u. Parkplätze, einschließl. Beleuchtung	<u>DM</u>
	DM

Kanalisation

SW-Vorflut, anteilig	DM
SW-Kanalisation im Baugebiet	DM
RW-Vorflut, anteilig	DM
RW-Kanal (Straßenentwässerung)	<u>DM</u>
	DM

## Trinkwasserversorgung :

Öffentliches Leitungsnetz, ohne Hausanschl.	DM
Gasversorgung	DM
Fernwärmeversorgung	DM
<u>Stromversorgung</u>	<u>DM</u>
Geschätzte Erschließungskosten brutto	DM

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom .....  
Schacht-Audorf, den

Gemeinde Schacht-Audorf  
Der Bürgermeister

.....  
- Bürgermeister -

Siegel