

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet

"Bauverein Ost"

der Gemeinde Schacht-Audorf

**Auftraggeber:
Gemeinde Schacht-Audorf
Der Bürgermeister
Kieler Str. 25
24790 Schacht-Audorf**

September 2000

Dipl.-Ing. Helmut Hansen Architekt + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1 Anlaß der Planung

Da fast alle Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde Schacht-Audorf veräußert sind und eine weitere Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde besteht, will die Gemeinde eine Flächenvorsorge treffen, um einen Engpaß in der Bereitstellung von Wohnbauland zu verhindern.

Im Interesse einer weiteren städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Schacht-Audorf und um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten unter Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen hat die Gemeinde Schacht-Audorf beschlossen, den B-Plan Nr. 15 für das Gebiet "Bauverein Ost" aufzustellen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 15 wurde am..... von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB

Der B-Plan Nr. 15 für das Gebiet "Bauverein Ost" wird im Parallelverfahren aus der am.....aufgestellten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Berücksichtigung des Landschafts- und Grünordnungsplanes

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der im Parallelverfahren zum B - Plan Nr. 15 aufgestellt wurde, werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erstmalig vorbereitet.

Im Landschaftsplan ist die Baulücke im "Bauverein" und die östlich angrenzende Koppel auf ganzer Länge zwischen Kieler Straße und Am Brook/Dörpseeredder als Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Weiterhin ist eine mögliche Entwicklungsrichtung für Wohnbauflächen auf die dann folgende östlich angrenzende Koppel angezeigt.

Zu dieser möglichen Entwicklungsfläche gehört der östlich auskragende Teil der bereits in die in die Planung einbezogen wurde, der südlich „AmBrook“ grenzt.

Für die sog. "Erweiterungsflächen" als auch für Entwicklungsflächen wird im Landschaftsplan und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht die Eignung für Wohnbebauung herausgestellt. Das Gewicht der Darstellung einer möglichen weiteren Entwicklung und damit der Eignung wird im LP besonders betont durch die Gegenüberstellung von klar bezeichneten Tabuzonen (Unterstreichung des Planungswillens durch Gegenüberstellung von Eignung und Ausschluß). Insgesamt

wird von landschaftsplanerischer Seite der sog. "Erweiterungsfläche" sowie der östlich daran angrenzenden Fläche die Eignung für Bebauung zugeordnet (Bereich mit verhältnismäßig geringen zu erwartenden Eingriffsfolgen) Es besteht also im LP das Konzept eines künftigen Ortsrandes an der östlich Grenze der "Entwicklungsfläche", an die dann eine Vorschlagsfläche "extensive landwirtschaftliche Nutzung" anschließt.

Bei der Planung des B - Planes Nr. 15 handelt es sich also nicht um eine im Osten der Gemeinde Schacht - Audorf abschließende Bebauung, sondern die Gemeinde bildet den Ortsrand durch eine spätere in Aussicht genommene Überplanung der nördlich angrenzenden Flächen bis zur L 47 endgültig.

Eine Vertiefung der Darstellungen im Landschaftsplan ist erforderlich. Deshalb ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Von einem derartigen Erfordernis ist in der Regel auszugehen, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird. Dieses ist bei der Planung zum B-Plan Nr. 15 der Fall. Deshalb hat die Gemeinde Schacht-Audorf das Büro für Landschaftsentwicklung GmbH aus Eckernförde beauftragt, einen Grünordnungsplan herzustellen.

Der Grünordnungsplan behandelt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchG gemäß Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 - IV 63 - 510.335/x33-5120 -.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat sich dafür entschieden, Inhalte, die nach § 9 BauGB regelbar sind, aus dem Grünordnungsplan in den B-Plan Nr. 15 zu übernehmen und verbindlich festzusetzen.

Es wurde zur Einsparung von Aufwendungen für die Planung darauf verzichtet, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte reine Ausgleichsfläche mit der Flurstücksbezeichnung 18/3 der Flur 3 Gemarkung Schacht-Audorf in den B-Plan als Planzeichnung aufzunehmen.

Eine textliche Festsetzung im Teil B, unter den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 5.9, regelt die Übernahme der fachlich empfohlenen Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan in den B-Plan Nr. 15.

2.4 Abstimmung der Planung mit benachbarten Gemeinden

Der B-Plan Nr. 15 wird mit den Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Einholung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

2.5 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 19.04.2000 während der frühzeitigen Beteiligung der TöB zur 9. Änderung des F-Plans der Gemeinde Schacht-Audorf mußte der B-Plan Nr. 15 hinsichtlich der geplanten Zufahrt geändert werden. Es bestanden Bedenken hinsichtlich einer weiteren Zufahrt an der L 47 und des geringen Abstandes zu den bereits erlaubten Zufahrten an der L 47.

In einem Gespräch am 09.05.00 im Innenministerium unter Teilnahme von Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Technologie und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, dem Bürgermeister der Gemeinde Schacht-Audorf sowie dem büroleitenden Beamten der Gemeinde und einer Vertretung aus dem Architekten- und Stadtplanerbüro Hansen aus Rendsburg wurden unter dem Aspekt, daß aus städtebaulichen Gründen eine Erschließung über den Bauverein nicht wünschenswert ist, über eine weitere mögliche Zufahrt von der L 47 beraten.

Das Gespräch führte zu folgendem Ergebnis:

Die Erlaubnis einer Zufahrt, hier die Einmündung einer Planstraße, wurde mit der Auflage erteilt, daß die Zufahrt so gelegt wird, daß bei einer späteren Überplanung des gegenüberliegenden Kleingartengebietes eine Kreuzung gebildet werden kann.

Dadurch rückt die geplante Zufahrt auch in eine größere Entfernung zu den bereits erlaubten Zufahrten an der L 47 (Einmündung vom Bauverein und Zufahrt des Blockheizwerkes der Schleswag).

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998

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 Wirtschaftsraum Rendsburg kann eine planerische Funktion übernommen werden, die dann in den Regionalplan eingetragen wird.

Für die Gemeinde Schacht-Audorf ist keine planerische Funktion in den Regionalplan Entwurf 1998 eingetragen. Sie ist somit an den, durch den Landesraumordnungsplan für solche Räume gesetzten Entwicklungsrahmen von maximal 20 % des Wohnungsbestandes ab 31.12.94 bis zum Jahr 2010, gebunden. Sie kann eine planerische Vorsorge für den Wohnungsbau bis zu maximal 20 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.94 treffen.

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat die Planung bereits gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Landesplanungsbehörde angezeigt.

Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde ist bereits eingegangen. In der Stellungnahme vom 18.10.99 wird bestätigt, daß die Planung des B-Planes Nr. 15 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Der aufgrund des Landesplanungsgesetzes 1975 aufgestellte Regionalplan für den Planungsraum III weist für die Gemeinde folgende Funktionen aus:

1. Hauptfunktion: Industriefunktion
2. 1. Nebenfunktion: Planerische Wohnfunktion
(planmäßige Erhöhung des Auspendlerüberschusses entspricht der landsplanerischen Zielsetzung)

textliche Ergänzung: Ziff. 18 (1) LROPl; amtsfreie Gemeinde, Standort für Grund- und Hauptschule, Realschulzug; Erweiterung der Ortsentwässerungsanlage vordringlich; eigene Wasserversorgung; Mitort des Schwerpunktes Rendsburg; Werft.

Diejenigen Gemeinden, die besondere Voraussetzungen (z.B. Verkehrsanbindung, möglichst günstige Zuordnung zu Arbeitsplätzen, Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung etc.) für die Entwicklung zu einer Auspendlergemeinde besitzen und in denen der Auspendlerüberschuß planmäßig erhöht werden soll, haben eine pla-

nerische Wohnfunktion erhalten. In diesen Gemeinden ist ein über den örtlichen Bedarf hinausgehender Wohnungsbau beabsichtigt.

Der Regionalplan wurde fortgeschrieben auf Grundlage der §§ 3, 6 und 7 des Gesetzes über die Landesplanung in der Fassung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232).

Er schreibt den Regionalplan für den Planungsraum III vom 20. November 1975 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1175), geändert durch die Teilfortschreibung 1986 "Verbandsplan Kieler Umland 1983 - 1995", Bekanntmachung des Ministerpräsidenten - Landesplanungsbehörde - vom 24. Juni 1986 (Amtsbl. Schl.-H. 1986 S. 343), sowie zuletzt geändert durch die Teilfortschreibung 1998 "Festlegung von Eignungsräumen für die Windenergienutzung im Planungsraum III einschl. Ostsee bis zur Hoheitsgrenze". Diese wird nach der Feststellung der Gesamtfortschreibung durch die Ministerpräsidentin in den Regionalplan III als abgestimmtes Ergebnis bei der Veröffentlichung im Amtsblatt nachrichtlich übernommen.

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2013 ausgerichtet.

Der Entwurf - Gesamtfortschreibung 1998 (Stand 29.10.98) - zur Anhörung und Beteiligung nach § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz sagt folgendes über die Gemeinde Schacht-Audorf aus:

Einwohner:	
VZ 1987	4145
am 31.12.96	4264

Wohneinheiten:	
am 31.12.94	1784
am 31.12.96	1827

Raumkategorie nach LROPl.	SUB
------------------------------	-----

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.

Für Schacht-Audorf ist bisher keine planerische Funktion eingetragen.

4. Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Plangeltungsbereich umfaßt die Flurstücke 88/5, 1/32, 1/40, 1/41, 2/15, 1/38, 3, 83, 4, 73/12 tlw. (Bauverein) und 361 tlw. (L 47) der Flur 3, Gemarkung Schacht-Audorf.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

von der Landesstraße 47 und dem Flurstück 1/12, daß vom "Bauverein" erschlossen ist.

im Osten:

von den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 8/1 und 6

im Süden:

von der Straße "Am Brook", die zum Freibad am Dörpsee führt mit der Flurstücksbezeichnung 77/5 und dem Flurstück 1/39.

im Westen:

von der Wohnbebauung in der Gemeindestraße "Bauverein" mit den Flurstücksnummern 2/11, 2/5, 2/4, 2/3, 2/2, 2/1, 2/16, 1/39, 1/12, 1/11, 1/30, 1/17, 1/28, 1/26, 1/24, 1/22, 1/15, 1/20 und der Gemeindestraße "Bauverein" selbst mit der Flurstücksbezeichnung 73/12.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 3, Gemarkung Schacht-Audorf.

5. Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtgröße von ca. 8,02 ha.

Davon werden

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 1. ca. 6,10 ha als | Allgemeine Wohngebiete |
| 2. ca. 1,14 ha als | Verkehrsflächen |
| 3. ca. 0,27 ha als | öffentliche Grünflächen |
| 4. ca. 0,47 ha als | private Grünflächen |
| 5. ca. 0,04 ha als | Versorgungsflächen |

Zweckbestimmung: Heizwerk

festgesetzt.

Das Grundstück Nr.78 soll für Gemeinbedarfszwecke, z.B. Alten- und Pflegeheim, Kindergarten etc. freigehalten werden.

6. Lage im Raum

Schacht-Audorf liegt direkt am Nord-Ostsee-Kanal, gegenüber der Stadt Rendsburg. Die Lage am Nord-Ostsee-Kanal nimmt großen Einfluß auf die Gemeinde in verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Bereichen wie auch auf die Freizeit und Erholung.

Sie gehört zu den 21 Anrainergemeinden des Nord-Ostsee-Kanals, die durch eine ländliche Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) gemeinsam Möglichkeiten suchen, den Tourismus in Schleswig-Holstein noch attraktiver zu machen.

Schacht-Audorf liegt im 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 Anlage "Nobis Krug".

Die geplanten Wohnbauflächen und die benötigten Ausgleichsflächen liegen an der Kieler Straße am Ortsausgang Richtung Kiel. Die geplanten Wohnbauflächen schließen an die Wohnbebauung in der Gemeindestraße "Bauverein". Das Gebiet ist gut verkehrlich angebunden. Die Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde Schacht-Audorf sind in 5 - 10 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Das Ortsbild wird hier von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die durch ein für Schleswig-Holstein typisches Knicksystem eingefasst sind, geprägt. Die Knickanlagen schützen die Felder vor Winderosionen.

7. Infrastrukturelle Einrichtungen

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

Dazu gehören:

- die Freiwillige Feuerwehr
- die Realschule mit Grund- und Hauptschulteil im Schulverband mit den Gemeinden Schülldorf, Rade/R., Haßmoor, Ostenfeld und Bovenau
- ein Alten- und Pflegeheim des DRK
- St.-Johannes-Kirche mit Kindergarten
- Friedhof mit Kapelle
- Wasserwerk
- Regenrückhaltebecken "Am Brook"
- Kläranlage und Bauhof
- Sportfläche
- Sporthalle
- Tennisplätze

- Badestelle am Dörpsee mit Liegewiese
- ca. 21 weitere Vereine als Freizeitangebot
- Post
- 30 Handwerksbetriebe
- 56 Dienstleistungsunternehmen
- 29 Einzelhändler
- 10 Banken und Versicherungen

weiterhin baut die Gemeinde für die Jugend von Schacht-Audorf ein Haus der Jugend mit einer Skateranlage zu bauen.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schacht-Audorf leben mit Stand vom 06.07.99 4.247 Bürger. Im Neubaugebiet "Alte Gärtnerei" an der Kieler Straße werden ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten geplant. Die Baugrundstücke aus diesem Gebiet sind fast alle verkauft.

Die Gemeinde plant weitere ca. 113 Wohneinheiten durch den B-Plan Nr. 15.

Die geplante Wohndichte entspricht mit 15 WE/ha den anzustrebenden Durchschnittswerten für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen/Gemeinden im ländlichen Räumen von 15 WE/ha // 40 E/ha

Der allgemeine Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schacht-Audorf beträgt gemäß der Landesraumordnungsplanung und der Regionalplanung, Entwurf-Gesamtfortschreibung 1998, 20 % vom Wohnungsbestand 1994.

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

Daraus ergibt sich folgender allgemeiner Entwicklungsrahmen:

20 % vom Wohnungsbestand 94 =	356
./. Baufertigstellung von 95 - 98 =	93
./. verbindlich geplante Wohneinheiten im B-Plan Nr. 14 = ca.	<u>100</u>

verbleibender Spielraum	ca.	<u><u>163</u></u>
-------------------------	-----	-------------------

Die Siedlungsentwicklung bleibt auch durch eine weitere Überplanung von Wohnbauflächen für 113 WE im vorgegebenen Entwicklungsrahmen der Landesplanung.

Die Gemeinde möchte diese neuen Flächen hauptsächlich für die Eigenentwicklung verwenden.

Es werden insgesamt 81 Grundstücke gebildet.

1. 50 Grundstücke für Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit (1-geschossig)
2. 3 Grundstücke für Doppelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten (2-geschossig)
3. 24 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser mit je max.2 Wohneinheiten (1-geschossig)
4. 2 Grundstücke für Reihen- oder Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit pro Haus (2-geschossig)
5. 1 Grundstück für ein Heizwerk
6. 1 Grundstück für in Aussicht genommene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke

9. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Gemeinde Schacht-Audorf im Sinne des BauGB und der BauNVO
- zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland für unterschiedliche Gebäude- und Eigentumsformen hauptsächlich im örtlichen Bereich
- zur Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen
- Schaffung von möglichen Verknüpfungen einzelner Kleinbiotope
- Verknüpfung mit vorhandenem Fuß- und Radwegenetz
- Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnquerschnitte, die nur einen Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit zulassen
- Sicherung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Berücksichtigung der Verkehrssicherheit
- Freiräume außerhalb des privaten Eigentums zum Spielen sowie zum Erholen schaffen.

10. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15

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

Der Gebietscharakter, der an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 angrenzende Bebauung entspricht einem Reinen Wohngebiet.

Die Gemeinde plant ein Gebiet, in dem vorwiegend gewohnt werden soll.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung und den geplanten Vorstellungen der Gemeinde entsprechend werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Um eine planerische Größe der geplanten Wohndichte zu erhalten und dementsprechend das Wohnumfeld und die Fläche für den ruhenden Verkehr darauf abzustimmen, ist die zulässige Anzahl der Wohnungen beschränkt.

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

Die zulässige GRZ wurde unter Berücksichtigung des Aspektes, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, nach § 1a BauGB und dem Gebot gemäß Landesnaturschutzgesetz, die Versiegelung der Bodenfläche zu minimieren, ermittelt.

Im B-Plan Nr. 15 ist ein Teil für eine stark verdichtete Bebauung mit Reihen-, Ketten-, Doppel- oder Einzelhäusern vorgesehen, und zwar in den Gebieten WA 1 und WA 3. Das Gebiet WA 1 ist teilweise für ein Projekt der organisierten Gruppenselbsthilfe vorgesehen, welches durch das Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein gefördert wird.

Hier wurde aus besonders städtebaulichen Gründen (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 + 2 BauNVO) auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2 + 3" die Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Selbsthilfeprojekte benötigen aus wirtschaftlichen Interessen eine hohe Ausnutzung der Bodenfläche.

In den Wohngebieten, wo Hausgruppen und nur Doppelhäuser zulässig sind, ist die Geschossigkeit auf max. 2 festgesetzt, da Reihenhäuser in verdichteter Bauweise die Zweigeschossigkeit zur Wirtschaftlichkeit benötigen.

In den Gebieten, wo nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, wird eine eingeschossige Bauweise für ausreichend angesehen, da hier die Grundstücke entsprechend größer sind.

Zur Vermeidung von maßstabssprengenden Gebäuden ist die Firsthöhe beschränkt. Die Sockelhöhen wurden vorgegeben, um die Bildung von Untergeschossen, die bis zu 1,40 m Höhe über der festgelegten Bezugshöhe herausragen dürfen, zu unterbinden.

Zur Sicherung der "Spritzwasserzone" wurde eine Mindesthöhe vorgegeben.

Um zu verhindern, daß Gebäude mit Pultdächern ihre Firstwand mit einer zulässigen Firsthöhe bis zu 11,50 m mit einem zulässigen Grenzabstand von 3,00 m an das Nachbargrundstück bauen, wurde die zulässige Höhe von Firstwänden der Pultdächer bis zu einem Absand von 7,00 m ab der Grundstücksgrenze, auf 6,00 m beschränkt.

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

Schacht-Audorf weist entsprechend der Nachfrage hauptsächlich Einzelhäuser auf Grundstücken mit einer Größe zwischen 600 - 800 m² aus.

Um aber einer evtl. breit gefächerten Nachfrage entgegenkommen zu können, werden zusätzlich Grundstücke nur für Doppelhäuser und für Hausgruppen oder Doppelhäuser ausgewiesen.

Die festgelegten Nutzungsänderungsgrenzen gliedern die einzelnen Wohngebiete in Bereiche mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung. Dadurch wird ein verfeinerter Übergang zu angrenzenden Bereichen geschaffen.

Die Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung von Verschattungen, des Brand-schutzes und des Schutzes der Knickanlagen festgelegt.

Die Gebäudestellung innerhalb des Planungsgebietes soll flexibel sein. Deshalb wurde auf die Festsetzung von einzelnen Baufenstern verzichtet.

Eine Ausnahme hinsichtlich der flexiblen Gebäudestellung und der Festsetzung von Baufenstern bilden die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 28-34. Hier will die Gemeinde die Bildung eines städtebaulichen Raumes durch Festsetzung von Baulinie und Firstrichtung erreichen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie und der Firstrichtung soll erreicht werden, daß die Gebäude sich um den zentral liegenden Platz, der gleichzeitig als Wendehammer für Müllfahrzeuge dient, ordnen und einen gemeinschaftlichen Platz durch die festgesetzte Stellung der Gebäude bilden.

4. Höchztulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Vermeidung einer nicht kalkulierbaren Wohndichte und zur städtebaulichen Ordnung ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen beschränkt. Eine Überforderung des Wohnumfeldes soll vermieden werden.

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

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

Zur Ermittlung wurde die RAS und die EAE 85/95 als Richtlinie verwendet.

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

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

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen auch innerhalb von Wohngebieten einen Lebensraum zu bewahren, die Wohngebiete klimatisch durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft herzustellen, wurde ein Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sind nur ungiftige Sträucher zu verwenden.

Damit das Anwachsen der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gewährleistet ist, wurde das vom Grünordnungsplaner gewählte Pflanzgut als Maßnahme festgesetzt. Ebenso wurde als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von der Natur festgesetzt, daß die öffentlichen Pflanzflächen extensiv zu pflegen sind und die Straßenbäume durch Schutzvorrichtungen gegen Beschädigung zu sichern sind.

Die naturnah angelegten öffentlichen Grünflächen mit Weg und Spielplatz im Planungsgebiet bieten nicht nur Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt, sondern erweitern den Freiraum der hier lebenden Menschen. Innerhalb öffentlicher Grünflächen befindet sich eine wechselfeuchte Zone, die als Flachwasserzone in den Planzeichnungen dargestellt ist. Sie stellt aufgrund der minimalen Tiefe keine Gefahr für die hier spielenden Kinder dar, sondern bereichert den Spielplatz um ein Kleinbiotop zur Beobachtung.

Im Zuge des Minimierungsgebotes nach Landesnaturschutzgesetz wurden Maßnahmen im B-Plan Nr. 15 festgesetzt, die den Versiegelungsgrad senken. Hierzu gehört die textliche Festsetzung unter A. Nr. 5.3.

Die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen wurden soweit wie möglich erhalten. Parallel zu den vorhandenen und geplanten Knicks wird ein 1,00 m breiter Saumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Nutzung und Bepflanzung freizuhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen ist, um den Knicks und ihrer Saumvegetation bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Die geplanten Neuanlagen von Knicks werden entsprechend des vorhanden Knicksystems aufgesetzt. Die Bepflanzung wird entsprechend der umliegenden Vegetation mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen mit dem vorgegebenen Pflanzabstand durchgeführt. Einige Überhalter sind als Überhalter zu erhalten, da sie bereits eine schützenswerte Größe erreicht haben.

Die Knickanlagen mit Saumstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 15 werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Eine Ausnahme bildet der südlich gelegene Knick, der an die Gemeindestraße Am Brook angrenzt. Diese Knickanlage soll in Gemeindehand bleiben. Der dem Knick zum Schutz zugeordnete Saumstreifen wird private Grünfläche.

Zum Schutze der Knickanlagen und der Saumstreifen sollen während der gesamten Bauphase Schutzzäune errichtet werden und die Knickanlagen von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freihalten.

Um die Maßnahmen für den notwendigen Ausgleich in den Bebauungsplan zu übernehmen, wurde festgesetzt, daß die Maßnahme entsprechend den Empfehlungen und Darstellungen des Grünordnungsplaners durchzuführen sind.

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

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

Im Planungsgebiet soll eine gelockerte, abwechslungsreiche, doch in den Grundzügen der Bauleitplanung geordnete Baustruktur entstehen. Um eine übergeordnete Homogenität und eine grundlegende Ruhe in den Wohnbaugebieten zu erlangen, hält die Gemeinde es für notwendig, Dachformen und Dachneigung der geplanten Baukörper in dieser städtebaulichen Lage der umgebenden Bebauung anzupassen. Deshalb wird eine Dachneigung zwischen 25° und 48° festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Eine Ausnahme bilden die in Aussicht genommenen Grundstücke 2 - 4 und 24 - 25. Hier ist aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit und der max. festgesetzten Gebäudehöhe eine Dachneigung zwischen 15° und 48° festgesetzt.

Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sollen in der Gestaltung den Hauptkörpern angepaßt werden.

Die Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen dürfen durch Flachdächer und Holzbauweise von der Gestaltung der Hauptkörper abweichen.

Jedes Doppelhaus soll einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung gestaltet werden, um den vorherrschenden Einzelhauscharakter im Wohngebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll das Nutzungskonzept und die formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten nicht einengen.

Die gestalterische Freiheit der Bauherrn soll nicht zu sehr beschränkt werden. Deshalb sind für Fassaden und Dachdeckung nur extreme Farben ausgeschlossen, die zu wesentlichen Störungen des dörflichen Ortsbildes führen würden.

In der Gemeindestraße "Bauverein" wird durch die Planung des B-Plans Nr. 15 eine Baulücke geschlossen. Damit sich die neue Bebauung der vorhandenen Bebauung anpaßt, sind begrünte Dächer sowie reine Holzbauweise nicht zulässig.

Zu große Dachaufbauten passen nicht in die Maßstäblichkeit der vorhandenen umliegenden Bebauung. Deshalb hat die Gemeinde beschlossen, extreme Dachaufbauten durch textliche Einschränkungen zu verhindern.

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

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

Damit das Wohngebiet tatsächlich mit Grün durchflutet wird, sind großkronige Arten festgesetzt, die wahlweise zu verwenden sind. Weiterhin sind standortgerechte heimische Hecken entlang der öffentlichen Wege festgesetzt. Im Vorgartenbereich wurden nur Einfriedigungen aus freiwachsenden Gehölzen mit deutlich überwiegendem Laubgehölzanteil aus standortgerechten heimischen Gehölzen oder aus bepflanzten Trockenmauern oder Erdwällen zugelassen.

Die öffentlichen Grünflächen, in denen ein Spielplatz angelegt ist, soll im großen und ganzen als Naturerlebnisraum für Kinder dienen. Das Anpflanzen von Kastanien bereichert das Wohngebiet zusätzlich durch die Vegetationsperioden und durch die Möglichkeit zur Ablesbarkeit der 4 Jahreszeiten.

11. Natur und Umwelt

Nach § 15 b LNatSchG sind Knicks zu schützen.

Deshalb sind die bestehenden Knicks im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Ein Knick auf dem Flurstück 2/15 muß verschoben werden. Es wird für die Herstellung des von West nach Ost verlaufenden geplanten Knicks, der zur Untergliederung der Baugebiete und gleichzeitig als Windschutz dient, verwendet.

Die Lücken in der vorhandenen Knickanlage Am Brook werden ergänzt.

Um gemäß § 8 LNatSchG die Beeinträchtigung der Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen, war ein fachlicher Beitrag in Form eines Grünordnungsplanes notwendig. Hierfür wurde das Büro für Landschaftsentwicklung GmbH aus Eckernförde beauftragt. Der Grünordnungsplan gibt ausführlich Auskunft über Begrünung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsbilanz und Ratschläge zum Bepflanzen und Pflegen der nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

festgesetzten Flächen.

Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß der Bilanz des Büros für Landschaftsentwicklung aus Eckernförde für:

**1. Kompensationsbedarf
Bodenversiegelung**

Für die Versiegelung
(Ausgleichsverhältnis 1:0,5)
von max. 30.896 m² durch
Gebäudeflächen und
Nebenanlagen, von 8.516 m²
für Verkehrsflächen sowie
für die Teilversiegelung
(Ausgleichsverhältnis 1:0,3)
von 1.292 m² durch Wege,
Park- und Stellflächen

**2. Kompensationsbedarf für
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**

Baumpflanzungen

naturnahe Gestaltung
öffentlicher Grünanlagen

**3. Kompensationsbedarf für
Beeinträchtigung von
Pflanzen und Tieren**

Ausgleich der Entfernung von 32 m Knick
(Ausgleichsverhältnis 1 : 2)

Ausgleich der Verschiebung von 85 m Knick
(Ausgleichsverhältnis 1 : 1,5)

Ausgleich der Entfernung
175 m² Ruderalvegetation/
Gebüsch (Fläche mit all-
gemeiner Bedeutung,
(Kompensationsaufschlag 1:1)

**Bedarf an
Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung
20.094 m²**

**Ausgleichsbedarf für Knickentfernung
106,5 m Knickneuanlage**

**Bedarf an Ausgleichsfläche für
Entfernung Ruderalvegetation
175 m²**

Dafür ist folgender Ausgleich notwendig:

Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgangssituation: Ackerbrache;
Anrechnungsfaktor 1 : 0,75
ca. 27.000 m² x 0,75 ca. 20.625 m²

Knickneuanlagen

Bebauungsgebiet: 37 m
Ausgleichsfläche: ca. 280 m 317 m

<i>Eingriff</i>	<i>Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>Bilanz</i>
------------------------	----------------------------------	----------------------

Schutzgut Wasser

- (Teil-)Versiegelung einer bisher versickerungsfähigen Grundfläche von 40.704 m ²	- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Zufahrten - Behandlung bzw. Speicherung des überschüssigen Wassers gemäß Runderlaß	ausgeglichen
---	--	--------------

Schutzgut Boden

- Versiegelung von 39.412 m ² landwirtschaftlicher Nutzfläche; Ausgleichsfläche bei Faktor 0,5 = 19.706 m ²	- Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen auf dem Flurstück 18/3 der Flur 3 Gemarkung Schacht-Audorf	
- Teilversiegelung von 1.292 m ² landwirtschaftlicher Nutzfläche Ausgleichsfläche bei Faktor 0,3 = 388 m ²	- Anrechenbare Ausgleichsfläche = 20.625 m ² Die unter den anderen Schutzgütern genannten Maßnahmen haben auch positive Auswirkungen auf den Boden	ausgeglichen

<i>Eingriff</i>	<i>Ausgleichsmaßnahme</i>	<i>Bilanz</i>
<u>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</u>		
- Beseitigung von 32 m Knick Ausgleichsfaktor 2 = 64 m neuer Knick	- Ausgleichsbedarf für Neuanlage Knick: 106,5 m	ausgeglichen
- Verschiebung von 85 m Knick Ausgleichsfaktor 0,5 = Anlage verschobener Knick; Neuanlage 42,5 m Knick	- Anlage von 85 m verschobener Knick - Neuanlage von 317 m Knick	
- Beseitigung von 175 m ² Gebüsch (Neuanlage von 58 m Knick, entspr. 174 m ² Grundfläche) Gesamtbedarf: 164,5 m Knick	- Die unter den anderen Schutz- gütern genannten Maßnahmen haben auch positive Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften	

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des Land- schaftsbildes durch Über- bauung einer am Ortsrand gelegenen landwirtschaft- lichen Nutzfläche	- Durchgrünung des Wohngebietes durch Pflanzung von Bäumen ent- lang der Erschließungsstraßen - Entwicklung von 1 m breiten Saumstreifen zwischen Knicks und Hausgärten	- ausgeglichen
- Vereinzelte Knickdurch- brüche	- Anlage von naturnah gestalteten Grünflächen	

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist damit insgesamt ausgeglichen.

Das Wohnumfeld wird durch die geplanten Grünzüge wesentlich aufge bessert und der öffentliche Freiraum positiv erweitert und belebt. Der innerhalb dieser Grünflächen liegende Kinderspielplatz ist von den Verkehrsflächen abgelegen und befindet sich an dem geplanten Weg zur Verknüpfung der Wohnquartiere an den Planstraßen b + c zur guten fußläufigen Erreichbarkeit für Kinder.

Auf giftige Arten bei den Gehölzpflanzungen, die den Spielplatz einfassen, wird verzichtet. Das gesamte Klima wird durch die Verwendung von standortgerechten heimischen Gehölzen und Bäumen verbessert und erhält auch einen Lebensraum für Flora, Fauna und Vogelwelt im Wohngebiet.

Die Wohnstraße werden durch dynamisch gesetzte Baumreihen mit Grün durchflutet und leisten für die Vogelwelt und zur Gestaltung der Straßenräume einen wesentlichen Beitrag.

Weiterhin wurde im Planungsgebiet darauf geachtet, daß zur guten fuß- und radläufigen Erreichbarkeit Wege mit dem vorhandenen Fuß- und Radwegenetz verknüpft werden.

Der in die Planung einbezogene auskragende Teilbereich der im Landschaftsplan als mögliche Wohnbauflächen dargestellt ist, führt zur Überschreitung des ansonsten geradlinig verlaufenden Ortsrandes. Er wird im Norden, Osten und Süden durch Knicks begrenzt. Das Flurstück öffnet sich im Westen zu den geplanten Wohnbauflächen, die im Landschaftsplan als Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau dargestellt sind und stellt einen natürlichen Verbund her. Das Landschaftsbild wird aufgrund des Erhaltes des natürlich vorhandenen Knicksystems nach Einschätzung des in der verbindlichen Bauleitplanung beauftragten Büros für Landschaftsentwicklung aus Eckernförde für die Herstellung eines Grünordnungsplanes nicht schwerwiegend geändert.

Nach Auskunft des Straßenbauamtes Rendsburg beträgt die Verkehrsbelastung nach DTV-F2/24/+ auf der L 47 innerhalb von Schacht-Audorf 2642 Kfz. Die Angabe wurde der Verkehrsmengenkarte mit dem Stand 1995 entnommen.

Nach Aussage der Genehmigungsbehörde (Innenministerium) in einem Gespräch am 09.05.2000 im Innenministerium wird ein Immissionsschutz ungefähr im Normalfall ab 5000 Kfz notwendig.

Die Überprüfung der Immissionen durch ein Schallgutachten vorzunehmen, wird in diesem Fall vom Innenministerium aufgrund von Erfahrungswerten nicht als notwendig angesehen.

Die Gemeinde plant weiterhin zur Minderung des Straßenverkehrslärms, das Ortsschild zu versetzen, so daß die Höchstgeschwindigkeit auf der L 47 im angrenzenden Bereich der geplanten Wohnbebauung 50 km/h beträgt.

12. Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der L 47 und der Gemeindestraße "Bauverein" durch Straßen erschlossen, die im Querschnitt als Sammelstraße geplant sind, da sie als Anschlußstützen für später in Aussicht genommene anschließende Wohngebiete dimensioniert sind. Die Querschnitte sind unter den Nummern a und d zu finden.

Über diese Sammelstraße werden öffentliche Anliegerstraßen und private Wohnwege erschlossen.

Um verkehrsberuhigte Straßen zu erhalten, sind minimale Querschnitte vorgesehen, die zur Reduzierung der Geschwindigkeit von Kraftfahrzeugen führen.

Die geplanten Anliegerstraßen und Wohnwege sind als Mischfläche geplant. Sie gliedern das gesamte Planungsgebiet in kleine Wohnquartiere.

Die Planstraßen "b", "c", "e" und "f" sind öffentliche Anliegerstraßen mit am Ende liegendem Wendehammer für Müllfahrzeuge gemäß den Empfehlungen der Rundverfügung Nr. 15/00 vom Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Die Planstraßen "g", "h", "i", "j", "k", "l", "m", "n" und "o" sind private Wohnwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Versorgungsträger. Bei diesen Wohnwegen ist nur ein Wendehammer für PKW's vorgesehen, da das letzte durch diesen Wohnweg erschlossene Grundstück höchstens 50 m von der öffentlichen Straße entfernt ist. Diese Entfernung liegt im Zumutbarkeitsbereich für Anlieger von Privatstraßen, die den Müllbehälter, die Wertstoffsäcke und die Biotonnen an die für das Verfahren von Müllfahrzeugen vorgesehene Straße stellen müssen.

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 sind 55 Parkplätze für PKW's vorgesehen. Diese Zahl entspricht ca. 50 % der geplanten Wohneinheiten.

Die Sichtfelder der Knotenpunkte "*geplante Anliegerstraße/übergeordnete Straße*" müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden.

Empfehlungen über die Bemessung der Sichtfelder kann man den EAE 85/95 und der RAS entnehmen.

Folgende Bemessungen wurden zugrunde gelegt:

Bei der Bemessung wurde davon ausgegangen, daß das Ortsschild so versetzt wird, daß an den oben erwähnten Knotenpunkten mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h gerechnet werden kann.

Für die Knotenpunktform "*Übergeordnete Straße/Anliegerstraße*", also "*L 47/Planstraße a*" wurde nach RAS bemessen

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| 1. Angenommene Geschwindigkeit | 50 km/h |
| 2. Kategorie | B |
| 3. Schenkellänge | 70 m |
| 4. Anfahrtssicht | 3 m vom Radfahrweg |

Für die Knotenpunktform "*Anliegerstraße/Anliegerstraße*", also "*Bauverein/Planstraße d*" wurde nach EAE 85/85 bemessen

- | | |
|---|---------|
| 1. angenommene Geschwindigkeit | 50 km/h |
| 2. Schenkellänge | 60 m |
| 3. Anfahrtssicht aufgrund des Fußweges entlang des Bauvereins | 5 m |

Es wurden Sichtfelder gewählt, die den Kraftfahrern auf der untergeordneten Straße einen guten Einblick in die Verkehrssituation der übergeordneten Straße garantiert unter Rücksichtnahme der überquerenden Fußgänger und Randfahrer.

Die Straßenprofile wurden nach den EAE 85/95 für Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit für LKW/PKW aber noch ausreichend für die Empfehlungen zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen dimensioniert.

An der L 47 ist gemäß 3 29 StrWG eine 20 m breite Anbauverbotszone hinsichtlich des B-Plans zu berücksichtigen. Der Antrag auf eine Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 15 m wurde mit dem Schreiben A2.2-202/555.81-RD vom 15.02.2000 abgelehnt.

Die 20 m Anbauverbotszone ist in den B-Plan Nr. 15 nachrichtlich übernommen worden.

13. Bodenordnung

Die Flurstücke 88/5, 1/38, 2/15, 3, 83 und 4 der Flur 3 Gemarkung Schacht-Audorf befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schacht-Audorf. Ein Teilstück des Flurstückes 88/5 ist bereits an die Schleswag zur Errichtung eines Heizwerkes verkauft.

Die Flurstücke 1/40, 1/41 und 1/32 der Flur 3 Gemarkung Schacht-Audorf befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde hat die Erschließung des Planungsgebietes über das Flurstück 1/32 durch Vertrag gesichert.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

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

14.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz der Schleswag AG Rendsburg. Eine Transformatorstation ist innerhalb des Baugebietes auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 31 vorgesehen.

14.3 Zentrale Wärmeversorgung

Die Wohngebiete werden an eine zentrale Nahwärmeversorgung der Schleswag, die im Bereich der Wohnbauflächen direkt an der L 42 angeordnet ist, angeschlossen.

14.4 Entwässerung

Das Regenwasser wird durch Anschluß an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf abgeleitet. Bei Einleitung in den Kanal wird ein Antrag beim staatlichen Umweltamt gestellt.

14.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die im Trennsystem betriebene Ortsentwässerungsanlage der Gemeinde Schacht-Audorf.

14.6 Müllbeseitigung

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

14.7 Fernmeldewesen

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

14.8 Brandschutz

Löschwasser wird durch die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung gestellt. Außerdem werden im Planungsgebiet Hydranten nach DIN 2000 aufgestellt.

15. Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für

Erdarbeiten (Bodenaufschüttung),
Straßenbau einschl. Regenentwässerung
und Beleuchtung
und Schmutzwasserleitung,
Wasserversorgung

zusammen brutto DM 3.781.600,00

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

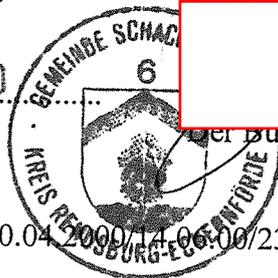
Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen,
Knick verschieben, Wall aufsetzen, Feldgehölze,
Großbäume, Heister, Sträucher, Schutzzäune
Fertigstellungspflege

zusammen brutto DM 80.704,00

Die Kosten übernehmen die Anlieger.

Die Gemeinde Schacht-Audorf übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Schacht-Audorf, den 1. Okt. 00



Bürgermeister