

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„ÖSTLICH DER ALTEN LANDSTRASSE“

BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBERICHT

DER

**GEMEINDE SCHÜLP BEI RENDSBURG
KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE**

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I

DER BEGRÜNDUNG

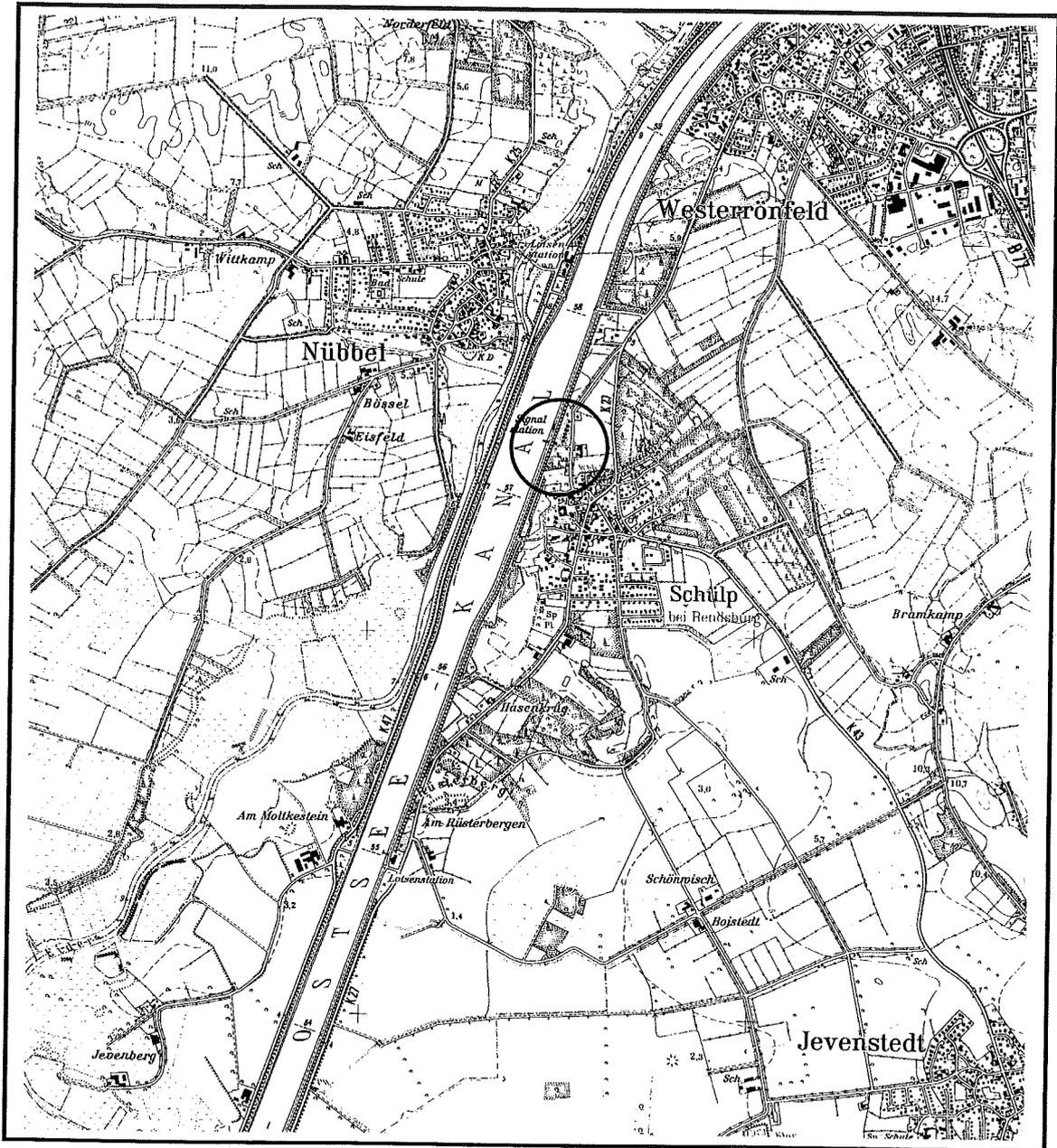
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

DER

GEMEINDE SCHÜLP BEI RENDSBURG

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**Satzung über den
 Bebauungsplan Nr. 10
 "Östlich der Alten Landstraße"
 der Gemeinde Schulp bei Rendsburg
 Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Inhaltsverzeichnis

Stand: 15.09.2008

1. Hinweise zum Planverfahren	1
2. Raumordnung und Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan, gemeindliche Flächennutzungsplanung.....	1
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	3
4. Allgemeines Planungsziel.....	3
5. Einzelheiten der Planung.....	3
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
5.2 Erschließung.....	4
5.3 Landschaftspflegerische Überlegungen und Anpassung an den Landschaftsplan	4
6. Ver- und Entsorgung.....	5
7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	5

1. Hinweise zum Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülup hat bereits im November 1996 eine 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um zusätzliche Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen. Das Planverfahren wurde dann bis zum April 2000 abgewickelt und die 4. Flächennutzungsplanänderung nach dem abschließenden Beschluss zur Genehmigung eingereicht. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat diese Genehmigung mit Erlass vom 20.06.2000 jedoch nur für Teile der 4. Flächennutzungsplanänderung ausgesprochen. Der mittlere Bereich der Wohnbauflächen, der im Mindestabstandsradius zum landwirtschaftlichen Betrieb lag, wurde wegen der Möglichkeit von Immissionsproblemen zunächst von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde hat daraufhin die gesamte 4. Flächennutzungsplanänderung bzw. die Teilgenehmigung nicht bekannt gemacht, so dass dieser Bauleitplan niemals rechtswirksam werden konnte. Das Aufstellungsverfahren ruht seitdem.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde Schülup im oben genannten Planungszeitraum auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 betrieben, um verbindliches Baurecht für neue Wohnbauflächen schaffen zu können. Zu den Ausweisungen dieses Bebauungsplans konnte zunächst kein Konsens mit der Landesplanungsbehörde gefunden werden. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Städtebauplanungsüberlegungen für die

Ortsmitte von Schülup wurde dann das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 ebenfalls zunächst eingestellt und der Bebauungsplan Nr. 9 im Verfahren und bei der Verabschiedung vorgezogen. Im Oktober 2000 hat noch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes stattgefunden. Seitdem ruht aber auch dieses Verfahren.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen veränderten Beurteilung der zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Schülup im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung (siehe Ziffer 2 dieser Begründung) und einer verstärkten Nachfrage insbesondere für Seniorenwohnungen, sollen nun beide Bauleitplanverfahren wieder aufgegriffen und zu einem Abschluss gebracht werden. Es wird also wiederum ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, so dass sich der Bebauungsplan Nr. 10 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickeln wird.

Beide Bauleitplanverfahren werden nun mit einer erneuten öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden, weil sich keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber den ursprünglichen Planungen der vergangenen Jahre ergeben haben und damit die Grundkonzeption dieser Bauleitplanung der Bevölkerung bereits bekannt ist.

2. Raumordnung und Landesplanung, Gebietsentwicklungsplan, gemeindliche Flächennutzungsplanung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 ordnet die Gemeinde Schülup grundsätzlich dem ländlichen Raum, hier aber strukturell dem Stadt- und Umlandbereich der Stadt Rendsburg zu. Diese Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen.

Die Gemeinde Schülup liegt außerdem im Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte), für den der neue Regionalplan mit Zielzeitraum 2013 aufgestellt worden ist. Auch er ordnet die Gemeinde Schülup dem Nahbereich des zentralen Ortes Rendsburg zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 grenzt danach ferner im Westen, Norden und Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Für den Umlandbereich der Stadt Rendsburg wurde durch die Landesplanung eine interkommunale Zusammenarbeit vorgeschrieben, als deren Ergebnis ein gemeinsamer Gebietsentwicklungsplan beschlossen worden ist. Die Gemeinde Schülup ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung (GEP). Im August 2006 wurde von den Mitgliedern der Stadt-

Umlandkooperation ein Entwicklungsplan beschlossen, in dem u.a. der Flächenbedarf für die wohnbauliche Entwicklung sowie konkrete Entwicklungsflächen in drei zeitlichen Prioritätsstufen festgelegt wurden. Die Innenentwicklungspotenziale der GEP-Gemeinden wurden zunächst als „unerheblich“ eingestuft; es wurde jedoch vereinbart, dass ihre Einbeziehung in die Deckung des Wohnungsneubaubedarfs Gegenstand der turnusmäßigen Fortschreibung (alle drei Jahre) des Entwicklungsplans werden soll.

Der Entwicklungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 als Entwicklungspotenzial „Wohnbaufläche/gemischte Baufläche“ der ersten Priorität dar, für die ein Entwicklungshorizont bis 2010 vereinbart wurde. Das Gebiet kann deshalb nun unverzüglich baurechtlich zu Wohnbauflächen entwickelt werden, wobei ein Entwicklungshorizont bis 2015 angesetzt ist. Die neueren Vereinbarungen der Gebietsentwicklungsplanung setzen damit die zunächst vorhandenen und für den Stopp des Planverfahrens verantwortlichen Bedenken der Landesplanungsbehörde aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht außer Kraft.

In der Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg vom 30.08.2006 wird zu den landesplanerischen Regelungen für den Geltungsbereich der GEP festgehalten, dass die Verständigung über die künftige Flächenentwicklung im Geltungsbereich der GEP maßgeblichen Einfluss auf die Anwendung der Grundsätze und Ziele der Landesplanung haben sollen. Die Landesplanung verpflichtet sich darin u.a., die landesplanerische Beurteilung der Siedlungstätigkeit in den Gemeinden der GEP an den Festlegungen der GEP zu orientieren und die Ergebnisse der GEP bei dem nach § 4 Abs. 3 Landesplanungsgesetz ggf. erforderlichen Zielabweichungsverfahren zu berücksichtigen.

Eine Zielabweichung liegt in diesem Fall vor, da die Gemeinde Schülup entsprechend den Regelungen des Landesraumordnungsprogramms 1998 sowie des Regionalplans kein Siedlungsschwerpunkt ist und daher zunächst grundsätzlich der so genannten 20 %-Regelung für die wohnbauliche Entwicklung unterliegt. Die Gemeinde Schülup hat diesen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (20 % vom Wohnungsbestand am 31.12.1994) am 31.12.2006 bereits um 27 Wohnungen überschritten. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Kooperationsvereinbarung wird mit Erlass vom 02.04.2008 aus landesplanerischer Sicht diese Zielabweichung jedoch grundsätzlich für vertretbar gehalten.

Die Landesplanungsbehörde führt in diesem Erlass aber noch folgendes weiter aus:

„Ferner ist aus Sicht der Landesplanung eine Fortschreibung des Entwicklungsplans dringend erforderlich, da aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung der Wohnungsneubaubedarf zukünftig deutlich niedriger ausfallen wird als in den letzten Jahren. Demzufolge liegen auch die im Rahmen der GEP ermittelten Flächenbedarfe, die den Potenzialflächen zu Grunde liegen, deutlich über den aktuellen Bedarfsberechnungen.

Gleichzeitig werden sich die zukünftigen Altersstrukturveränderungen auf die Art der nachgefragten Wohnungen auswirken. Diese absehbaren Entwicklungen erfordern im Zuge der Aufstellung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 (LEP) eine Anpassung des im Landesraumordnungsplan 1998 (LROPL 1998) festgelegten allgemeinen Siedlungsrahmen für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind (Ziffer 7.1 LROPL 1998). Der Entwurf des LEP ist Ende Januar 2008 in das gesetzlich vorgeschriebene Anhörverfahren gegangen. Die im LEP-Entwurf formulierten Ziel und Grundsätze sind bereits in der Aufstellungsphase zu beachten (siehe Erlass vom 27.11.2007, Amtsblatt S-H, S. 1262), auch wenn sie nach Auswertung und Abwägung der im Anhörverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken ggf. überarbeitet werden sollten.

Für die Gemeinde Schülup würde dieser neue wohnbauliche Entwicklungsrahmen – ohne Berücksichtigung der GEP-Vereinbarungen – zunächst bedeuten, dass sie bis zum Jahr 2025 bis zu 34 Wohneinheiten realisieren könnte (8 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2006 (429 Wohneinheiten)).

In den GEP-Gremien (Arbeitsausschuss und Ausschuss der Bürgermeister) wurde der neue – deutlich reduzierte – Wohnungsbaubedarf für den Stadt-Umlandbereich Rendsburg bereits diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass bei der Überarbeitung des GEP zum einen die drei Prioritätszeiträume gestreckt werden müssen und zum anderen Flächen von der ersten Priorität in die nachfolgenden Prioritätsstufen verschoben werden müssen. Diese Überarbeitung läuft derzeit. Für die Übergangszeit bis zum Beschluss der Fortschreibung wurde in den oben genannten GEP-Gremien vereinbart, dass die Flächen der ersten Priorität abweichend von dem Entwicklungsplan einen Realisierungszeitraum bis 2015 haben sollen und demzufolge Flächen der zweiten Priorität frühestens ab 2015 konkret überplant und umgesetzt werden sollen, Flächen der dritten Priorität entsprechend später.

Dies ist für die Gemeinde Schülup insofern relevant, als dass die nun geplante straßenbegleitende Bebauung entsprechend den GEP-Darstellungen nur ein Teil des größeren wohnbaulichen Entwicklungsbereiches im Norden der Ortslage ist. Eine kleinere

Fläche ist dabei im Entwicklungsplan der Prioritätsstufe 2, die größte Fläche der Prioritätsstufe 3 zugeordnet.“

Die Landesplanungsbehörde weist auf Grund dieser Überlegungen daher schon jetzt darauf hin, dass die weiteren Flächen in diesem Bereich voraussichtlich erst deutlich später als ursprünglich im Entwicklungsplan vorgesehen überplant werden können. Die Gemeinde nimmt diese landesplanerischen Überlegungen und Aussagen zur Kenntnis und wird sie in die weitere Bauleitplanung einfließen lassen.

Für das Gemeindegebiet gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1967 rechtswirksam geworden ist. Er weist den jetzigen Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die 1. bis 3. Änderung dieses Flächennutzungsplanes, die zwischenzeitlich ebenfalls aufgestellt wurden, betreffen den Geltungsbereich der 4. Änderung oder dieses Bebauungsplanes nicht.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieses Bauleitplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Im Westen begrenzt durch die Alte Landstraße, im Norden durch das Flurstück 59/3 und im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 44 und 48, der Flur 1. Auf der Ostseite wird der Geltungsbereich begrenzt von der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche auf dem Flurstück 59/5 der Flur 1, die bis an die Kreisstraße 27 heranreicht.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2,01 ha und liegt östlich der Alten Landstraße, auf deren gegenüberliegender Seite Wohngebäude auf größeren Grundstücken, die rückwärtig an den Nord-Ostsee-Kanal grenzen, vorhanden sind. Auch im Nordwesten des Plangebietes selbst liegt ein größeres Wohngebäude. Im Norden und Osten grenzt die freie, landwirtschaftlich genutzte Landschaft an. Im Süden leitet die dort unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in den Bebauungszusammenhang der Gemeinde Schülup bei Rendsburg über.

Mitten im Plangebiet liegt die Hofstelle Reimers. Der landwirtschaftliche Betrieb ist aber vor Kurzem aufgegeben worden. Die Gebäude der Hofstelle sollen abgerissen werden, um einer neuen Wohnbebauung Platz zu machen.

4. Allgemeines Planungsziel

Da fast alle bebaubaren Grundstücke im Ort bereits veräußert sind und trotzdem noch eine weitere

Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl von der eigenen Bevölkerung als auch aus den angrenzenden Nachbargemeinden besteht, möchte die Gemeinde nun, gemäß den Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes im Bereich der ersten Priorität weitere Wohnbauflächen ausweisen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Aspekte werden deshalb die Aufstellung einer 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 notwendig.

Da innerörtlich kaum noch größere Freiflächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, soll nun die Ostseite der Alten Landstraße in die bebauten Bereiche mit einbezogen werden. Da schon auf der Westseite bis in gleicher Höhe Wohnbebauung vorhanden ist, wird dadurch ein Anschluss dieser bisher ohne Verbindung zur Ortsbebauung liegenden Wohnbebauung an den Bebauungszusammenhang von Schülup erreicht. Die Bebauung beiderseits der Alten Landstraße wird damit arrondiert und ein gemeinsamer neuer Ortsrand im Norden geschaffen. Durch die bereits westlich der Straße vorhandene Bebauung sind die Eingriffe in die Natur durch eine gleichartige Bebauung auf der Ostseite nicht so gravierend wie in anderen Gemeindebereichen ohne bereits vorhandene Wohnbebauung.

Außerdem wird der landwirtschaftliche Betrieb auf der Hofstelle Alte Landstraße 10 aufgegeben, so dass dessen Betriebsflächen, die auch jetzt schon befestigt und bebaut sind, in Zukunft wiederum für Bebauung zur Verfügung gestellt werden können, wenn die alten Hofgebäude entfernt worden sind. Es muss auch nicht mehr mit landwirtschaftlichen Emissionen gerechnet werden, die die neue Wohnbebauung beeinträchtigen könnten.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Schülup möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, wie unter Ziffer 4 der Begründung bereits näher dargelegt, neue Wohnbauflächen schaffen. Deshalb wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Errichtung von Wohngebäuden jeder Ausprägung zu ermöglichen. Auch die Errichtung von Seniorenwohnungen oder einer Anlage für betreutes Seniorenwohnen ist dabei möglich, wie dies für den mittleren Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Gebiet der ehemaligen Hofstelle zurzeit angedacht ist. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes greift auch die Gebietscharakteristik der angrenzenden und umgebenden Grundstücke auf, soweit sie nicht im Norden und

Westen landwirtschaftlich genutzt werden. Die gesamte Gemeinde Schülup ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Gerade um die vorhandene Bebauungscharakteristik der Gemeinde zu erhalten, wird vorgeschrieben, dass überwiegend lediglich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Doppelhäuser in größerer Zahl würden sich nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Um außerdem zu verhindern, dass größere Mitwohnungsgebäude entstehen, die baurechtlich als Einzelhaus eingestuft werden müssen, wird die zulässige Gesamtzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf maximal zwei begrenzt. So können eigengenutzte Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung, z.B. für nahe Verwandte, entstehen. Die Gemeinde Schülup schafft so familiengerechten Wohnraum.

Lediglich in einem westlichen Teilstück in der Mitte des Plangebietes wird die Errichtung von Hausgruppen mit maximal 4 Wohneinheiten pro Baublock vorgeschrieben, da hier Seniorenwohnungen in Hausgruppenform errichtet werden sollen. Diese werden sich um eine gemeinsame grüne Mitte und ein Gemeinschaftshaus so gruppieren, dass eine attraktive Seniorenwohnanlage entsteht. Da die einzelnen, seniorengerechten Hausgruppeneinheiten nur sehr klein vorgesehen sind, sprengt die Festsetzung für Hausgruppen den ortsgestalterischen Rahmen nicht.

Auch die Grundflächenzahl wird in den überwiegenden Bereichen nur mit 0,2, kombiniert mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise vorgegeben, so dass eine ortsangepasste, aufgelockerte, nicht zu dichte Bebauung entsteht. Für das Hausgruppenareal und ein bereits umfangreicher bebautes Grundstück ebenfalls in der Planmitte ist wieder eine Ausnahme hinsichtlich der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 notwendig, da nur kleinere Grundstücksflächen zur Verfügung stehen auf denen die oben bereits erwähnten Hausgruppen errichtet werden sollen. Aber auch für diese Bereiche ist eine offene, eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Da die Immissionsbelastung nur zeitlich begrenzt, wenn überhaupt, stattfinden wird, ist eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung in nicht zumutbarem Rahmen nicht zu befürchten.

5.2 Erschließung

Da nur eine einzeilige Bebauung östlich entlang der Alten Landstraße geplant ist, ist eine unmittelbare Erschließung für die einzelnen Grundstücke direkt über diese Gemeindestraße vorgesehen. Dabei wird aber, zum Schutz des entlang der Straße verlaufenden Knicks, verbindlich vorgeschrieben, dass jeweils zwei Grundstückszufahrten zusammen mit einem gemeinsamen Knickdurchbruch, angelegt werden müssen. So erhält zwar jedes Grundstück eine eigene Zufahrt, jedoch immer zusammen mit dem jeweiligen Nachbargrundstück.

Die im rückwärtigen mittleren Geltungsbereich vorgesehenen Seniorenwohnungen werden über einen privaten Wohnweg erschlossen, der zur Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnruhe und -qualität keine Wendeanlage erhält, da nur wenige Wohneinheiten angebunden sein werden. Der deshalb notwendige Müllstandort ist an der Einmündung dieses privaten Wohnweges in die Alte Landstraße festgesetzt worden. Diese Regelung ermöglicht z.B. auch, dass der Privatweg gefahrloser begangen und auch mal zum Aufenthalt und zur Kommunikation genutzt werden kann. Außerdem ist ein aufwendiger Wendehammer, der fast ausschließlich für die Müllfahrzeuge hergestellt werden würde, aus Umweltschutzgründen wegen der großen Bodenbeanspruchung und -versiegelung nicht wünschenswert.

Im südlichen Geltungsbereichsteil ist noch ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der das entsprechende Wegenetz der Gemeinde komplettiert und außerdem eine Trasse freihält, um eventuell zukünftig weitere Grundstücksflächen, östlich an den jetzigen Geltungsbereich anschließend, erschließen zu können.

5.3 Landschaftspflegerische Überlegungen und Anpassung an den Landschaftsplan

Das Landschaftsarchitektenbüro Henning Klapper hat für den gesamten Amtsbereich von Jevenstedt einen Landschaftsplan aufgestellt, der auch für den Gemeindebereich von Schülup gilt. Dieser Landschaftsplan sieht bereits Baubereiche östlich der Alten Landstraße vor, so dass den Bauleitplanungen keine grundsätzlichen landschaftspflegerischen Bedenken entgegenstehen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro FRANKE's Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet, der die nötigen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Er wird als Teil II Bestandteil dieser Begründung. Außerdem wurde bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 vom Landschaftsarchitektenbüro Henning Klapper ein Grünordnungsplan

erarbeitet, der jetzt Grundlage des Umweltberichtes geworden ist.

Die benötigten Ausgleichsflächen werden im Gebiet dieses Bebauungsplanes selbst nachgewiesen. Die zu erwartenden Eingriffe können ordnungsgemäß ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, die dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden soll.

Hinsichtlich der Erhaltung des Knicks unmittelbar östlich der Alten Landstraße kann auch auf den Punkt 5.2 „Erschließung“ dieser Begründung verwiesen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Planungsbereich werden an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Wasser-genossenschaft Schülup bei Rendsburg e.G. angeschlossen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, wo es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken unmittelbar zu versickern. Ansonsten bleibt die Einleitung in einen entsprechenden Regenwasserkanal in der Alten Landstraße möglich. Auf die einschlägigen Bestimmungen zur Versickerung des Niederschlagswassers bzw. zu dessen Einleitung in Oberflächengewässer wird dazu hingewiesen.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, stellen eine nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Eine Erlaubnis wird hierzu im Allgemeinen nicht erteilt. Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg. Die zusätzlich anfallenden Abwassermengen werden die bestehenden Abwasseranlagen nicht überlasten, da nur wenige neue Wohneinheiten vorgesehen sind. Auch hierbei werden alle einschlägigen Regelungen der DIN-Vorschriften und Arbeitsblätter Beachtung finden.

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Da der private Wohnweg keine für Müllfahrzeuge ausreichende Wendeanlage erhält, ist ein entsprechender Müllstandplatz an der Einmündung des privaten Weges in die Alte Landstraße vorgesehen. Ansonsten kann darauf verwiesen werden, dass eventuell der Hol- und Bringservice der Abfallbeseitigungsgesellschaft in Anspruch genommen werden kann.

Die bestehenden Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG müssen bei der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei Durchführung der beabsichtigten Arbeiten deren Richtlinie zum „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Die im Baubereich liegenden Gasleitungen und Mittelspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m und die Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Auch die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist zulässig, sie muss allerdings unter Verwendung eines speziellen Vordrucks der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde vier Wochen vor Ausführung der Bauarbeiten angezeigt werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Gemeinde geht davon aus, dass zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur privatrechtlicher Grunderwerb erfolgen muss. Die Flächen des Fuß- und Radweges wird die Gemeinde erwerben. Ansonsten sind keine öffentlich-rechtlichen Straßenflächen vorgesehen.

Außer den Kosten für den Fuß- und Radweg entstehen der Gemeinde zur Realisierung dieser Bebauungsplanung keine weiteren Kosten. Auf den Haushaltsplan und die mittelfristige Finanzplanung wird zum Nachweis der Möglichkeit der Kostenerbringung verwiesen.