

## Begründung zur Satzung

---

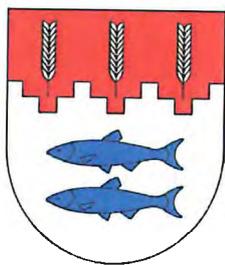
---

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langknüll West“**

(2. Bauabschnitt) **der Gemeinde Schülldorf** für das Gebiet *„westlich und südlich der Straße ‚Kiebitzberg‘, nördlich der Dorfstraße (K75) und östlich der Bebauung an den Straßen ‚Lupinengrund‘ und ‚Langknüll‘ der Gemeinde Schacht- Audorf“*

---

---



Gemeinde Schülldorf  
-Die Bürgermeisterin -  
über  
Amt Eiderkanal  
-Der Amtsvorsteher-  
Schulstraße 36  
24783 Osterrönfeld  
Tel.: 04331-8471-0  
FAX:04331-8471-71  
e@mail: info@amt-eiderkanal.de

---

---

**Stand: 11.10.2011**



	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren der Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB	6
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 und 2 BauGB	6
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB	6
2.5	Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	7
2.6	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	7
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planung</b>	<b>7</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB	7
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	7
3.1.1.1	Innenentwicklungspotentiale	9
3.1.2	Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49	9
3.1.3	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	10



<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>11</b>
4.1	Gesetzlich geschützte Biotope	11
4.2	Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1b StrWG	11
<b>5.</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Plangebietsgröße</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Siedlungswachstum</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
9.1	Ziel und Zweck des Bauleitplans	13
9.2	Wesentliche Auswirkungen des Planung	14
9.2.1	Erheblichkeitstabelle	14
<b>10.</b>	<b>Planerisches Konzept und Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>38</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>41</b>
<b>14.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>41</b>
14.1	Wasserversorgung	41
14.2	Stromversorgung	41
14.3	Wärmeenergieversorgung	42
14.4	Entwässerung	42
14.5	Müllbeseitigung	43
14.6	Fernmeldewesen	43



14.7	Brandschutz	44
15.	<b>Erschließungskosten</b>	<b>44</b>
16.	<b>Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen</b>	<b>44</b>



## 1. Anlass der Planung

Innerhalb der Gemeinde Schülldorf besteht eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Gemeinde möchte zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde schaffen. Weiterhin wird durch die Ansiedlung des Unternehmens REpower in Osterrönfeld und der Entstehung des neuen Hafens Kiel-Canal damit gerechnet, dass aufgrund der Schaffung zahlreicher neuer Arbeitsplätze die Nachfrage nach baureifen Wohnbaugrundstücken in Osterrönfeld und der näheren Umgebung steigen wird. Das Projekt Neuer Hafen Kiel-Canal soll auch Initiator zur Ansiedlung weiterer innovativer Unternehmen im interkommunalen Gewerbegebiet von Rendsburg und Osterrönfeld sein, die eventuell Arbeitskräfte benötigen, die im Raum Rendsburg und Umgebung nicht zu finden sind und sich deshalb hier neu ansiedeln möchten. Durch die Planung sollen Voraussetzungen geschaffen werden, wohnen und arbeiten zur Reduzierung der Pendlerströme dicht nebeneinander liegen zu haben.

Das geplante Wohngebiet „Langknüll West“ mit der Lage zwischen „Schachterbusch“ und der K 75 soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schülldorf wurde 2009 der 1. Bauabschnitt überplant und im gleichen Jahr bereits mit der Realisierung begonnen.

In dem überplanten 1. Bauabschnitt sind bereits 26 Grundstücke von den insgesamt 38 Grundstücken bebaut, das entspricht ca. 70 %. Weitere 7 Grundstücke sind verkauft. Mit deren Bebauung wird im Frühjahr 2011 gerechnet. Voraussichtlich wird bereits Mitte 2011 eine Bebauung der Grundstücke im 1. Bauabschnitt von über 80 % erreicht sein.

Da ebenfalls bereits für zahlreiche in Aussicht genommene Grundstücke des im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 mit vorgestellten Bebauungsvorschlags für den 2. Bauabschnitt Voranfragen, Reservierungen und feste Kaufinteressenten bestehen, die in der Gemeinde Schülldorf bauen und wohnen möchten hat die Gemeinde Schülldorf im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung und um die Belange der Natur und Umwelt zu berücksichtigen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ durch eine 1. Änderung (1. Änderung des B-Plans Nr. 2) um den 2. Bauabschnitt zu ergänzen.

## 2. Verfahren der Bauleitplanung

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 (2. Bauabschnitt) wurde am **13.12.2010** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Gebietsgröße im Aufstellungsbeschluss umfasst den 2. Bauabschnitt mit einer Gebietsgröße von ca. 2,2 ha.

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Schülldorf stellt Wohnbauflächen für das Plangebiet dar.

Die im Flächennutzungsplan insgesamt ca. 5,8 ha dargestellten Wohnbauflächen für das Gebiet „westlich der Bebauung an der Straße `Am Knüll`, nördlich der Dorfstraße (K 75), östlich der Bebauung an den Straßen `Lupinengrund und Langknüll` der Gemeinde Schacht-Audorf und südlich des Schachterbusches" sollen in 2 Bauabschnitten zeitlich versetzt durch 2 Planverfahren verbindlich überplant werden. Die Erschließung beider Bauabschnitte soll aus wirtschaftlichen Gründen zeitlich aufeinander abgestimmt werden und in kurzer Reihenfolge umgesetzt werden.

Durch den B-Plan Nr. 2 wurden im 1. Bauabschnitt ca. 3,6 ha verbindlich überplant. Für den 2. Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 2,2 ha soll Planungsrecht durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 geschaffen werden.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

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

Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen einer Öffentlichkeitsunterrichtung zu informieren. Die Unterrichtung hat am **30.05.2011** in Schülldorf stattgefunden.

Genau wie die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden die Bürger zu einem Zeitpunkt informiert und beteiligt, in dem die Lösung für die bestmögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch gestaltbar und eine planerische Abwägung zwischen denkbaren Alternativen noch möglich ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Der Entwurf des Bebauungsplans und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung und der Möglichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sich rechtzeitig zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping).

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **31.03.2011** über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... eingeholt.

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

Die benachbarten Gemeinden und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **31.03.2011** über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Schülldorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen.

## **2.6 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan oder der Änderung eines Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan, bzw. der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

#### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Die Landesregierung hat den neuen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) am 6. Juli 2010 beschlossen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Schleswig-Holstein am 04. Oktober 2010. Damit ist der neue Landesentwicklungsplan rechtsverbindlich. Mit neuen Planungsinstrumenten, größeren Entwicklungsspielräumen und Instrumenten zur regionalen und kommunalen Kooperation sowie zur städtischen Entwicklung wird die entwicklungspolitische Komponente der Raumordnung im LEP stärker betont.

Im Entwurf des LEP befindet sich die Gemeinde Schülldorf in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist.

Der LEP gibt als Ziel an, dass in Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ihren örtlichen Bedarf decken sollen und im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden können. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Dieser Rahmen gilt bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne, die zukünftig den Rahmen der Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, festlegen.

Für Gemeinden, die im Stadt- und Umlandbereich von zentralen Orten (hier Rendsburg) liegen, besteht die Möglichkeit von dem vorgegeben Rahmen abzuweichen, wenn zwischen den benachbarten Gemeinden eine interkommunale Vereinbarung getroffen wurde.

Die Gemeinde Schülldorf gehört neben den Gemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpe und Westerrönfeld und den Städten Büdelsdorf und Rendsburg zu den Gemeinden, die mit dem gemeinsamen Ziel, den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu stärken, am 14. April 2004 die Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg unterzeichnet haben.

Die Gemeinde wollte seinerzeit (Ende 2008/Anfang 2009) beide Bauabschnitte im Wohngebiet „Langknüll West“ aus Kostengründen zeitgleich wohnbaulich überplanen. Mit der Umsetzung des 1. Bauabschnitts sollte, sobald der Bebauungsplan die Planreife gem. § 33 BauGB erlangt hat, begonnen werden. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts war ca. im Jahre 2010 geplant. Der B-Plan Nr. 2 sollte sich aus dem im Jahre 2008 gerade genehmigten Flächennutzungsplan entwickeln. Dieser gab in der Begründung einen Zeitraum der Umsetzbarkeit für den 1. Bauabschnitt -bis 2010- und für den 2. Bauabschnitt- ab 2010- an.

Mit Schreiben vom 24.02.2009 wurde der Landesplanung die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 „Langknüll West“ sowie dessen Ziele und Zwecke mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 20.03.2009 hat die Landesplanung mitgeteilt, dass der geplante Zeitpunkt der Umsetzung des 2. Bauabschnitts, ca. im Jahr 2010, nicht mit den Zielen der fortgeschriebenen Gebietsentwicklungsplanung (GEP) übereinstimmt. Aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung ist die Reduzierung der bisherigen Flächenausweisungen sowie eine zeitliche Streckung der Umsetzungszeiträume für die Potentialflächen am 08.12.2008 mit allen Mitgliedern der GEP neu vereinbart worden.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 wurde zur Berücksichtigung der Ziele der GEP und der Landesplanung auf den 1. Bauabschnitt reduziert. Mit Zustimmung der Landesplanung haben sich die Gemeinde und der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vom 11.05.2009 geeinigt, dass die Überplanung des 2. Bauabschnitts durch die

Gemeinde erst in Angriff genommen werden kann, wenn mindestens 80 % der in Aussicht genommenen Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 2 bebaut sind und die notwendige Abstimmung in der GEP erfolgt ist.

Es wurde im Bürgermeisterausschuss der GEP am 14.04.2011 ein positiver Beschluss zugunsten der Fortsetzung der Planung gefasst.

### **3.1.1.1 Innenentwicklungspotentiale**

Der Gemeinde liegt ein Zwischenstand mit Datum vom 23.03.2011 über ihre Innenentwicklungspotentiale vom Büro für Standortplanung Dip. Ing. Tom Schmidt, der von der GEP beauftragt worden ist, vor.

Er hat Innenpotentiale mit Baurecht, aber mit Realisierungshemmnissen, für 13 Wohneinheiten in seinen Bestand aufgenommen. Für 2 weitere Wohneinheiten besteht, neben den noch freien Grundstücken im B-Plan Nr. 2, ebenfalls Baurecht ohne Realisierungshemmnisse.

Die Gemeinde befindet sich nicht im Eigentum dieser Flächen für die bereits Planungsrecht besteht. Sie hat somit keinen Einfluss auf die zeitliche Umsetzung der Planung. Zurzeit ist von den Eigentümern keine Bebauung auf den Flächen geplant.

### **3.1.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – vom 20.Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49**

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Schülldorf aus:

Einwohner:	
VZ 1987	505
am 31.12.99	594
Wohneinheiten:	
am 31.12.94	199
am 31.12.99	220
Raumkategorie nach LROPI	SUB
Einstufung/Gemeindefunktion:	keine
Textliche Ergänzungen und Hinweise:	keine

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

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

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

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

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

Diese Zusammenarbeit wird begründet auf den Prinzipien der Freiwilligkeit und Gleichberechtigung und der gegenseitigen Anerkennung der kommunalen Eigenständigkeit und Selbständigkeit.

In den Kooperationsgremien sind die beteiligten Gemeinden daher unterschiedslos mit jeweils einem Sitz und einer Stimme vertreten. Mit dieser Kooperationsvereinbarung soll eine dauerhafte Grundlage geschaffen werden.

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

Um den städtebaulichen Handlungsbedarf im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg-Eckernförde immer den aktuellen Anforderungen und Erfordernissen anzupassen, wurde von der GEP beschlossen, alle 2-3 Jahre die GEP fortzuschreiben, z.B. die Erkenntnisse über die zukünftige demographische Entwicklung sollen in die Planungsüberlegungen mit einfließen und ihnen soll Rechnung getragen werden. Zeiträume werden von der GEP eigenverantwortlich nach den Planungserfordernissen gesteuert.

Der in der Neuaufstellung des F-Planes der Gemeinde Schülldorf (genehmigt am 24.10.2008) in der Begründung verankerte Umsetzungszeitraum für den zweiten Bauabschnitt mit der Prioritätsstufe II - ab 2010 -, wurde am 08.12.2008 in Abstimmung mit allen Mitgliedern der GEP neu vereinbart. Der Umsetzungszeitraum wurde von „ab 2010“ auf „ab 2015“ aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung gestreckt. Da bereits im Rahmen der F-Plan Neuaufstellung der Arbeitsausschuss der GEP der Umsetzung des 2. Bauabschnitts ab 2010 zugestimmt hatte und das Baugebiet aus Kostengründen im Zusammenhang erschlossen werden soll, wurde in Abstimmung mit

der Landesplanung vereinbart, dass mit der Überplanung des zweiten Bauabschnitts begonnen werden kann, sobald 80 % der Baugrundstücke bebaut sind und die notwendige Abstimmung mit der GEP erfolgt ist.

Die Planung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 wurde der GEP im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt.

Es wurde im Bürgermeisterausschuss der GEP am 14.04.2011 ein positiver Beschluss zugunsten der Fortsetzung der Planung gefasst.

#### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

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

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

Gemäß § 21 Abs. 3 LNatSchG kann eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG von dem Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG für Knicks von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Der bestehende Knick, der mittig auf der Grenze zwischen den Flurstücken 96/1 und 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf verläuft, soll gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) in einer Breite von 6 m durchbrochen werden, damit das Flurstück 26 der Flur 12 zur Bewirtschaftung erschlossen werden kann. Auf Grund eines Eigentümerwechsels ist für diese Flächen eine Insellage entstanden, für die zurzeit keine Zuwegung besteht. Auf einem Teil der Flächen soll eine naturnahe Regenauffangmulde mit einer natürlich profilierten Uferböschung angelegt werden. Weitere Teilflächen in dem Bereich sollen ökologisch aufgewertet werden. Dieser Bereich soll vorerst über einen privaten Wirtschaftsweg, mit der Option, diesen bei Bedarf für die Öffentlichkeit freizugeben, erschlossen werden. Der Knickdurchbruch muss im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden und muss vom Vorhabenträger der Maßnahmen oder dem Eigentümer der Flurstücke 96/1 und 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, bevor der Knick durchbrochen werden soll, beantragt werden.

##### **4.2 Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1b StrWG**

Anbauverbotszone an der K 75 gem. § 29 Abs. 1b StrWG:

15 m vom Fahrbahnrand.

## **5. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 96/1

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Osten: von der Wohnbebauung „Kiebitzberg“ der Gemeinde Schülldorf

Im Westen: von der Wohnbebauung „Lupinengrund“ der Gemeinde Schacht-Audorf

Im Norden: von der Wohnbebauung „Kiebitzberg“ der Gemeinde Schülldorf

Im Süden: von der Kreisstraße 75.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 12 und haben die Gemarkung Schülldorf.

## **6. Plangebietsgröße**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 2,2 ha.

Davon werden

ca. 16.110,00 m<sup>2</sup> als Wohnbauflächen,

ca. 2.635,00 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen

ca. 3.255,00 m<sup>2</sup> als private Grünflächen

festgesetzt.

## **7. Lage im Raum**

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Ostenfeld, Haßmoor und Emkendorf und liegt innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde, mit der Lage am Schülldorfer See. Über die südlich des Siedlungskerns verlaufende Bundesautobahn „A 210“ erreicht man in ca. 20 Minuten Kiel, bzw. über die Anschlussstelle „Rendsburger Kreuz“ auf der Bundesautobahn „A7“ Richtung Norden Flensburg in ca. 60 Minuten und Richtung Süden Hamburg in ca. 90 Minuten.

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des Schülldorfer Sees, und grenzt nördlich an den 1. Bauabschnitt der Wohnbebauung „Kiebitzberg“, der durch den B-Plan Nr. 2 „Langknüll West“ überplant wurde. Südlich wird das Plangebiet von der Kreisstraße 75 begrenzt, die

alte Verbindungsstraße nach Kiel. Über die K 75 erreicht man schnell die Nachbargemeinden Osterrönfeld und Ostenfeld. Innerhalb der Gemeinde Schülldorf befinden sich ca. 13 landwirtschaftliche Betriebe, davon ca. 4 im alten Ortskern von Schülldorf. Ein Biohof befindet sich direkt am Ortseingang in der Dorfstraße.

## **8. Siedlungswachstum**

In der Gemeinde Schülldorf leben mit Stand vom 23.03.2011 656\* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

\* Daten vom Amt Eiderkanal

Durch den B-Plan Nr. 2 sind ca. 23 Baugrundstücke geplant, auf denen ca. 29 Wohneinheiten entstehen können.

### **Strukturdaten:**

Bruttobauland	ca.2,2 ha
Nettobauland:	ca.1,94 ha
Nettobauland (abzügl. der festgesetzten privaten Grünflächen):	ca.1,61 ha
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 29 WE
Bruttowohnungsdichte:	ca.13 WE/ ha
Nettowohnungsdichte:	ca.15 WE/ha
Belegungsziffer:	ca.2,5 P/ WE
Bruttowohndichte:	ca.32 P/ ha
Nettowohndichte:	ca.38 P/ ha
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Bruttobauland:	ca. 12,0 %
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Nettobauland:	ca. 13,6 %

### **Anzahl Baugrundstücke:**

2. Bauabschnitt: ca. 23 Grundstücke, davon ca. 10 Grundstücke mit einer Größe zwischen 700 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>, ca. 7 Grundstücke zwischen 800 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup>, ca. 2 Grundstücke zwischen 900 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> und ca. 4 Grundstücke zwischen 1.000 m<sup>2</sup> - 1.100 m<sup>2</sup>.

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

### **9.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans**

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung des Anschlussgebietes (2. Bauabschnitt) ebenfalls zu einem Allgemeinen Wohngebiet für Einfamilienhäuser. Insgesamt sind ca. 29 Wohneinheiten geplant, überwiegend, wie im 1. Bauabschnitt, in Einzelhausbauweise mit je einer Wohneinheit. Auf Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> besteht die Option Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zu errichten.

## 9.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß einer überschlägigen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) aus Kiel sind aufgrund der Planung voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Das Ergebnis wurde in der folgenden Erheblichkeitstabelle zusammengefasst.

### 9.2.1 Erheblichkeitstabelle



1. Änderung B 2 Gemeinde Schülldorf / 2. Bauabschnitt (BA)

Umweltschutzgut	Erheblichkeit von		
	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	Mäßige Veränderungen durch Überbauung, geringe Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen, Zuwegung über 1. Bauabschnitt - geringe Auswirkungen
Boden	Vorgaben zur Eingriffsminderung - siehe auch „anlagenbedingte Auswirkungen“ - mildere Auswirkungen	Versiegelung durch Gebäude, Infrastruktur usw. – Ausgleich im Gemeindegebiet	geringe Auswirkungen
Luft	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen - geringe Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen	Behandlung des pot. Versickerungswassers gem. Runderlass – geringe Beeinträchtigung	keine Auswirkungen
Oberflächenwasser	Kurzzeitig - geringe Auswirkungen	Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort soweit möglich, teilw. Einleitung in Regenrückhaltebecken - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen
Flora und Fauna	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Knickverschiebung im Gebiet, Ergänzung der Knicks nur im 1. BA - Baumpflanzungen - geringe Beeinträchtigung	Durch neue Wohnbebauung Veränderung der Biotop-typen mit betriebsbedingten Veränderungen –v.a. Veränderungen, als geringe Auswirkungen zu werten
Mensch – Lärm	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen	Geringe Veränderung, Erschließung von klassifizierter Straße, WA mit geringen Auswirkungen
Mensch – Erholung	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen, Ausgleich Landschaftsbild im Gebiet, Ergänzung des Baumbestandes	keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Erhalt/Ergänzung der Randknicks, Knickverschiebung (1. BA) und Baumpflanzung; Ausgleichsmaßnahmen finden im Gebiet statt.	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	2 archäologische Fundstellen im Gesamt-Gebiet – Beeinträchtigung ggf. zu prüfen – 2. BA vermutlich nicht betroffen	Wie vor	keine Auswirkungen

Zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes ist das Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) aus Kiel mit der Herstellung des Umweltberichtes beauftragt worden.

Die Inhalte aus dem Fachbeitrag werden, soweit sie nach den §§ 1a und 9 BauGB übernehmbar sind, in die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 unter der Festsetzung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingearbeitet.

Die Einhaltung, bzw. welche Maßnahmen erforderlich zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind, wurde durch ein Schallgutachten im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 geprüft. Hierbei wurde das gesamte Gebiet, also der 1. und der 2. Bauabschnitt untersucht. Hiermit beauftragt worden ist die Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus 24539 Neumünster. Die Untersuchung mit Stand vom 15.06.2009 hat ergeben, dass Maßnahmen zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes notwendig sind. Der im Gutachten empfohlene Aktive Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalles ist im Rahmen der Baumaßnahmen zur Umsetzung des 1. Bauabschnitts auch für den 2. Bauabschnitt mit errichtet worden. Aktiver Lärmschutz besteht also bereits für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2.

Die Festsetzung dieser Flächen für den Lärmschutz erfolgt trotzdem in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 zur Sicherung des Lärmschutzwalls.

Ebenfalls wird ebenso wie im B-Plan Nr. 2 festgesetzt, dass passiver Lärmschutz innerhalb der 1. Bebauungsreihe zur *Kreisstraße K 75* für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Obergeschoss zur Einhaltung der geforderten Innenraumpegel gemäß der *DIN 4109 (6)* vorzusehen ist.

***Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:***

***Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen  $R_w = 40$  dB  
Fenster von Aufenthaltsräumen  $R_w = 30$  dB***

Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine Schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.“

## 10. Planerisches Konzept und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schülldorf ist mit der Lage am Schülldorfer See ein attraktiver Wohnort. Die unmittelbare Nähe zu Schacht-Audorf und die gute Verkehrsanbindung nach Kiel und

Rendsburg macht den Ort für Bauherren interessant, die Wohnen in aufgelockerter Bauweise und im Grünen bevorzugen, aber gleichzeitig den Arbeitsplatz und die infrastrukturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorfinden bzw. diese bequem erreichen wollen.

Es sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dabei sollen unterschiedliche wirtschaftliche Verhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

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

Um der gewünschten Eigenart des Baugebietes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu entsprechen, sind vorwiegend Wohngebäude geplant.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit durch Feinsteuerung das Wohngebiet zu beruhigen und Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise zuzulassen und Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig sind, ganz auszuschließen. Dabei soll der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht verloren gehen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 –WA 11 sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen. Deshalb sind folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, für diese Allgemeinen Wohngebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Gemeinde möchte sich eine Entscheidung im konkreten Einzelfall offen halten. Die Steuerung soll über Ausnahmen vorgenommen werden.

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 11 als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO

ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 11 nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Gemeinde möchte ein attraktives Wohngebiet schaffen, in dem Nutzungen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet sinnvoller angesiedelt werden können, nur ausnahmsweise zugelassen, bzw. ganz ausgeschlossen werden. Ein Bedarf an sportlichen Anlagen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben in diesem Gebiet wird zudem nicht gesehen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, also die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind für die Wohnfunktion von essentieller Bedeutung und bleiben deshalb auch uneingeschränkt zulässig. Weiterhin ist eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus auch mit anderen Gütern in den fuß- und radläufig gut erreichbaren Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönhof möglich. Einrichtungen der schulischen Versorgung, der medizinischen Versorgung sowie Kulturangebote sind ebenfalls dort vorzufinden.

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

Das Maß der geplanten Bebauung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 orientiert sich im Wesentlichen an dem Maß der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Am Knüll“, welches durch den B-Plan Nr. 1 vorgegeben wurde und an dem Maß der baulichen Nutzung des nördlich und östlich angrenzenden Wohngebietes „Kiebitzberg“, welches durch den B-Plan Nr. 2 vorgegeben wurde.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die max. zulässige Firsthöhe maßgeblich gesteuert.

Das Konzept für die geplante Bebauung wurde unter dem Aspekt entwickelt, die vorhandene Topographie so weit wie möglich zu erhalten.

Das Gelände steigt von ca. 13,50 m ü. NN Richtung Norden auf ca. 15,00 m ü. NN an.

#### Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die zulässige Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7, WA 9, WA 10 und WA 11 soll an das östlich und das nördlich angrenzende Wohngebiet „Kiebitzberg“ angepasst werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Höhenentwicklung, wurde die Firsthöhe für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7, WA 9, WA 10 und WA 11 auf maximal 10 m festgesetzt.

Eine Ausnahme von der v. g. Höhenfestsetzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 gemacht. Durch die Herabsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m auf 8,50 m in WA 8, möchte die Gemeinde den topografischen Höhenunterschied zur westlich

Angrenzenden, tiefer gelegenen Bebauung der Gemeinde Schacht-Audorf „Lupinengrund“ ausgleichen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 11 gilt die Oberkante Straßendecke der festgesetzten Verkehrsflächen an der Straßenbegrenzungslinie zu den jeweilig in Aussicht genommenen Grundstücken, senkrecht gemessen in der Mitte der zur Straßenbegrenzungslinie nächstgelegenen Gebäudeseite der jeweilig geplanten Gebäude oder der nächstgelegenen Seite anderer geplanter baulicher Anlagen.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem festgelegten Bezugspunkt bis zur nächstgelegenen Gebäudeseite der jeweilig geplanten Gebäude oder bis zur nächstgelegenen Seite anderer geplanter baulicher Anlagen auf dem gewählten in Aussicht genommenen Grundstück, erhöhen sich die festgesetzten max. First- und Wandhöhen, sowie die Höhen von anderen baulichen Anlagen von dem Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bzw. verringern sich um das Maß des natürlichen Gefälles.

Um einen zu starken Schattenwurf von Gebäuden mit Pultdächern auf benachbarte Grundstücke zu verhindern, da ohne Einschränkung die Errichtung von Firstwänden in einer Höhe von 10,00 m mit einem Abstand von 3,00 m nach § 6 LBO von der benachbarten Grenze möglich wäre, wurde für die Allgemeinen Wohngebiete WA 7 bis WA 11 eine von den vorgenannten Höhen für Firstwände von Pultdächern abweichende max. Höhe festgesetzt.

Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird, z. B bei Doppelhäusern und Firstwände von Pultdächern, die an Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen gebaut werden. (Es gelten dann automatisch die Abstandsregelungen nach LBO-S-H)

### Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zunehmendes Umweltbewusstsein und daraus resultierende neue Regelwerke, die in immer kürzeren Abständen den umweltpolitischen Zielen angepasst werden, wie z. B. die Energieeinsparverordnung, bewegen Architekten, die Anbieter von Fertighäusern und die Bauherrn zum Umdenken. Ökologische wie auch ökonomische Aspekte führen zu Energieplanungen, die zu Energieeinsparungen führen und unsere Ressourcen und unser Klima schonen sollen. Das energetische Verhalten eines Gebäudes ist umso günstiger, je kompakter die Gebäudeform gestaltet ist. Das Verhältnis von wärmeübertragender Umfassungsfläche zu beheizbarem Innenraumvolumen sollte möglichst gering sein. Man drückt die Kompaktheit eines Gebäudes bauphysikalisch als Verhältnis zwischen Außenhülle (A) und Innenraumvolumen (V) aus, auch kurz genannt A/V-Verhältnis. Der

Kubus wird diesbezüglich als energetisch optimaler Baukörper beschrieben. Daraus erklärt sich die zunehmende Nachfrage nach Baugrundstücken auch im ländlichen Bereich, auf denen Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden dürfen. Unter Beibehaltung der max. zulässigen Firsthöhen von 10 m und 8,50 m, möchte die Gemeinde Schülldorf im 2. Bauabschnitt die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit in der Form, wie es im 1. Bauabschnitt schon vereinzelt zulässig war, generell zulassen.

### Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im B-Plan Nr. 2 (1. Bauabschnitt) wurde die Form des Daches bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen auf Zeltdächer beschränkt. In weiteren Geschossen wurden keine Flächen für Aufenthaltsräume zugelassen. Dadurch soll der Entstehung von Gebäuden mit dreigeschossiger Wirkung entgegengesteuert werden. Die Bebauung mit zwei Vollgeschossen wurde auf Einzelhäuser mit einer Wohneinheit beschränkt, um den Maßstab der näheren Umgebung aufzunehmen und nicht unverhältnismäßig zu sprengen.

Diese Festsetzungen werden in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen übernommen. Die Dachneigung für die Zeltdächer wird auf max. 25 ° beschränkt, um auch hier der Entstehung von Gebäuden mit dreigeschossiger Wirkung noch einmal entgegenzuwirken.

### Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der beabsichtigten Wohndichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Um eine gelockerte Bebauung zu erhalten, wurde die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4 unterschritten.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

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

Deshalb wurde zur weiteren Steuerung der angestrebten Bebauungsdichte eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt und zwar an den Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde. Bei Gebäuden, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, wurde ein Abstand von mindestens  $0,8 h$  festgesetzt. Zur Berechnung des Maßes  $h$  bleibt die Landesbauordnung unberührt, das heißt  $h$  wird nach den Vorgaben der LBO berechnet.

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

Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechend, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in gelockerter Bauweise schaffen. Deshalb wurde eine offene Bauweise festgesetzt und die Größe der in Aussicht genommenen Grundstücke zwischen ca. 700 m<sup>2</sup> und ca. 1.000 m<sup>2</sup> gewählt. Um eine verhältnismäßige großzügige Grundstücksstruktur auch bei einer Bebauung mit Doppelhäusern zu erreichen, wurde festgesetzt, dass eine Doppelhausbauweise nur auf Grundstücken zulässig ist, die größer als 800 m<sup>2</sup> sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Um helle und freundliche Straßenräume zu erhalten, wurden parallel zur Straßenbegrenzungslinie Abstände von 5 m im Süden, Süd-Osten, Westen oder Südwesten und Abstände von 3 m im Norden, Nordosten oder Osten festgesetzt. Durch die offene Festlegung ( nur ein Baufenster je Wohngebiet) soll ein größerer Spielraum für die Bauherren zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück gelassen werden.

Größe der Grundstücke als Mindestmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das städtebauliche Ziel, keine zu starke Verdichtung durch Doppelhäuser zu erhalten, wird zusätzlich durch Festsetzung der Mindestgröße von in Aussicht genommenen Grundstücken für Doppelhausbauweise auf mind. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt, also pro Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>. Ebenfalls ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für Doppelhäuser auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese Zulässigkeit schließt auch allgemein Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge ein.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung „In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 bis WA 11 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.“ der Ausschluss in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten von wohngebietsfremden Stellplatz- und Garagennutzungen gesteuert werden. Der Kfz-Verkehr soll sich dem Störungsgrad der geplanten Nutzung unterordnen.

Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind:

hier: Standorte für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um die Verkehrssicherheit durch auf der Straße stehende Müllbehälter nicht zu gefährden, sind Standorte für Müllbehälter innerhalb des Plangebietes für die Grundstücke vorgesehen, die nicht an einer Straße liegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden darf. Um die Standorte städtebaulich zu ordnen, wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass die Standorte durch Pflasteränderung eindeutig hervorgehoben werden und den jeweiligen in Aussicht genommenen Grundstücken im Kaufvertrag zugeordnet werden.

hier: Nebenanlagen der Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

Eine Überlastung des Wohnumfeldes durch eine zu dichte Bauweise soll vermieden werden. Deshalb sind die max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Die

Gemeinde möchte eine ortsuntypische Verdichtung (Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart) im geplanten Wohngebiet vermeiden. Die Struktur des Ortes hinsichtlich der Wohndichte soll auch für das geplante Wohngebiet aufgegriffen werden. Innerhalb der Gemeinde Schülldorf sind vorwiegend Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. Doppelhäuser nur vereinzelt. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde, um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, an eine Mindestgrundstücksgröße gebunden sowie auf ein Vollgeschoss begrenzt.

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

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/ Haupt-sammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden. Die Flächen innerhalb von Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

#### Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstücksgrenzen der in der Planzeichnung eingetragenen in Aussicht genommenen Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt und sind veränderbar. Die Zufahrten zu den Grundstücken können deshalb nicht konkret festgesetzt werden. Die Wahl der Lage soll den zukünftigen Eigentümern überlassen werden. Deshalb kann es im Rahmen der Durchführung zu kleinen Verschiebungen des Park- und Grünstreifens, einschließlich der vorgesehenen Standorte für die anzupflanzenden Bäume, kommen.

#### 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)

Die Verpflichtung, einen Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufzustellen, ist aufgrund der Novellierung des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. März 2007 weggefallen. Grünordnerische Belange werden innerhalb der Umweltprüfung berücksichtigt und werden, soweit der planerische Bedarf besteht und sie nach dem BauGB festgesetzt werden können, inhaltlich in den B-Plan eingearbeitet und gesichert.

Das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel wurde mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes und mit der Bilanzierung des Eingriffs / Ausgleichs beauftragt.

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen, auch innerhalb des Wohngebietes einen Lebensraum zu bewahren und

das Wohngebiet klimatisch durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern wurde ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten.

Die Knickpflege wird den Eigentümern der Grundstücke übertragen, den der Knick zugeordnet wird. Die Regelung der fachgerechten Pflege wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, wird empfohlen, Haus- und Carportwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses führt zu einer Verbesserung der Wohnumfeld-Qualität, schützt die Fassaden vor Umwelteinflüssen und bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Weiterhin wird empfohlen, dass für Zufahrten zu Nebengebäuden und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet

werden. Diese sind Pflasterungen mit mindestens 10% Fugenanteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

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.

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

Das Landschaftsbild, hier speziell die vorhanden Topographie mit Ihrem ansteigenden Gelände soll weitgehend unverändert bleiben. Im Rahmen der Erschließung sind teilweise noch kleine Geländeverschiebungen möglich, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung mit beantragt werden müssen.

Für den zweiten Bauabschnitt, der durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 überplant wird, werden 4.337 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche benötigt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 wurden schon im Rahmen des 1. Bauabschnitts überschlägig ermittelt und gem. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags der BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH, bearbeitet von Dr. Klaus Hand im August 2009, auf dem Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf der Gemeinde Schülldorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde) gemeinsam mit den Maßnahmen zum 1. Bauabschnitt bereits durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5/1, Flur 7 in der Gemarkung Schülldorf, ist ca. 1,5 ha groß. Das hier integrierte gesetzlich geschützte Kleingewässer nimmt etwa 1.900 m<sup>2</sup> Fläche einschließlich des umliegenden Gehölz-Bestandes ein. Von der verbleibenden Restfläche in einer Größe von 1,31 ha (13.100 m<sup>2</sup>) wurde ein Anteil in Höhe von 7.515 m<sup>2</sup> für den Ausgleich des Eingriffs durch den 1. Bauabschnitt benötigt.

Von den insgesamt 1,31 ha sind ca. 5.600 m<sup>2</sup> für weitere Ausgleichsmaßnahmen übriggeblieben. Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 auszugleichen werden 4.337 m<sup>2</sup> benötigt.

Die o. g. übriggebliebenen Flächen in einer Größe von ca. 5.600 m<sup>2</sup>, auf denen schon gem. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags der BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH als Vorleistung die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden sind, reicht für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft durch den 2. Bauabschnitt aus. Es verbleiben 1.263 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 LBO)

Gestaltungswünsche bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) sind ausschließlich durch die Übernahmen

von örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBO) in Verbindung § 9 Abs. 4 BauGB in den B-Plan möglich.

Die Gemeinde Schülldorf hat den Wunsch, ihren Ort durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mitzugestalten.

Die Gemeinde plant in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 durch die Übernahme äquivalenter Festsetzungen zur Gebäudegestaltung aus dem B-Plan Nr. 2, das Gestaltungsbild des 2. Bauabschnittes (1. Änderung des B-Plans 2) dem des 1. Bauabschnittes (B-Plan Nr. 2) anzupassen.

Die Form der Dächer bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen wird deshalb wieder auf Zeltdächer beschränkt. Im B-Plan Nr. 2 (erster Bauabschnitt) sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25 ° entstanden. Dieses möchte die Gemeinde auch in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 (zweiter Bauabschnitt) aufgreifen und festsetzen.

Die durch den 1. Bauabschnitt bereits realisierte Baustruktur, einerseits gelockert und abwechslungsreich, andererseits jedoch nach eng gefassten gestalterischen Vorgaben geordnet, soll im zweiten Bauabschnitt weitgehend fortgesetzt werden.

Durch die sehr reduzierten gestalterischen Vorgaben für eine Bebauung mit einem Vollgeschoss kann eine abwechslungsreiche und lockere Bebauung entstehen. Die

formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten und die gestalterische Freiheit der Bauherrn werden bei einer eingeschossigen Bauweise kaum eingeschränkt. Die festgesetzte Dachneigung lässt sehr viel gestalterischen Spielraum offen.

Für Gebäude in ein- oder zweigeschossiger Bauweise dürfen untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen, von den v. g. Festsetzung abweichen.

Weiterhin schließt der B-Plan generell extreme und grelle Farben für bauliche Anlagen aus, die zu wesentlichen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen und auf die Nachbarschaft störend wirken können.

Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig. Die Dachneigung sollte dann aber mindestens 30° betragen.

Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sollen in der Gestaltung den Hauptkörpern angepasst werden. Die Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen dürfen durch Flachdächer und Holz- und Metallbauweise von der Gestaltung der Hauptkörper abweichen.

#### Örtliche Bauvorschriften ( § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

Damit das Wohngebiet mit Grün durchflutet wird, sind Baumpflanzungen als Ergänzung zum Knickbestand festgesetzt.

Bei Grundstückseinfriedung mit Hecken, ist die Verwendung von dorftypischen freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zur Gestaltung des Ortsbildes festgesetzt. Als dorftypisch gelten z. B. Rotdorn, Weißzeder, Liguster, Lärche, Buchsbaum, Eibe, Hainbuche, Rotbuche. Die max. zulässige Höhe der Hecken wurde auf 1,20 m beschränkt, um für das Gebiet eine gewisse Offenheit zu bewahren.

## 11. Umweltbericht



### Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, „Langknüll-West“ der Gemeinde Schülldorf - Entwurf

#### 1 Einleitung

##### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Schülldorf möchte die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser aus der Gemeinde befriedigen. Außerdem rechnet die Gemeinde durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Region mit den sich dort entwickelnden Arbeitsplätzen mit einer zusätzlichen Nachfrage nach attraktiven Wohnmöglichkeiten im Raum Rendsburg. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung und um die Belange der Natur und Umwelt zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Schülldorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ aufzustellen. Das bestehende B-Plan-Gebiet ist nach kurzer Zeit bereits weitgehend bebaut worden und die verbliebenen Grundstücke sind überwiegend verkauft. Für weitere Grundstücke der frühzeitig angedachten Erweiterung des bestehenden Plangebietes liegen bereits Reservierungen und Anfragen vor. Darum hat sich die Gemeinde Schülldorf entschlossen die 1. Änderung (als Erweiterung) des B-Planes Nr. 2 vorzunehmen.



1. Änderung B 2 Schülldorf[b2\_Schuelldf-Umweltbericht-zweiter\_abschnitt.doc]- 1 (26.05.11)

Umweltbericht - Entwurf

Der ca. 5,8 ha großen Gesamtbereich „Langknüll“ soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. In einem ersten Bau-Abschnitt wird der größere Teil des Gebietes im Osten und Norden umgesetzt. Der 2. Bauabschnitt im Südwesten ist ca. 2,2 ha groß und ist im Folgenden Gegenstand der Betrachtung.

## **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Das Planungsgebiet ist kein Teil eines Schutzgebietes. Für die Fläche bestehen keine naturschutzfachlichen Raumplanungen wie Biotopverbundplanung oder Ausweisungen des Programms Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auch liegen keine Planungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes vor. Im Westen wird die Fläche vollständig von nach § 21 (1) 4. gesetzlich geschützten Knick begrenzt. Im Norden und Osten wurden innerhalb des ersten Bauabschnittes (BA) Knicks angelegt, die somit an den 2. BA grenzen. Laut Archäologischem Landesamt (zitiert aus dem gemeindlichen Landschaftsplan) befinden sich einige einfache (§ 1 Denkmal-Schutzgesetz) Kulturdenkmale auf der Fläche.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan treffen keine Aussagen für das Plangebiet.

Der gemeindliche Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan stellen den Bereich als Fläche für Wohnbebauung dar.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Bestand wurde soweit für die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren und von Belang im Rahmen einer Kartierung im Frühjahr 2009 erfasst.

### **2.1 Bestand und Bewertung**

#### **Schutzgut Boden**

Bei dem Untergrund handelt es sich nach der Geologischen Karte von Schleswig-Holstein 1:25.000 (1624 Rendsburg) um Geschiebelehm/-mergel, der weichseleiszeitlichen Grundmoränen-Ursprungs ist. Der nordöstlich gelegene Dörpsee und der nördlich gelegene Schülldorfer See sind durch die mit hohem Druck austretenden Schmelzwasser ausgespült worden und die Schmelzwasser sind in nordwestlicher Richtung zur Audorfer See abgeflossen.

Knick im Westen des Plan-Gebietes	
Verbreitetes Vorkommen	Gemeine Hasel, Stiel-Eiche, Schwarzdorn, Brombeere spec., Efeu
Zerstreutes Vorkommen	Schw. Holunder, Flieder, Berg-Ahorn, Geißblatt,
Vereinzeltes Vorkommen	Hundsrose, Gemeine Esche, Weißdorn, Hainbuche

Die Knicks werden von zahlreichen Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Die Knicks sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie das und Landschaftsbild. Knicks sind **nach §21 (1) 4. LNatSchG** geschützt und landschaftsökologisch **hochwertig**.

### Schutzgut Tiere

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde keine faunistische Untersuchung vorgenommen.

Die Knicks werden von zahlreichen Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Typische Vogelarten der Knicks, Hecken und Gebüsche sind Goldammer, Heckenbraunelle, Grasmückenarten und Laubsängerarten. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen können potentiell von Vogelarten der offenen Landschaften wie der Feldlerche bewohnt werden.

### Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern

Die untersuchte Fläche ist über lange Zeit durch die menschliche Nutzung überformt worden. Die vorhandenen Bodenarten lassen nicht auf besondere Standortverhältnisse schließen. Von daher ist ein besonderes Standortpotential voraussichtlich auszuschließen.

Wechselwirkungen insbesondere bei der Tierwelt sowie zwischen Tier- und Pflanzenwelt bestehen ggf. zwischen den Knicks und Gebüsch und angrenzenden Freiflächen. Hier bestehen Beziehungen im Nahrungsgefüge und bei Brut- und Überwinterungsstandorten bzw. Nahrungshabitaten und Rückzugsgebieten.

### Schutzgut Landschaft

Die überplante Fläche befindet sich am Rand der Ortschaft Schülldorf. Der Erweiterungsbe- reich schließt im Westen an die Gemeinde Schacht-Audorf mit der dortigen Bebauung an. Ein Teil des Plangebietes ist von der südlich verlaufenden Kreisstraße 75 einsehbar. Entlang der Kreisstraße wurde im Bereich des 1. und 2. Bauabschnittes ein Erd-Lärmschutzwall auf- gebaut, der die Sicht von Süden auf das Gebiet weitgehend verdeckt. Von dem dortigen Geländeniveau (ca. 13 m über NN) steigt das Gelände zu einer leichten Kuppe in der Mitte des Gebietes auf ca. 16 m über NN an. Es ist gegenüber der umliegenden Wohnbebauung und der Straße Schachterbusch durch intakte Knicks gut abgegrenzt. Hierdurch sind nur begrenzt Blickbeziehungen von den öffentlichen Straßen in das Gelände möglich.

### **Schutzgut Kulturgüter**

Das Planungsgebiet wird kartographisch nachweislich seit 1789 landwirtschaftlich genutzt, vermutlich aber schon länger. Im vergangenen Jahrhundert breitete sich die Besiedelung der Ortschaften und die gewerbliche Bebauung bis an die Fläche aus.

Hinsichtlich historischer Kulturlandschaften ist im Planungsgebiet nichts bekannt.

Nach schriftlichen Mitteilungen des archäologischen Landesamtes im Rahmen der gemeindlichen Landschaftsplanung befinden sich innerhalb des Gesamtbietes zwei archäologische Fundstellen (Nr. 11 und Nr. 27 nach Landesaufnahme); eine Fundstelle liegt im Übergangsbereich der beiden Bauabschnitte (nach Kartenlage im 1. BA). Es handelt sich um Grabhügelreste, die in der Regel durch die Bewirtschaftung ganz oder weitgehend abgetragen wurden.

### **Schutzgut Mensch**

Nördlich, westlich bzw. östlich des geplanten B-Gebietes schließen sich Gebiete mit Wohnbebauung an. Die Wohngebiete haben einen hohen Schutzanspruch bzgl. möglicher Immissionen. Im Süden bzw. Südosten grenzt das B-Gebiet dagegen an die Kreisstraße 75. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen der Kreisstraße macht Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung notwendig, die bereits umgesetzt wurden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 bei Durchführung der Planung**

Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch. So können bis zu 8.673 m<sup>2</sup> jetzt offenen Bodens zusätzlich überbaut werden. Es findet eine Funktionsveränderung und Verschiebung im Gebiet statt. Folgende Auswirkungen sind abzusehen:

#### **Schutzgut Boden**

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Neuversiegelung / Teilversiegelung von zusätzlich ca. 8.673 qm.
- Einschränkungen von Bodenfunktionen im Bereich teilweise befestigte Flächen
- Zeitweise Einschränkung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauphase

⇒ Versiegelung = erheblicher Eingriff, Ausgleich im Gemeindegebiet

#### **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

- Dauerhafter Verlust / Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung; Durchleitung des unbelasteten Niederschlagswassers

durch Regenwasserbehandlungsanlage, anschließend Einleitung in den Schülldorfer See bzw. Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort soweit möglich - Einleitung des Schmutzwassers in das System des Abwasserzweckverbandes.

⇒ Geringe Beeinträchtigung

#### **Schutzgut Klima und Luft**

⇒ Geringe Veränderung des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung, kurzzeitige Beeinträchtigung während der Bauphase

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

- Sicherung der gesetzlich geschützten und ökologisch hochwertigen Biotop insbesondere der Knicks
  - Verlust von Ackerflächen als Offenland-Biotop
  - Ergänzung des Baumbestandes im Gebiet
- ⇒ Vor allem Veränderung des offenen Biotopcharakters

#### **Schutzgut Landschaft**

- Verlust von landwirtschaftlichen Freiflächen
  - weitgehender Erhalt der Randknicks
  - Herstellung eines mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwalles an der K 75
- ⇒ Veränderung des Landschaftsbildes, Ausgleichsmaßnahmen in der Fläche

#### **Schutzgut Kulturgüter**

- eine archäologische Fundstelle (Grabhügelreste) im Grenzbereich von 1. und 2. BA
- ⇒ Vermutlich keine – Beteiligung der zuständigen Stellen bei Planung und Umsetzung

#### **Schutzgut Mensch**

- Zeitweise Belastung der Wohnbevölkerung durch Baulärm und Baustellenverkehr
  - Leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den erschließenden Straßen
  - Geringe Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Wohngebiete
- ⇒ geringe Veränderung

### **2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich erkennbar nur die Fortführung der bislang ausgeübten / zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

## 2.3 Grünordnerische Zielsetzung

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs

Der erste und wichtigste Schritt zur Eingriffsminimierung wurde bereits im Rahmen der Landschaftsplanung unternommen, der für den B-Plan Bereich eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung vorsieht. Die Planung wurde durch den nachfolgend aufgestellten Flächennutzungsplan konkretisiert.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges sind nicht vermeid- bzw. minimierbar. Durch die Empfehlung, die Stellplatzflächen gering befestigt, wasserdurchlässig auszuführen, können Beeinträchtigungen minimiert werden.
- Die ökologisch hochwertigen Elemente des Gebietes (Knicks) werden weitgehend erhalten. Die bestehenden Knicks sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bäume sind durch Schutzverkleidungen zu schützen.
- Der zu erstellende Lärmschutzwall wird mit Gehölzen bepflanzt, wodurch die direkte Einsehbarkeit des Wohngebietes vermindert wird.

### 2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### Eingriff Boden

Eingriff	max. Versiegelung / Befestigung in m <sup>2</sup>	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Netto-Wohnbaufläche: 16.100			
16.100 x GRZ 0,25 + 50% Überschreitung	6.038	0,5	3.019
Verkehrsflächen: 2.635	2.635	0,5	1.318
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.673</b>		<b>4.337</b>

**Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind **4.337 m<sup>2</sup>** intensiv bewirtschafteter Fläche naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich wurde auf einer Eigentumsfläche der Gemeinde Schülldorf (Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf) innerhalb des Gemeindegebietes im Zuge des 1. Bauabschnitts hergestellt.



1. Änderung B 2 Gemeinde Schülldorf / 2. Bauabschnitt (BA)

Umweltschutzgut	Erheblichkeit von		
	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
<b>Klima</b>	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	Mäßige Veränderungen durch Überbauung, geringe Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen, Zuwegung über 1. Bauabschnitt - geringe Auswirkungen
<b>Boden</b>	Vorgaben zur Eingriffsminimierung - siehe auch „anlagenbedingte Auswirkungen“ - mittlere Auswirkungen	Versiegelung durch Gebäude, Infrastruktur usw. – Ausgleich im Gemeindegebiet	geringe Auswirkungen
<b>Luft</b>	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen - geringe Auswirkungen
<b>Grundwasser</b>	keine Auswirkungen	Behandlung des pot. Versickerungswassers gem. Runderlass – geringe Beeinträchtigung	keine Auswirkungen
<b>Oberflächenwasser</b>	Kurzzeitig - geringe Auswirkungen	Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort soweit möglich, teilw. Einleitung in Regenrückhaltebecken - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen
<b>Flora und Fauna</b>	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Knickverschiebung im Gebiet, Ergänzung der Knicks nur im 1. BA - Baumpflanzungen - geringe Beeinträchtigung	Durch neue Wohnbebauung Veränderung der Biotop-typen mit betriebsbedingten Veränderungen –v.a. Veränderungen, als geringe Auswirkungen zu werten
<b>Mensch – Lärm</b>	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen	Geringe Veränderung, Erschließung von klassifizierter Straße, WA mit geringen Auswirkungen
<b>Mensch – Erholung</b>	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen, Ausgleich Landschaftsbild im Gebiet, Ergänzung des Baumbestandes	keine Auswirkungen
<b>Landschaftsbild</b>	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Erhalt/Ergänzung der Randknicks, Knickverschiebung (1. BA) und Baumpflanzung; Ausgleichsmaßnahmen finden im Gebiet statt.	keine Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kulturdenkmale im Gebiet der 1. Änderung B-Plan Nr. 2	Wie vor	keine Auswirkungen



- Acker (AA) - zweiter Bauabschnitt (BA)  
Fläche 1. Bauabschnitt B-Plan Nr. 2
- Knick-Bestand
- Ueberhälter
- anzulegender Knick (1. BA)
- Grenze zwischen 1. und 2. BA

<b>Umweltbericht zum 1. Änderung B-Plan Nr.2 Gemeinde Schülldorf</b>
<b>Karte : Bestand</b> Stand: März 2011
0      40      80 Meter 
<b>BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH</b> Schweffelstraße 8, 24118 Kiel Fon: 0431 / 8888 977, Fax: 0431 / 8888 969 e-mail: hand@bfl-kiel.de

#### **Eingriff Wasser**

Durchleitung des unbelasteten Niederschlagswassers durch Regenwasserbehandlungsanlage, anschließend Einleitung in den Schülldorfer See - Einleitung des Schmutzwassers in das System des Abwasserzweckverbandes. Empfehlung zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort soweit möglich. Behandlung gemäß Runderlass - ausgeglichen

#### **Eingriff Klima und Luft**

Kein Eingriff in die Schutzgüter - ausgeglichen

#### **Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften**

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Für Eingriffe in diese Freiflächen ist nicht zwingend ein Ausgleich notwendig.

#### **Eingriff Landschaftsbild**

Es erfolgt eine Umgestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Im Straßenraum werden 8 mittelkronige Bäume gepflanzt. Das Gebiet des 2. Bauabschnittes ist nach Westen, Norden und Osten von Knicks umgeben. Entlang der Kreisstraße ist ein Lärmschutzwall notwendig. Der Wall wird mit Gehölzen bepflanzt und dadurch begrünt. - ausgeglichen

### **2.3.3 grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und -vorschläge**

#### **2.3.3.1 Als Erhaltungsgebot der am Rand des B-Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25b BauGB wird folgendes festgesetzt:**

2.3.3.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

2.3.3.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden.

2.3.3.1.3 Die Knicks sind auf beiden Seiten mit einem 2 m breiten Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abzugrenzen. Die Randstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Weitere 2m sind von jeglicher Bebauung / Versiegelung frei zu halten.

2.3.3.1.4 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Randstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

**2.3.3.2 Als Anpflanzungsgebot von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a BauGB wird folgendes festgesetzt:**

2.3.3.2.1 Im B-Plan Gebiet sind gemäß Planzeichnung 8 mittelkronige heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden, Es eignen sich beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Weißbirke (*Betula pendula*). Unter jedem Baum ist eine mindestens 6 qm große Fläche unversiegelt zu lassen. Als Pflanzgut sind Hochstämme 3x verpflanzt mit Ballen, 16-18 zu wählen. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen und von Pflanzenschutzmitteln freizuhalten.

2.3.3.2.2 Während der gesamten Bauphase sind die Bäume durch Schutzvorrichtungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

**2.3.3.3 Als Anpflanzungsgebot für den „Lärmschutzwall mit Gehölzbepflanzung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird folgendes festgesetzt:**

2.3.3.3.1 Für den Lärmschutzwall wird folgende Bepflanzung festgesetzt: Die Bepflanzung ist versetzt an der Straßenseite (K75) des Walls bis zur Krone mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 1 m und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat: z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*).

2.3.3.3.2 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, gegen Beschädigungen zu sichern und bei Abgang zu ersetzen. Nicht standortgerechte und heimische Pflanzen dürfen nicht in den Lärmschutzwall eingebracht werden.

**2.3.3.4 Empfehlungen**

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

2.3.3.4.2 Es wird empfohlen, dass für Zufahrten zu Nebengebäuden und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden. Dieses sind Pflasterungen mit mindestens 10% Fugenanteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans**

Aufgrund der planerischen Ziele und hier insbesondere aufgrund der räumlichen Lage des bestehenden 1. Bauabschnitts und des geplanten 2. Bauabschnitts, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering. Die Flächenauswahl erfolgte im Rahmen der Landschaftsplanung und der Flächennutzungsplanung. Dabei wurden verschiedene Alternativen auf ihre Naturverträglichkeit und ihre funktionale Eignung geprüft. Zur Ausgestaltung des B-Planes hat eine Diskussion unterschiedlicher Varianten im Rahmen der Bauleitplanung stattgefunden.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik**

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch das Architekturbüro ak-stadt-art, Rendsburg und die BfL Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel, im Auftrag des Investors und der Gemeinde erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Erstellung und Auswertung von Untersuchungen zu naturschutzfachlichen Fragen.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung**

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Rends-

burg-Eckernförde. In der Zuständigkeit der Gemeinde Schülldorf liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

### 3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schülldorf nimmt die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 mit dem Ziel vor, der Nachfrage nach Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aus der Gemeinde nachzukommen und dem steigenden Wohnraumbedarf in der Region aufgrund der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Wohnbebauung einschließlich der Grünanlagen sowie der Erschließung fest und regelt Anlage, Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (Knicks) und die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet.

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben bzw. sie werden im Gemeindegebiet ausgeglichen. Insbesondere kommt es zu einer Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 8.673 qm. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet.

### Kostenschätzung für grünordnerische Maßnahmen

(ohne Ausgleich Schutzgut Boden)

Menge	Maßnahme	E.P. in €	G.P. in €
<b>1. Baumpflanzungen entlang der Straße</b>			
8	Bäume für Straßen und Grünflächen	250,00	2.000,-
8	Pflanzarbeiten und Baumpfähle	80,00	640,-
	<b>Gesamtsumme brutto</b>		<b>2.640,-</b>

## 12. Erschließung

### Äußere Erschließung

Zur Einsparung von Planungskosten wurde ein Gesamtkonzept für die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnitts entwickelt. Das Konzept sieht die Erschließung über einen Anschluss von der K 75 vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde vom Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr in einer Stellungnahme vom 15.11.2007 darauf hingewiesen, dass die Erschließung neuer Wohngebiete über vorhandene Gemeindestraßen erfolgen sollte.

Die Wasser- und Verkehrskontor GmbH in Neumünster wurde deshalb beauftragt, die Verkehrssituation in der Gemeinde Schülldorf, bezogen auf die Erschließung des geplanten Wohngebietes, näher zu betrachten. Das Gutachten vom 22.04.2009 liegt vor.

Das Wasser- und Verkehrskontor ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Bewertung der Straßenräume der Gemeindestraßen ‚Schachterbusch‘ und ‚Am Knüll‘ zeigt, dass die vorhandenen Fahrbahnbreiten in beiden Straßen nicht ausreichen, um eine Erschließungsfunktion für den B-Plan Nr. 2 ‚Langknüll West‘ zu übernehmen. Gegen einen Ausbau der vorhandenen Gemeindestraßen sprechen neben Aspekten der Verkehrssicherheit jeweils Grunderwerbskonflikte. Diese werden absehbar durch eine Verhinderungshaltung der Anlieger bestehender Straßen verschärft, da eine unbotmäßige Verkehrsentwicklung in diesen Straßen erwartet würde. Im Falle der Straße ‚Am Knüll‘ entstünde zudem ein Bruch in der Abfolge der Straßencharakteristiken durch die widersprüchliche Erschließung eines größeren Wohngebietes über den Stichweg einer Wendeanlage eines kleineren Wohngebietes.

Eine Erschließung des B-Planes Nr. 2 über das vorhandene Gemeindestraßennetz ist daher nur mit sehr hohem Aufwand an Grunderwerb und Straßenausbau zu realisieren.

### Empfehlung

Es wird insbesondere in Anbetracht der Orientierung der zukünftigen Verkehrsströme in Richtung Westen zur *Bundesautobahn A 210* empfohlen, eine Erschließung über die *Kreisstraße K 75* vorzunehmen. Trotz Einbindung der öffentlichen Erschließungsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt an der "freien Strecke" sowie noch vor der Ortstafel, kann mit Einrichtung einer Linksabbiegehilfe eine verkehrssichere Verkehrsführung erreicht werden. Es wird empfohlen diese Linksabbiegehilfe gemäß *RAS-K-1* als Linksabbiegestreifen des Typs 2 auszubilden. Sie entspricht damit der Streckencharakteristik der Kreisstraße K 75 wie sie an der benachbarten Einmündung der Straße ‚Grenzweg‘ auftritt. Gegen eine Unterschreitung der aus der wegweisenden

Beschilderung abgeleiteten Knotenpunktabstände spricht nichts, da das Wohngebiet dort nicht ausgewiesen wird und Überholvorgänge im Ortseingangsbereich unerwünscht sind. Es wird jedoch empfohlen die Ortstafel um rund 90 m nach Westen zu verlegen. Damit profitiert auch die Einmündung des ‚Schwarzen Weges‘ von geringeren Geschwindigkeiten aufgrund der dann näheren Lage zur Ortstafel, was auch hier zu einer Steigerung der Verkehrssicherheit führe.“

Die Gemeinde hat sich für die Erschließung der geplanten Wohngebiete über die K 75 entschieden. Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr stimmte der Erschließung unter dem Einsatz einer Linksabbiegerspur zu.

An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße sind im Rahmen des B-Plans Nr. 2 Sichtflächen gem. RAS-K-1 (Ausgabe 1988) Ziff. 3.4.4. (Annäherungssicht) ausgewiesen worden. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der Kreisstraße 75 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Erschließungsarbeiten für den Einmündungsbereich von der K 75 in die Sammelstraße „Kiebitzberg“, die den 1. Bauabschnitt erschließt, einschließlich der vom LBV S-H geforderten Linksabbiegerspur sind fertiggestellt. Auch der zweite Bauabschnitt wird hierüber erschlossen. Die im Rahmen des ersten Bauabschnittes durchgeführte Erschließungsplanung für die Linksabbiegerspur und der Anfangsbereich der Sammelstraße „Kiebitzberg“ bis zur Einmündung in die Planstraße „j“ wurde für die Aufnahme des Verkehrs aus der Gesamtplanung berechnet und dimensioniert.

### Innere Erschließung

Das Plangebiet (2. Bauabschnitt) wird über eine Ringstraße „j“ erschlossen, die an den Kiebitzberg angeschlossen wird. Diese Haupteerschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

Die Haupteerschließung übernimmt die Funktion einer Anliegerstraße. Bis auf das in Aussicht genommene Grundstück mit der Nr. 46 können alle in Aussicht genommenen Grundstücke direkt über die Ringstraße erschlossen werden. Das von der Planstraße „j“ rückwärtig gelegene in Aussicht genommene Grundstück mit der Nr. 46 wird über einen eigenen privaten Stichweg erschlossen.

Für die Anliegerstraße „j“ wurde ein Profil aus der EAE 85/95 für Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit für LKW/PKW, aber noch ausreichend für die Empfehlung

zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen mit 4,75 m als Mischfläche gewählt, dem Parkplätze und Baumanpflanzungen innerhalb von Bauminselfen, die das Straßenbild auflockern und mit Grün durchfluten, in einer Breite von 2 m wechselseitig angegliedert wird.

Der Querschnitt der Verkehrsflächen wurde, um Erschließungskosten zu sparen, zugunsten der Grundstückspreise minimiert. Auf einen großzügigen seitlichen Abstand neben den Parkplätzen, damit auch die Beifahrer(innen) aus dem eingeparkten Auto aussteigen können, wurde aus gleichen Gründen wie vor verzichtet. Die Beifahrer(innen) müssen also ggf. vor dem Einparken aussteigen. Da die Parkplätze dem Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern dienen, wird es als zumutbar empfunden. Aus der Sicht des Umweltschutzes wird auch dadurch der Versiegelungsgrad reduziert.

Beidseitig ist ein 0,35 m breiter Streifen angeordnet. Hier können die Telekommunikationslinien untergebracht werden.

Müllfahrzeuge können den Stichweg „l“ nicht befahren, da am Ende keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge angeordnet ist. Da der Stichweg nur ca. 17 m lang ist, gilt der Transport der Abfallbehälter von den betroffenen Grundstücken an die von Müllfahrzeugen befahrene Anliegerstraße „j“ im städtebaulichen Sinne als zumutbar. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Müllstandorte festgesetzt, die den betroffenen Grundstücken zugeordnet werden. Die Einrichtung von Wendeanlagen für Müllfahrzeuge am Ende dieses Stichweges, steht in keinem Verhältnis zu den daraus resultierenden zusätzlichem Erschließungsaufwand.

Der private Wohnweg „l“ ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,30 m und beidseitigen Randstreifen von 0,35 m als Mischfläche geplant. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird für den privaten Wohnweg „l“ ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger des in Aussicht genommenen Grundstückes mit der in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummer 46, für die Gemeinde und für die Ver- u. Entsorgungsträger begründet.

Zur Erschließung des westlichen Flurstückes mit der Flurstücksnummer 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf ist eine Anbindung mit der Bezeichnung „k“ als private Verkehrsfläche geplant. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird für diesen privaten Weg ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger der in Aussicht genommenen Grundstücke mit der in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Nummer 51 und 52, für den Eigentümer und den Nutzungsberechtigten des Flurstückes 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, für die Gemeinde und für die Ver- u. Entsorgungsträger begründet.

Diese Anbindung erschließt das Flurstück 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf und ist gleichzeitig als Anschlussoption für eine wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit auf dem v. g. Flurstück vorgesehen, die gleichzeitig eine Option für eine zukünftige Fußwegverbindung zur Grenzstraße der Gemeinde Schacht-Audorf in Aussicht stellt. Das

Profil ist für den Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit für LKW/PKW, aber noch ausreichend für die Empfehlung zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen mit 4,75 m als Mischfläche geplant.

Die Anzahl der geplanten Parkplätze beträgt 12 Stück. Das entspricht ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten.

### **13. Bodenordnung**

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich nicht im Eigentum des Flurstücks 96/1 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf.

Die Flächen wurden für den 2. Bauabschnitt von einem Vorhabenträger erworben, der nach Baureifmachung der Flächen auch die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Übernahme der Planungskosten, der Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und der Erschließungskosten durch Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrags nach § 124 BauGB.

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

#### **14.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Rendsburg.

#### **14.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Bei künftigen Bebauungen oder sonstiger landschaftsverändernder Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausführende Firma sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Verbindung setzen soll. Für den Ausbau des Versorgungsnetzes wird ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt. Um Terminabstimmung wird gebeten.

### **14.3 Wärmeenergieversorgung**

Das Wohngebiet wird an das Erdgas-Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Der Einsatz regenerativer Energien, wie z.B. solarthermische-und/oder Erdwärmeeinrichtungen ist erlaubt. (Technologiemix und zentrale Wärmeversorgung)

Bei künftigen Bebauungen oder sonstiger landschaftsverändernder Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausführende Firma sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Verbindung setzen soll. Für den Ausbau des Versorgungsnetzes wird ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt. Um Terminabstimmung wird gebeten.

### **14.4 Entwässerung**

#### Niederschlagswasser:

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die gemeindliche Regenwasserleitung in der Gemeindefußstraße „Schachterbusch“. Das Niederschlagswasser wird in den nahegelegenen Schülldorfer See eingeleitet. Da die Leitungen über Flächen führen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss eine Baulast in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde und dem Versorgungsträger eingetragen werden.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine im Rahmen des 1. Bauabschnitts neugebaute Regenwasserbehandlungsanlage gedrosselt in den Schülldorfer See geleitet.

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion ist zu empfehlen, dass unbelastetes Oberflächenwasser auf Grundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung gebracht werden sollte. Vorrangig ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben, z. B. als Flächen- bzw. Muldenversickerung. Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung möglich.

#### Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem des Abwasserzweckverbands Wirtschaftsraum Rendsburg.

Folgende Hinweise von der unteren Wasserbehörde sind vom Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu beachten:

#### Gewässeraufsicht:

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

Der unteren Wasserbehörde wird ein Abwasserbeseitigungskonzept vom Vorhabenträger vorgelegt.

#### **14.5 Müllbeseitigung**

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

#### **14.6 Fernmeldewesen**

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung gestellt.

Die Deutsche Telekom empfiehlt folgende Hinweise zu beachten:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier u. a. Abschnitt 3- zu beachten.

Sie bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird gebeten, den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich mit dem Versorgungsträger abzustimmen, spätestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn.

#### **14.7 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Innerhalb des Wohngebietes werden gem. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in ausreichender Anzahl Hydranten aufgestellt. Die Aufstellung der Hydranten ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

#### **15. Erschließungskosten**

Für die Gemeinde fallen keine Erschließungskosten an. Übernahme vom Vorhabenträger durch Abschluss eines Erschließungsvertrags.

#### **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**

Für die Gemeinde fallen keine Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an.

Übernahme vom Vorhabenträger, Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag.

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens  
Stadtplanerin + Architektin

Schülldorf, den 14.10.2011



Die Bürgermeisterin  
-Heinke Desens-

Aufgestellt, Aukrug, den 11.10.2011

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens  
Stadtplanerin + Architektin

Zum Sportplatz 21  
24613 Aukrug

Tel.: 04873-1098  
Fax: 04873-901783  
Mobil: 015152187698  
email: [anke.karstens@ak-stadt-art.de](mailto:anke.karstens@ak-stadt-art.de)

in Zusammenarbeit mit:



**Büro für Landschaftsentwicklung GmbH**  
Landschafts- und Grünordnungsplanung \* Regionale Entwicklungsanalysen  
Ökologische Gutachten \* LVP \* Landschaftspflegerische Begleitpläne

BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH Fon: (0431) 88 88 977  
Schwefelstraße 8 Fax: (0431) 88 88 969  
24118 Kiel eMail: [info@bf-kiel.de](mailto:info@bf-kiel.de)

