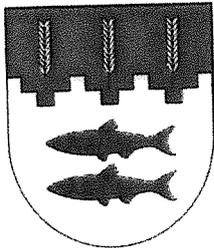


Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

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: 28.10.2011

	Inhalt	Seite
1.	Einführung	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	7
5.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
6.	Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.	9

1. Einführung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan oder der Änderung eines Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, 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.

2. Anlass, Ziel und Zweck 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 Arbeitskräfte benötigen, die im Raum Rendsburg und Umgebung eventuell 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 mit dessen Realisierung begonnen.

Da ebenfalls bereits für zahlreiche in Aussicht genommene Grundstücke im 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.

Der 2. Bauabschnitt soll ebenfalls zu einem Allgemeinen Wohngebiet für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Insgesamt sind ca. 29 Wohneinheiten geplant, überwiegend, wie im 1. Bauabschnitt, in Einzelhausbauweise mit je einer Wohneinheit. Auf Grundstücken ab 800 m² besteht die Option Doppelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zu errichten.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen durchzuführende Umweltprüfung, wurde von der Büro für Landschaftsentwicklung GmbH (BfL) aus Kiel durchgeführt.

Durch die Planung des 2. Bauabschnitts 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. Hierfür ist ein Ausgleich von 4.337 m² in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 B-Plan festgesetzt worden.

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 (B-Plan Nr. 2) 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 m² Fläche einschließlich des umliegenden Gehölz-Bestandes ein. Von der verbleibenden Restfläche in einer Größe von 1,31 ha (13.100 m²) wurde ein Anteil in Höhe von 7.515 m² für den Ausgleich des Eingriffs durch den 1. Bauabschnitt benötigt.

Von den insgesamt 1,31 ha, auf denen bereits in Vorleistung die Ausgleichsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt durchgeführt worden sind, stehen noch ca. 5.600 m² zur Verfügung. Nach Abzug des notwendigen Ausgleichs für die geplante Bodenversiegelung durch den 2. Bauabschnitt in Höhe von 4.337 m² verbleiben noch 1.263 m² Ausgleichsflächen, die als Ausgleich für andere Eingriffe innerhalb der Gemeinde zur Verfügung stehen. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde in der Stellungnahme vom 22.08.2011 kann der Überschuss der Ausgleichsfläche einem Ökokonto der Gemeinde Schülldorf oder des Vorhabenträgers gutgeschrieben werden, sofern ein Ökokonto vorhanden ist.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet.

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

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 vorhandene 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.

Ausgleichsmaßnahmen:

Eingriff Boden:

Die Gemeinde und der Investor haben sich in einem Gespräch in der Amtsverwaltung Amt Eiderkanal im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 am 10.08.09 darüber geeinigt, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden für beide Bauabschnitte, also schon vor Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2, in einem Schritt erfolgen soll. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits nach den folgenden Vorgaben des Büros für Landschaftsentwicklung auf dem Flurstück 5/1 der Flur 7 in der Gemarkung Schülldorf durchgeführt worden:

- Das bestehende Kleingewässer soll ökologisch aufgewertet werden. Zu diesem Zweck sollte es nach Süden um 500 qm vergrößert werden. Die Uferlinie ist naturnah und geschwungen zu gestalten. Die Uferböschungen müssen überwiegend flach (1:3 bis 1:7) ausgebaut werden, wodurch sich vegetationsreiche Flachwasserzonen entwickeln können. Bei der Gewässergestaltung ist ein Teil des Gewässers (ca. 50% der Wasserfläche) als Flachwasserbereich (bis ca. 35 cm Tiefe), ein weiterer etwa gleich großer Teil mit mittlerer Wassertiefe (30 – 100 cm) auszuformen. Die besonnten vegetationsreichen Gewässer sind Lebensraum für verschiedene Amphibienarten sowie Libellen, Wasserkäfer usw.. Zum Schutz von Amphibien dürfen in dem Gewässer keine Fische oder Fischlaich eingesetzt werden. Der Bodenaushub soll im Anschluss an die Gewässervergrößerung flach verteilt werden. Eine Ansaat oder Bepflanzung des Aushubs soll nicht stattfinden.
- Pflanzung von 8 Gehölzgruppen in der Restfläche: Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat: z.B. Rotbuche (*Fagus sylvaticus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*). Jede der Feldgehölzgruppen hat aus insgesamt 20 Pflanzen zu bestehen; im zentralen Bereich der Gehölzgruppen sind jeweils 3 Stk. standortgerechte Laubgehölz- Solitäre als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14- 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher hat „4- 5 triebig“ und die der Gehölze „Heister 2 x verpflanzt, 125- 150“ zu betragen. Die Anpflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 2 m und einem Reihenabstand von 1 m gegeneinander versetzt zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut gegen übermäßige Verkräutung, Austrocknung und zum Schutz gegen Wildverbiss mit einer

leichten Einfriedigung zu versehen, die nach dem endgültigen Anwachsen der Gehölze zu beseitigen ist. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall von mehr als 20 % entsprechend nachzupflanzen.

- Die nicht bepflanzte Fläche soll der freien Sukzession überlassen werden, so dass mittel- bis langfristig eine Verdichtung des Gehölzbestandes stattfinden kann.
- Das Ausbringen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie die Lagerung von Abfällen aller Art sind in der Fläche nicht zulässig. Ebenfalls ist eine Nutzung der Fläche für andere Zwecke als den hier beschriebenen verboten.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche wird eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingetragen.

– ausgeglichen-

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.

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. Die Zuwegung ist als privater Weg, mit der Option, diesen bei Bedarf für die Öffentlichkeit freizugeben, geplant. Der Knickdurchbruch und der hierfür notwendige Ausgleich muss im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) 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. Der Knickdurchbruch **wird** im Rahmen der Antragstellung bei der UNB **in Abstimmung mit der UNB ausgeglichen.**

Eingriff Landschaftsbild

Es erfolgt eine Umgestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Im Straßenraum werden mindestens 8 mittelkronige Bäume gepflanzt. Der Lärmschutzwall wird mit Gehölzen bepflanzt und dadurch begrünt. – **ausgeglichen**–

Ergebnis: Der Eingriff ist ausgeglichen

=====

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

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, sich dazu zu äußern und sie zu erörtern. Die Unterrichtung hat am 30.05.2011 im „Haus der Jugend“ in Schülldorf stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken von der Öffentlichkeit geäußert und berücksichtigt worden:

Herr Hasse aus Schülldorf regte an, die geplante Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung im angrenzenden Bereich zum wohnbaulichen Bestand im „Lupinengrund“ der Gemeinde Schacht-Audorf zu prüfen, da in diesem Bereich das Gelände des Plangebietes deutlich höher liegt als das benachbarte Gelände im Lupinengrund.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.06.2011 wurde beschlossen, die Höhe der maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m auf 8,50 m in WA 8 herabzusetzen. Damit möchte die Gemeinde den topografischen Höhenunterschied zur westlich angrenzenden, tiefer gelegenen Bebauung der Gemeinde Schacht-Audorf „Lupinengrund“ ausgleichen. Der Vorentwurf wurde dementsprechend geändert.

Herr Sievert Pahl aus Schülldorf hat darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nicht die Pflege des westlichen Knicks übernehmen möchte.

Da der westliche Knick auf privaten Grundstücken liegt, wird er den in Aussicht genommen Grundstücken entlang des Knicks als private Grünfläche, die gleichzeitig als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, zugeordnet. Die Knickpflege muss von den jeweiligen Grundstückseigentümern übernommen werden. Die zukünftigen Besitzer sollten in geeigneter Weise vom Grundstücksverkäufer (Investor) darüber informiert werden, dass der westliche Knick einheitlich alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden soll.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat in der Zeit vom 18.07.2011 bis einschließlich zum 17.08.2011 während der Dienststunden des Amtes Eiderkanal nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Bereitstellung im Internet unter www.amt-eiderkanal.de vom 07.07.2011 bis zum 14.07.2011 bekannt gemacht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte durch Aushang vom 07.07.2011 bis zum 14.07.2011 an der Bekanntmachungstafel in der Gemeinde Schülldorf.

Nach Einschätzung der Gemeinde lagen keine umweltbezogenen Stellungnahmen mit Hinweisen auf erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vor, die mit ausgelegt hätten werden müssen.

Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass folgende umweltrelevanten Informationen der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden können:

- Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf ,
- Einschätzung der Auswirkung der Planung auf die Umwelt in Form einer Erheblichkeitstabelle (Ziff. 9.2.1 der Begründung) erstellt vom Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) sowie der Umweltbericht von BfL (Ziffer 11 der Begründung).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken von der Öffentlichkeit eingegangen.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 20.06.2011 die gem. § 4(1) BauGB frühzeitig eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand einer Abwägungsvorlage vom 16.06.2011 geprüft . Die Berücksichtigung der Stellungnahmen erfolgte gem. Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.06.2011 durch Einarbeitung der Änderungen und Ergänzungen in den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

a. Berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von :

1. Innenministerium, Abt. IV 222 – Landesplanungsbehörde ,Postfach 7125, 24171 Kiel vom 06.05.2011
2. Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Schülldorf vom 08.04.2011
3. Schleswig-Holstein Netz AG, Kattredder 24, 24787 Fockbek vom 21.04.2011

4. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Niederlassung Heide, Postfach 1509,
25735 Heide vom 04.05.2011

5. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich 3, Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg
vom 27.04.2011

b. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

-keine-

c. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

-keine –

6. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 20.06.2011 noch einmal ausgiebig über die im Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzten zulässigen Dachformen und Dachneigungen beraten und hat beschlossen, den Vorentwurf dahingehend zu ändern, dass ebenfalls wie im B-Plan Nr. 2 die Dachform für eine zweigeschossige Bauweise auf Zeltdächer beschränkt wird.

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) anzugleichen.

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. Deshalb wurde die Dachneigung für eine zweigeschossige Bauweise auf max. 25 ° festgesetzt.

Osterrönfeld, den.....

.....

Aufgestellt: Aukrug, den 28.10.2011

i. A.

ak stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin + Architektin