

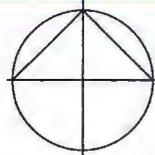
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langknüll West“ der Gemeinde Schülldorf für das Gebiet „Teilflächen des Flurstückes 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘, nördlich des Flurstücks 85/3 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf und östlich der ‚Grenzstraße‘ der Gemeinde Schacht-Audorf liegen“

Begründung zur Satzung

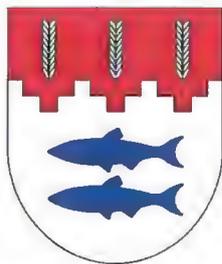
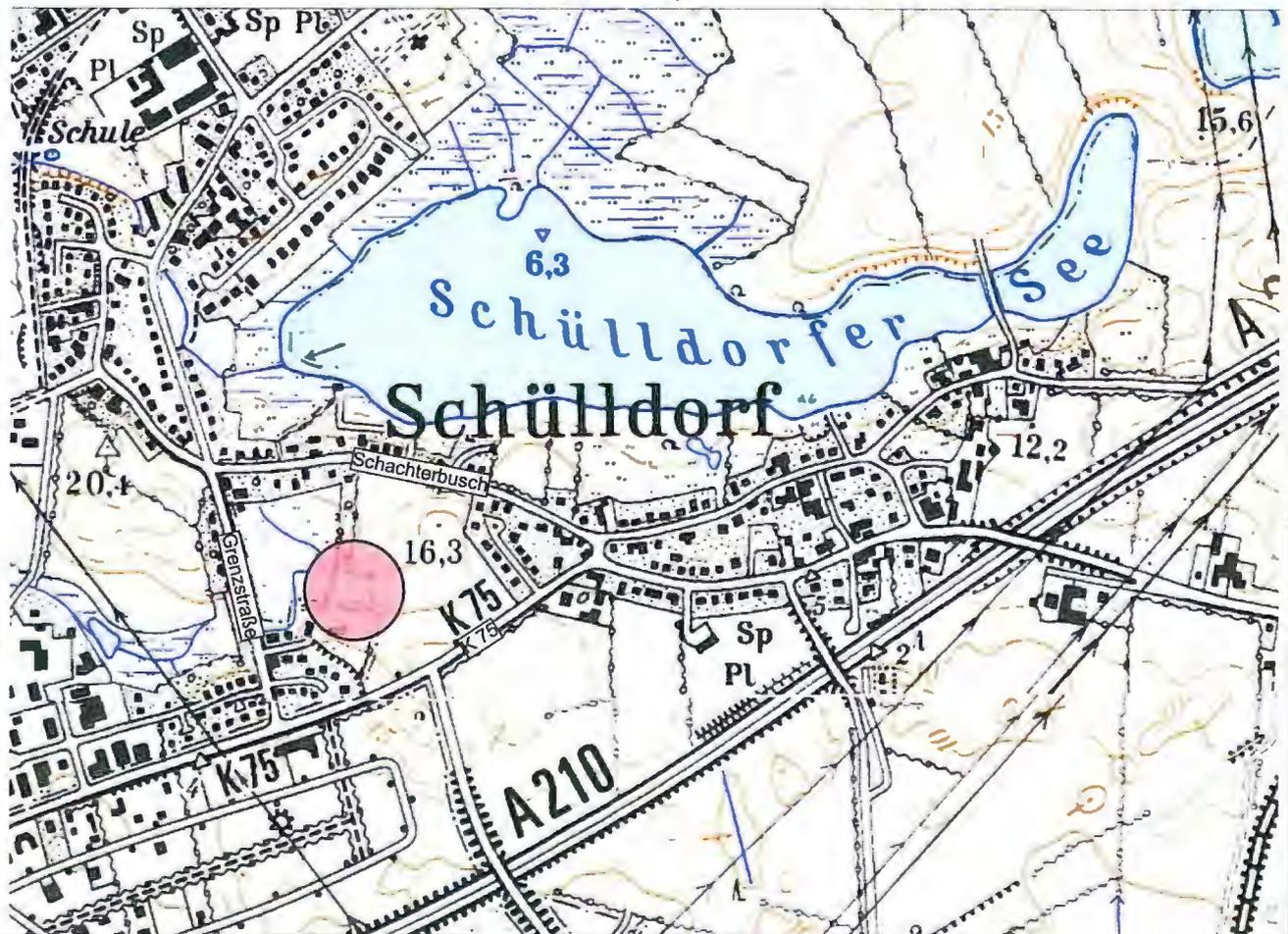
Teil A (städtebaulicher Teil)

Teil B (Umweltbericht)

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000



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

Städtebaulicher Teil A

	Inhalt	Seite
1.	Einleitung	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Anlass der Planung	5
2.	Verfahren der Bauleitplanung	6
2.1	Aufstellungsbeschluss	6
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
3.	Übergeordnete Planung	7
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
4.	Nachrichtliche Übernahmen	11
4.1	Gesetzlich geschützte Biotope	11
5.	Plangeltungsbereich	11
6.	Plangebietsgröße	12
7.	Lage im Raum	12
8.	Siedlungswachstum	12
9.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
9.1	Ziel und Zweck der Planung	13
9.2	Wesentliche Auswirkungen des Planung	14
10.	Planerisches Konzept und Inhalt des Bebauungsplanes	14
11.	Erschließung	22
12.	Bodenordnung	23
13.	Ver- und Entsorgung	23
13.1	Wasserversorgung	23
13.2	Stromversorgung	23
13.3	Wärmeenergieversorgung	23
13.4	Entwässerung	24
13.5	Müllbeseitigung	25
13.6	Fernmeldewesen	25
13.7	Brandschutz	26

14.	Erschließungskosten	26
15.	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	26

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Begründung setzt sich aus zwei gesonderten Teilbereichen zusammen.

Teil A: städtebaulicher Teil → Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzungen von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Teil B: Umweltbericht → Darlegung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Der Vorentwurf enthielt eine erste naturfachliche Einschätzung der Auswirkung (Erheblichkeitstabelle) und die Bestandaufnahme. Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben und liegt nun in der endgültigen Fassung vor.

1.2 Anlass der Planung

Das westlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1. Änderung des B-Plans Nr. 2) direkt angrenzende Flurstück mit der Nummer 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf soll zur Abrundung des Siedlungskörpers an das neu entstehende Wohngebiet „Fasanenring“ angebunden werden. Der Teilbereich des Flurstücks, welcher ebenfalls im F-Plan für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet wurde, konnte nicht im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 (II. Bauabschnitt) in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, da er zu dem Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stand. Die Eigentümerin hat das Flurstück an den Investor verkauft, der auch die Wohngebiete „Kiebitzberg“ und „Fasanenring“ in der Gemeinde Schülldorf erschlossen hat und die Baugrundstücke selbst vermarktet. Es ist nun vorgesehen, ein ca. 5.000 m² großen Teilbereich des Flurstücks 26 der Flur 12 in vier Grundstücke aufzuteilen und in zwei Bauabschnitten mit jeweils ca. 2.500 m² wohnbaulich zu entwickeln, da die Anzahl der durch den B-Plan Nr. 2 und der 1. Änderung ursprünglich geplanten 66 Wohnbaugrundstücke aufgrund einer verstärkten Nachfrage nach größeren Grundstücken durch Zusammenlegung auf 61 Wohnbaugrundstücke reduziert worden ist.

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 soll für den Teilbereich planungsrecht geschaffen werden, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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“ ein zweites Mal zu ändern.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 wurde am 18.06.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Gebietsgröße im Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 0,25 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 2. 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 10.09.2012 in Schülldorf im „Haus der Jugend“, Dorfstraße 12 a stattgefunden. Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und/oder Anregungen abgegeben.

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 hatte die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Hierzu diente die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise und/oder Anregungen abgegeben.

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 05.07.2012 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen sind in die gemeindliche Abwägung eingeflossen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in die gemeindliche Abwägung eingeflossen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

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 05.07.2012 über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Schülldorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen. Von den Nachbargemeinden wurden keine Hinweise und/oder Anregungen abgegeben.

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, Schülpl 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.

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 gehört zu dem wohnbaulichen Entwicklungspotential, welches im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Landesplanung und der GEP abgestimmt wurde. Die Einbeziehung der westlich direkt an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 (II. Bauabschnitt) war zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht möglich, weil die Flächen nicht zum Verkauf standen.

Mit Schreiben vom 05.07.2012 wurden Ziel und Zweck der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Langknüll West“ der Landesplanung gem. § 16 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVObI. Schl. - H. Seite 232); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Landesverwaltungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 15. Dezember 2005 (GVObI. Schl.- H. S 542) angezeigt.

Nachdem der Vorstand der Entwicklungsagentur des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg der geplanten Erweiterung in seiner Sitzung am 06.09.2012 und der Verwal-

tungsrat in seiner Sitzung am 11.09.2012 zugestimmt haben, hat die Landesplanung in Ihrer Stellungnahme vom 23.11.2012 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

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, Schülup 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.

Durch die vorliegende Planung soll der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 2 um zwei Wohnbaugrundstücke ergänzt werden. Da die Anzahl der durch den B-Plan Nr. 2 und der 1. Änderung ursprünglich geplanten 66 Wohnbaugrundstücke aufgrund einer verstärkten Nachfrage nach größeren Grundstücken durch Zusammenlegung auf 61 Wohnbaugrundstücke reduziert worden ist, werden vor diesem Hintergrund keine Wohneinheiten mehr geschaffen, als ursprünglich geplant waren. Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Schülldorf mit eingeflossen, da die Eigentümerin zum Zeitpunkt der Aufstellung kein Interesse an einer Überplanung bekundet hat und die Flächen nicht zum

Verkauf standen. Die Eigentümerin hat die Flächen jetzt an einen Investor verkauft, der die Flächen nun wohnbaulich entwickeln möchte.

Die Flächen sind Bestandteil der in der GEP „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ abgestimmten Entwicklungsflächen mit der Prioritätsstufe 2, über die vom Bürgermeisterausschuss der GEP im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 ein Beschluss vom 14.04.2011 vorliegt, dass die Flächen für eine Fortsetzung der wohnbaulichen Entwicklung verbindlich überplant werden dürfen. Die Zustimmung der Landesplanung ist in diesem Zusammenhang und auf der Grundlage einer Vereinbarung mit der Gemeinde, dass die wohnbauliche Überplanung fortgesetzt werden darf, wenn die Grundstücke im B-Plan Nr. 2 zu 80 % bebaut sind, ebenfalls erfolgt. Die Grundstücke im B-Plan Nr. 2 sind mindestens zu 80 % bebaut.

Die aktuell geplante Erweiterung der Wohnbausiedlung „Langknüll West“ um insgesamt 4 Grundstücke Richtung Westen, für die im ersten Schritt durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 planungsrecht für 2 Grundstücke geschaffen werden soll und in einem zweiten Schritt durch die Parallelaufstellung der 1. Änderung des F-Planes und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 für die beiden weiteren westlich gelegenen Grundstücke Planungsrecht geschaffen werden soll, wurde den Gremien der Entwicklungsagentur vorgestellt.

Der Vorstand hat der geplanten Erweiterung insgesamt in seiner Sitzung am 06.09.2012 und der Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 11.09.2012 zugestimmt.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Gesetzlich geschützte Biotop

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

5. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 26 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf teilweise.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Osten: von dem neuen Wohnbaugebiet „Fasanenring“ der Gemeinde Schülldorf

Im Westen: von dem Teilbereich des Flurstückes 26 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf, der für eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist

Im Norden: von dem neuen Wohnbaugebiet „Kiebitzberg“ der Gemeinde Schülldorf

Im Süden: von dem bebauten Flurstück 85/3, Flur 5, Gemarkung Schacht-Audorf

6. Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,25 ha.

Davon werden

- ca. 1.740,00 m² als Wohnbauflächen,
- ca. 260,00 m² als Verkehrsflächen
- ca. 500,00 m² 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“, weiter 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 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schülldorf in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Schacht-Audorf. Nördlich grenzt es an das neue Wohnbaugebiet „Kiebitzberg“, das durch den B-Plan Nr. 2 „Langknüll West“ überplant wurde und östlich an das neue Wohnbaugebiet „Fasanenring“, überplant durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2.

Im Südosten des Plangebietes verläuft die K 75, an die die neuen Wohngebiete „Kiebitzberg“ und „Fasanenring“ angeschlossen sind. Über die K 75 erreicht man schnell die Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld, wo unter anderem Einkaufsmöglichkeiten und Schulen zu finden sind.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schülldorf leben mit Stand vom 22.05.2012 707* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

* Daten vom Amt Eiderkanal

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 sind 2 Baugrundstücke geplant, auf denen ca. 2 Wohneinheiten entstehen können.

Strukturdaten:

Bruttobauland	ca.0,25 ha
Nettobauland:	ca.0,224 ha
Nettobauland (abzügl. der festgesetzten privaten Grünflächen):	ca.0,174 ha
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 2 WE
Bruttowohnungsdichte:	ca.8 WE/ ha
Nettowohnungsdichte:	ca.9 WE/ha
Belegungsziffer:	ca.2,5 P/ WE
Bruttowohndichte:	ca.20 P/ ha
Nettowohndichte:	ca.23 P/ ha
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Bruttobauland:	ca. 10,5 %
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Nettobauland:	ca. 11,6 %

Anzahl Baugrundstücke:

Ergänzung des 2. Bauabschnitts: ca. 2 Grundstücke mit einer Größe zwischen 1.000 m² - 1.200 m².

9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**9.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für zwei Wohnbaugrundstücke entsprechend der Nachfrage. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser. Insgesamt sind ca. 2 Wohneinheiten geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten ist für Einzelhausbauweise auf 1 beschränkt. Auf Grundstücken ab 800 m² besteht die Option Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zu errichten. Entsprechend des Bedarfs (es besteht bereits eine konkrete Nachfrage nach den Grundstücken), wird ein Grundstück (Nr. 1) für eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und ein Grundstück (Nr. 2) mit zwei Vollgeschossen geplant. Ziel ist es über die maximal zulässige Gebäudehöhe die Höhenentwicklung zu steuern. Hier wird 8,50 m als Höchstmaß festgesetzt, sowohl für die eingeschossige wie auch für die zweigeschossige Bauweise.

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 im Vorentwurf in einer Erheblichkeitstabelle im Teil B der Begründung zusammengefasst. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 fortgeschrieben und liegt nun als endgültige Fassung vor. (siehe Teil B der Begründung).

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 1 –WA 2 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 1 bis WA 2 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 1 bis WA 2 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 Osterröfeld 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 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 orientiert sich im Wesentlichen an dem Maß der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Fasanenring“, welches durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 vorgegeben wurde und an dem Maß der baulichen Nutzung des nördlich 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.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,50 m festgesetzt, sowohl für eine eingeschossige wie auch für eine zweigeschossige Bauweise.

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll aufgrund der Hanglage mit ca. 3 m Niveauunterschied auf einer Länge von 50 m bis zum Fuß des Hügels auf 8,50 m festgesetzt werden, auch mit Rücksicht auf den tiefer gelegenen angrenzenden Gebäudebestand im Lupinengrund und auf die später geplanten Gebäude im angrenzenden durch einen Geländesprung bis zu 3 m tiefer gelegenen Bereich.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 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 baulichen 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 baulichen 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, wurde für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 2 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 Firsthöhe von 8,50 m, möchte die Gemeinde Schülldorf die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit nach den Vorgaben aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 zulassen. In der 2. Änderung des B-Planes 2 beschränkt sich die Nachfrage nach einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen auf das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 2. Für das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 1 besteht eine Nachfrage nach einer eingeschossigen Bauweise.

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 wurden in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen übernommen. Die Dachneigung für die Zeltdächer wurde auf max. 25 ° beschränkt, um auch dadurch der Entstehung von Gebäuden mit dreigeschossiger Wirkung noch einmal entgegenzuwirken. Diese Festsetzungen werden in die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 für das in Aussicht genommene Grundstück mit der Nummer 2 übernommen.

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 Ober-

kante (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 beträgt ca. 1.000 m².

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 m² sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

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 m² festgesetzt, also pro Doppelhaushälfte 400 m². 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 2. 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: Nebenanlagen der Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die genaue Lage die 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.

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

Die Saumstreifen parallel zu den Knickfüßen 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.

Aufgrund der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 sind für den Ausgleich des Schutzgutes Boden 457 m² intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten. Der Ausgleich ist auf den westlich angrenzenden Flächen bereits hergestellt. Diese Flächen wurden als Ökokonto unter dem Aktenzeichen 67.20.35-Schacht-Audorfer Erschließungsgesellschaft mbH von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde am 28.06.2012 anerkannt. Der o. g. notwendige Ausgleich ist von dem v. g. Ökokonto abzubuchen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 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 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 durch die Übernahme äquivalenter Festsetzungen zur Gebäudegestaltung aus der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2, das Gestaltungsbild der Ergänzung (2. Änderung des B-Plans 2) dementsprechend anzupassen.

Die Form der Dächer bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen wird deshalb wieder auf Zeltdächer beschränkt. Im B-Plan Nr. 2 sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25 ° entstanden. Dieses hat die Gemeinde in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 aufgegriffen und festgesetzt und übernimmt es ebenfalls in die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2.

Die durch den B-Plan Nr. 2 bereits realisierte Baustruktur, einerseits gelockert und abwechslungsreich, andererseits jedoch nach eng gefassten gestalterischen Vorgaben geordnet, wurde in der 1. Änderung des B-Plans weitgehend fortgesetzt und somit ebenfalls in die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 übernommen.

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 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)

Bei Grundstückseinfriedung mit Hecken, ist die Verwendung von dorftypischen freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zur Gestaltung des Ortsbildes festgesetzt. Als dorftypisch sind Hecken aus heimischen Gehölzarten zu verstehen.

typisch gelten z. B. Rotdorn, Weißzeder, Liguster, Lärche, Buchsbaum, Hainbuche, Rotbuche. Die max. zulässige Höhe der Hecken wurde auf 1,20 m beschränkt, um für das Gebiet eine gewisse Offenheit zu bewahren.

Auf die Anpflanzung von giftigen Gehölzen sollte zu Gunsten von anwohnenden Kindern verzichtet werden. Nadeln und der Samen von Eiben sind hochgiftig. Auch Buchsbaum ist giftig, hier vor allem die Blätter.

11. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über den in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzten privaten Weg „k“ mit einer Breite von gesamt 5,45 m. Der Weg wird weitergeführt und erhält am Ende einen Wendehammer, dessen Flächenbedarf gem. RAST 06 für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge ausreicht. Feuerwehr, Möbelfahrzeuge, Pkw's können hier wenden. Ob die vom Kreis eingesetzten Müllfahrzeuge hier wenden dürfen, soll nach Fertigstellung der Planstraße „k“ gemeinsam mit den zuständigen Behörden und dem Müllabfuhrunternehmen getestet werden. Wenn der Wendehammer nicht ausreicht, ist es vorgesehen, dass die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an den Fasanenring gestellt werden. Ein Standort ist hierfür in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht extra ausgewiesen. Die Straße ist jedoch ausreichen breit, um nachträglich einen Standort einzurichten. Aus wirtschaftlichen Gründen und um die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, wurde auf eine große Wendeanlage verzichtet, auch im Hinblick darauf, dass durch die Straße max. vier Grundstücke angeschlossen werden sollen.

Der private Wohnweg „k“ ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitigen Randstreifen von 0,35 m als Mischfläche geplant. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein. Da durch eine Privatstraße die Erschließung im öffentlich rechtlichen Sinne nicht gesichert ist, muss für den Weg „k“ zur öffentlich rechtlichen Sicherung eine Baulast eingetragen werden. *(Gebäude dürfen gem. § 4 Abs. 2 LBO (2009) nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.)* Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde geführt. Der private Wohnweg „k“ wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger der privaten Straße „k“ für die Gemeinde und für die Ver- u. Entsorgungsträger zu belasten ist. Die Festsetzung im B-Plan begründet das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht jedoch allein nicht. Mit Rechtskraft des B-Planes wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Zur Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, im privatrechtlichen Sinne, bedarf es der Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch oder einer Absicherung über einen Erschließungsvertrag, der im Zusammenhang

12. Bodenordnung

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich nicht im Eigentum des Flurstücks 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf.

Die Flächen wurden 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.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

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

13.2 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.

13.3 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.

13.4 Entwässerung

Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken erfolgt durch Anschluss des Plangebietes an die gemeindliche Regenwasserleitung in der Gemeindestraße „Schachterbusch“. Das Niederschlagswasser wird in den nahegelegenen Schülldorfer See eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine im Rahmen des B-Plans Nr. 2 neugebaute Regenwasserbehandlungsanlage gedrosselt in den Schülldorfer See geleitet.

Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion wird empfohlen, unbelastetes Oberflächenwasser auf Grundstücken, wo die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, zur Versickerung zu bringen. 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 Erschließungsplaner bzw. Grundstückseigentümer zu beachten:

Gewässeraufsicht:

- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in Oberflächengewässer ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m² 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 m² 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.

13.5 Müllbeseitigung

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

13.6 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.

13.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird mit der örtlichen freiwilligen 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 freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

14. Erschließungskosten

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

15. 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 durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Teil A der Begründung: Aufgestellt am 07.01.2013

Teil B: Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, „Langknüll-West“ der Gemeinde Schülldorf - Entwurf

Inhalt	Seite
1 Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	3
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1 Bestand und Bewertung	3
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	6
2.2.1 bei Durchführung der Planung	6
2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3 Grünordnerische Zielsetzung	7
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs	7
2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	8
2.3.3 grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und -vorschläge	9
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	9
3 Zusätzliche Angaben	10
3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik	10
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	10
3.3 Zusammenfassung	10

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. Unmittelbar westlich an das bestehende B-Plan-Gebiet befindet sich eine kleine Fläche (ca. 5.000 m²), die inzwischen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Hier sollen ergänzend 4 Wohnbaugrundstücke in zwei Abschnitten mit jeweils 2.500 m² entwickelt werden. Darum hat sich die Gemeinde Schülldorf entschlossen die 2. Änderung (als Erweiterung) des B-Planes Nr. 2 vorzunehmen.

Abb.: Lage des B-Plan- Gebietes Nr. 2 „Langknüll“ der Gemeinde Schülldorf (grün schraffiert) und der geplanten Ergänzung / 2. Änderung (rot schraffiert)



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 Osten, Norden und Süden wird die Fläche von nach § 21 (1) 4. gesetzlich geschützten Knick begrenzt.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan treffen keine Aussagen für das Plangebiet.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt 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 2011 erfasst. Zu dieser Zeit wurde eine Landschaftspflegerische Stellungnahme zur möglichen Erweiterung des B-Plan-Gebietes Nr. 2 erarbeitet.

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.

Bei der Bodenart des Untersuchungsgebietes handelt es sich um lehmigen Sand, der ackerbaulich genutzt wird. Als Bodentyp wird im Landschaftsrahmenplan (MELF 1987) Rosterde (Braunerde-Podsol) über Lehm angegeben. Bei hohem Sandanteil kommt es zur Ausbildung von podsolierten Braunerden bzw. Podsol-Braunerden. Innerhalb des Plangebietes liegen laut Reichsbodenschätzung anlehmige Sandböden mit ca. 30 Bodenpunkten vor. In der westlich anschließenden Ausgleichsfläche geht der Sandboden in Moor über.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist aufgrund des geologischen Ursprungs und der Lage nicht davon auszugehen, daß hier Grundwasser hoch ansteht. Die oberflächennahen Schichten sind beschränkt für Niederschläge durchlässig.

Es liegt keine hydrologische Untersuchung des Gebietes erfolgt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Schülldorf liegt bei 8,2°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt etwa bei 824 mm (Messstation Rendsburg).

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Seite eine Geländekuppe mit einem Hang, der nach Westen abfällt. Kaltluft wird in dieser Richtung abfließen. Nach Süden befinden sich bebaute Grundstücke und ein Knick, der Windschutz für die Hauptwindrichtung Südwest bietet.

Schutzgut Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von intakten Knicks begrenzt. Die Fläche fällt deutlich von Osten nach Westen ab. Der Oberboden besteht aus humosen Sanden. Diese Fläche wurde bisher als Pferdeweide bewirtschaftet. Die Grünlandfläche ist demzufolge dem Wirtschaftsgrünland zuzurechnen. Neben den Arten des Intensivgrünlandes und der Trittrasengesellschaften kommen auch Arten vor, die auf nährstoffarme Verhältnisse deuten (Rotschwengel, Rotes Straußgras, Gemeines Ferkelkraut, Spitzwegerich). Aufgrund der bisherigen Nutzung und des Arteninventars hat die Fläche eine allgemeine ökologische Bedeutung.

Pflanzenarten im Wirtschaftsgrünland	
Verbreitetes Vorkommen	Gemeine Rispe, Gemeine Schafgarbe, Rotes Straußgras, Gänseblümchen, Herbstlöwenzahn, Scharfer Hahnenfuß
Zerstreutes Vorkommen	Rotschwengel, Jährige Rispe, Gemeines Ferkelkraut, Großer Sauerampfer, Kriechender Hahnenfuß, Deutsches Weidelgras, Gemeine Quecke, Weißklee

Die auf drei Seiten des Plangebietes vorhandenen Knicks weisen stabile Wälle und einen standortgerechten, „bunten“ Gehölzbestand auf.

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 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.

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 Gebüschern und angrenzenden Freiflächen. Hier bestehen Beziehungen im Nahrungsgefüge und bei Brut- und Überwinterungsstandorten bzw. Nahrungshabitaten und Rückzugsgebieten.

Schutzgut Landschaft

Das B-Plan-Gebiet Nr. 2 befindet sich am Rand der Ortschaft Schülldorf und schließt im Westen an die Gemeinde Schacht-Audorf mit der dortigen Bebauung an. Ein Teil des B-Plangebietes ist von der südlich verlaufenden Kreisstraße 75 einsehbar. Entlang der Kreisstraße wurde im Bereich des 1. und 2. Bauabschnittes ein Erd-Lärmschutzwall aufgebaut, der die Sicht von Süden auf das Gebiet weitgehend verdeckt. Das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes wird auf zwei Seiten vom bestehenden B-Plan-Gebiet und im Süden von der Bebauung der Gemeinde Schacht-Audorf begrenzt. Hierdurch sind keine Blickbeziehungen von den öffentlichen Straßen in das Gelände möglich. Nach Westen wurde als Begrenzung der Bebauung / beginnende Ausgleichsfläche ein Knick hergestellt, der das Gelände von dieser Seite eingrünt.

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.

Schutzgut Mensch

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden B-Plangebietes um zwei Baugrundstücke. Eine Verstärkung des Verkehrsaufkommens ist minimal, die Beeinträchtigungen aufgrund der Bautätigkeit nur kurzfristig.

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. So können bis zu 913 m² 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. 913 qm.
 - Einschränkungen von Bodenfunktionen im Bereich teilweise befestigte Flächen
 - Zeitweise Einschränkung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauphase
- ⇒ Versiegelung = erheblicher Eingriff, Ausgleich auf benachbarter Fläche / anerkanntes Ökokonto

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 Grünland als Offenland-Biotop
 - Schaffung eines Knickdurchbruches für eine Zufahrt zum Gebiet – Ausgleich durch Knickneuanlage auf benachbarter Fläche / anerkanntes Ökokonto
- ⇒ Vor allem Veränderung des offenen Biotopcharakters

Schutzgut Landschaft

- Verlust einer kleinen Grünlandfläche
- weitgehender Erhalt der Randknicks

- Knickneuanlage auf benachbarter Fläche im Westen
- ⇒ Geringe Veränderung des Landschaftsbildes, Ausgleichsmaßnahmen benachbart

Schutzgut Kulturgüter

⇒ Kein Eingriff

Schutzgut Mensch

- Zeitweise Belastung der Wohnbevölkerung durch Baulärm und Baustellenverkehr
 - minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den erschließenden Straßen
- ⇒ 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

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.

2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Boden

Eingriff	max. Versiegelung / Befestigung in m ²	Ausgleichs-verhältnis	Ausgleichsfläche in m ²
Netto-Wohnbaufläche: 1.740 1.740 x GRZ 0,25 + 50% Überschreitung	653	0,5	327
Verkehrsflächen: 260	260	0,5	130
Gesamtsumme	913		457

Ausgleichsbedarf: Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind **457 m²** intensiv bewirtschafteter Fläche naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich wurde auf der westlich angrenzenden Fläche bereits hergestellt. Diese Fläche wurde als Ökokonto anerkannt – insgesamt 1.239 m².

Verbleibende Ausgleichsfläche in benachbarter Ökokontofläche: 782 m²

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 die erschließende Straße muss ein 6 m breiter Knickdurchbruch vorgenommen werden. Der bestehende Knick ist der Wertstufe III (hohe Wertstufe) zuzurechnen – Ausgleichsfaktor 1 : 1,5. Ausgleichsbedarf: 9 lfm Knickneuanlage. Auf der benachbarten Fläche wurden 69 lfm Knick neu angelegt – ausgeglichen

Verbleibender anrechenbarer Knick der benachbarten Ökokontofläche: 60 lfm

Eingriff Landschaftsbild

Es erfolgt eine Umgestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Die Fläche ist auf drei Seiten von Knicks eingefasst. Auf der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche wurde ein Knick aufgebaut, der die Fläche in dieser Richtung eingrünt - 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 mit mindestens 1 m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abuzäunen. Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser verwendet werden.

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 Empfehlungen

2.3.3.2.1 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), Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*), Kletterspindelstrauch (*Euonymus fortunei*), Kletterrosen (*Rosa*-Arten), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

2.3.3.2.2 Es 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.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der planerischen Ziele und hier insbesondere aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes unmittelbar am bestehenden B-Plan-Gebiet, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering. 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, Aukrug 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
- 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 Rendsburg-Eckernförde. In der Zuständigkeit der Gemeinde Schülldorf liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

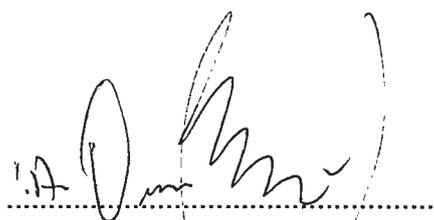
3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schülldorf nimmt die 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 mit dem Ziel vor, der bestehenden 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 sowie der Erschließung fest und regelt Anlage, Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (Knicks).

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben bzw. sie werden auf einer benachbarten Fläche ausgeglichen. Insbesondere kommt es zu einer Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 913 qm.

Osterrönhof, den 10.01.2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. A. Dirk Hirsch', is written over a horizontal dashed line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

Der Amtsvorsteher
i. A. Dirk Hirsch (LVB)



