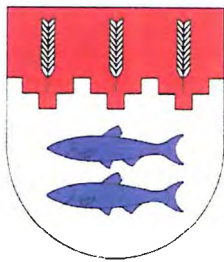


Begründung zur Satzung

Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ (1. Bauabschnitt)

für das Gebiet „westlich der Bebauung an der Straße 'Am Knüll', nördlich der Dorfstraße (K 75), östlich der Bebauung an den Straßen 'Lupinengrund' und 'Langknüll' der Gemeinde Schacht-Audorf und südlich der Straße 'Schachterbusch' “

der Gemeinde Schülldorf



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: 29.09.2009

	Inhalt	Seite
1.	Anlass der Planung	5
2.	Verfahren der Bauleitplanung	6
2.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren)	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	7
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	Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein	7
3.1.2	Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009	8
3.1.3	Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreis Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49	9
3.1.4	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	9
4.	Nachrichtliche Übernahmen	10
4.1	Gesetzlich geschützte Biotope	10
4.2	Archäologisches Fundstelle der Landesaufnahme	10
4.3	Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1b StrWG	11

5.	Plangeltungsbereich	11
6.	Plangebietsgröße	11
7.	Lage im Raum	12
8.	Siedlungswachstum	12
9.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
9.1	Ziel und Zweck des Bauleitplans	13
9.2	Wesentliche Auswirkungen des Planung	13
10.	Planerisches Konzept und Inhalt des Bebauungsplans	15
11.	Umweltbericht	24
11.1	Einleitung	24
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	24
11.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie der Berücksichtigung bei Planaufstellung	25
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
11.2.1	Bestand und Bewertung (Betrachtung der Schutzgüter auf Bestand, Vorbelastung, Bewertung)	25
11.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
11.2.2.1	Bei Durchführung der Planung	28
11.2.2.2	Bei Nichtdurchführung der Planung	30
11.3	Grünordnerische Zielsetzung	30
11.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs	30
11.3.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	31
11.3.3	Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und-vorschläge	32
11.4	Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans	34
11.5	Bestand und naturschutzfachliche Bewertung der Ausgleichsfläche	35
11.5.1	Geplante Ausgleichsfläche	35

11.5.2	Ausgleichsmaßnahmen in der geplanten Ausgleichsfläche	38
11.6	Zusätzliche Angaben	39
11.6.1	Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik	39
11.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	39
11.7	Zusammenfassung	40
	Erheblichkeitstabelle	41
12.	Erschließung	42
13.	Bodenordnung	44
14.	Ver- und Entsorgung	45
14.1	Wasserversorgung	45
14.2	Stromversorgung	45
14.3	Wärmeenergieversorgung	45
14.4	Entwässerung	45
14.5	Müllbeseitigung	46
14.6	Fernmeldewesen	46
14.7	Brandschutz	47
15.	Erschließungskosten	47
16.	Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen	47

1. Anlass der Planung

Innerhalb der Gemeinde Schülldorf besteht eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die Gemeinde möchte zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde schaffen.

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

In Abstimmung mit den zugehörigen Gemeinden der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, zu dem auch die Gemeinde Schülldorf gehört, wurden attraktive Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg festgelegt, zu denen auch die Flächen gehören, die durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ überplant werden sollen.

Der „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ ist durch örtliche und überörtliche Verkehrswege gut miteinander vernetzt. Wohn- und Arbeitsstätten sind im Lebens- und Wirtschaftsraum eng miteinander verflochten. Durch den Zusammenschluss von Gemeinden zur Gründung von Schulverbänden innerhalb der einzelnen Amtsbereiche, sind gemeinsame Schuleinrichtungen entstanden, die eine optimale Bildung sichern sollen. Einkaufsstätten, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen werden gemeindeübergreifend frequentiert. Die technischen Versorgungseinrichtungen sind teilweise übergemeindlich organisiert, z. B. durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg.

Im Zusammenhang mit der gemeinsamen Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Schülldorf ebenfalls zu sehen. Der Gebietsentwicklungsplan legt Prioritätstufen durch Zeiträume fest, die innerhalb der GEP abgestimmt wurden und festlegen, wann diese Flächen verbindlich überplant werden dürfen. Die geplante kurzfristige Umsetzung des 1. Bauabschnitts entwickelt sich aus den Zielvorgaben der GEP und wurde mit ihr abgestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 wurde deshalb auf den 1. Bauabschnitt beschränkt. Da es zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eine vertragliche Regelung gibt, die bestimmt, dass die Grundstücke im 1. Bauabschnitt erst zu 80 % verkauft sein müssen, bevor mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden darf und dass vor Beginn eine Abstimmung innerhalb der GEP erforderlich ist, wird die Umsetzung des 2. Bauabschnitts nicht vor 2012 gesehen.

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“ (B-Plan Nr. 2) aufzustellen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 2 wurde am 05.01.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Gebietsgröße im Aufstellungsbeschluss umfasst den 1. Bauabschnitt sowie den 2. Bauabschnitt, also eine Gesamtgröße von ca. 5,8 ha. Aufgrund der Abstimmung in der GEP wird die Überplanung des 2. Bauabschnitts zurückgestellt und der Geltungsbereich auf die Gebietsgröße von ca. 3,6 ha des 1. Bauabschnitt beschränkt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren)

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

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

Durch den B-Plan Nr. 2 werden ca. 3,6 ha verbindlich überplant.

Der B-Plan 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 09.06.2009 im „Haus der Jugend“ in Schülldorf stattgefunden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Gesamtplanung also 1. und 2. Bauabschnitt anhand des Bebauungsvorschlags erörtert.

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

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

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2009 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2009 eingeholt.

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

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

2.6 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

3. Übergeordnete Planungen

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

3.1.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein

Im Landesraumordnungsplan befindet sich das Plangebiet der Gemeinde Schülldorf in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist.

Die Stadt- und Umlandbereiche können bei entsprechender Eignung als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Mit der Ausweisung solcher

Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort (hier Rendsburg) allein vollziehen kann.

Bei Gemeinden, die im Stadt- und Umlandbereich von zentralen Orten (hier Rendsburg) liegen, kommt der von der Landesplanungsbehörde vorgegebenen Möglichkeit einer Gebietsentwicklungsplanung eine wesentliche Bedeutung zu. Gemeinsame Ziele der Kommunen im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg werden im Einvernehmen abgesteckt.

Die Abstimmung ist jedoch nicht als planerische Abhängigkeit der Umlandgemeinden vom zentralen Ort oder umgekehrt zu verstehen.

Die Gemeinde Schülldorf stellt allein mit der Einstufung des Plangebietes als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum keinen Siedlungs- und Gewerbeschwerpunkt dar. Bei entsprechender Eignung und interkommunaler Abstimmung mit dem zentralen Ort Rendsburg und den Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg kann eine planerische Funktion übernommen werden, die dann in den Regionalplan eingetragen wird.

Die Gemeinde Schülldorf hat bisher keine planerische Funktion übernommen.

Die der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) angehörigen Gemeinden im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der im Jahr 2002 von den Gemeinden Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl und Westerrönfeld und den Städten Büdelsdorf und Rendsburg aufgestellte Gebietsentwicklungsplan mit dem gemeinsamen Ziel, den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu stärken, wurde am 14. April 2004 von allen beteiligten Kommunen unterzeichnet. Die Kooperationsvereinbarung zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg verpflichtet die Beteiligten zur Herstellung eines fairen und gerechten Interessenausgleichs. Die Planung des B-Planes Nr. 2 wurde dem Arbeitsausschuss der Gebietsentwicklungsplanung am 08.04.2009 vorgestellt und ist mit den Zielen der GEP abgestimmt worden. Die Fläche gehört zur Entwicklungsstufe mit der Priorität 1 deren Umsetzung vor dem Jahr 2015 möglich ist.

3.1.2 Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein 2009

Die Landesregierung hat am 27. November 2007 den Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) beschlossen. Mit Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1262) wurde das Aufstellungsverfahren zum LEP-Entwurf formal eingeleitet. Dieser Entwurf soll den Landesraumordnungsplan 1998 (LROPI 1998) ersetzen. Die mit der Teilfortschreibung 2004 des LROPI getroffenen Festsetzungen zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sowie zu Gebieten mit besonderer Bedeutung und Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz wurden aufgrund ihrer Aktualität jedoch beibehalten.

Der Entwurf befindet sich im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz.

3.1.3 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.

3.1.4 Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

* Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl 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.

Die Planung des B-Plans Nr. 2 wurde dem Arbeitsausschuss der GEP am 08.04.2009 vorgestellt und mit den Planungen der an der GEP beteiligten Kommunen abgestimmt.

In der Fortschreibung ist der Planbereich für die Entwicklung in der Prioritätsstufe 1 berücksichtigt und gehört entsprechend der Fortschreibung des Entwicklungsplans und der damit verbundenen zeitlichen Verschiebung der Prioritätsstufen zum Entwicklungskontingent bis 2015.

4. Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knickanlagen gehören nach dem § 25 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Diese Vorschrift wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Ausnahmen von den Vorschriften des § 25 Abs. 3 LNatSchG

Der § 25 Abs. 3 des LNatSchG gibt vor, dass die Beseitigung von Knicks verboten ist.

Der z. Zt. bestehende Knick, der mittig auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 25/3 und 96 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf verläuft, soll gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) verschoben werden, damit die wohnbauliche Planung umgesetzt werden kann. Die Verschiebung muss im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde stattfinden und muss vom Vorhabenträger der Maßnahmen oder den Eigentümern der Flurstücke 25/3 und 96 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, bevor der Knick verschoben werden soll, beantragt werden.

4.2 Archäologische Fundstelle der Landesaufnahme (LA 11, 27 und 34)

Auf der überplanten Fläche des Bebauungsplans Nr. 2 befinden sich mindestens zwei archäologische Kulturdenkmäler (Nr. 11 und 34) und auf den angrenzenden ein weiteres (Nr. 27). Diese Denkmäler sind in der Archäologischen Landesaufnahme mit den LA Nummern 11, 27 und 34 eingetragen. Bei der Nr. 34 handelt es sich um eine „Siedlungsstelle“. Bei den Nrn. 11 und 27 handelt es sich um „Hügelgräber“. Die beiden Grabhügel haben noch einen Durchmesser von mindestens 45 m. Im Boden können sich noch weiter entfernt weitere Begräbnisstätten befinden, die auch nach der Erbauung der Hügelgräber oftmals neben den Hügeln durchgeführt wurden. Um zu prüfen in welchem Umfang archäologische Denkmäler durch die geplanten Baumaßnahmen betroffen sind

und in welchem Umfang Ausgrabungen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation auf der gesamten Fläche stattfinden müssen, ist eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, die den Erhaltungszustand und die Größe der Denkmäler prüft. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher-also in diesem Fall vom Vorhabenträger- zu übernehmen.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Vorhabenträger und dem Archäologischen Landesamt am 29.07.2009 besteht ein öffentlich rechtlicher Vertrag über die Regelung der Kostenübernahme der archäologischen Voruntersuchung durch den Vorhabenträger mit dem Aktenzeichen 2009-608, der vom Vorhabenträger unterschrieben am 22.06.2009 an das archäologische Landesamt zurückgesandt wurde.

4.3 Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1b StrWG

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

15 m vom Fahrbahnrand.

5. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/3 ,96/2 und 68/4 teilweise (Kreisstraße 75).

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Osten: vom Wohngebiet „Am Knüll“ (B-Plan Nr. 1)

Im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Schülldorf

Im Norden: von der Gemeindestraße „Schachterbusch“

Im Süden: von den zur Zeit noch landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinde Schülldorf, für die eine später folgende wohnbauliche Überplanung (2. Bauabschnitt) vorgesehen ist und der Kreisstraße 75.

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

6. Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 umfasst eine Gesamtgröße von ca.3,77 ha.

Davon werden

ca. 28.200,00 m² als Wohnbauflächen,

ca. 3.800,00 m² als Verkehrsflächen, einschließlich Grünflächen innerhalb der Verkehrsräume, in die Parkplätze integriert werden können der inneren Erschließung,

- ca. 1.700,00 m² als Verkehrsflächen, einschließlich Grünflächen innerhalb der Verkehrsräume der äußeren Erschließung (Linksabbiegerspur),
- ca. 1.200,00 m² als öffentliche Grünflächen,
- ca. 2.800,00 m² als private Grünflächen

festgesetzt.

7. Lage im Raum

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

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des Schülldorfer Sees, und grenzt nördlich an den gewachsenen Ortsteil im Schachterbusch.

Südlich wird das Plangebiet von der Kreisstraße 75 begrenzt, die alte Verbindungsstraße nach Kiel. Über die K 75 erreicht man schnell die Nachbargemeinden Österrönfeld und Ostenfeld. Innerhalb der Gemeinde Schülldorf befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einer Größe von ca. 5,8 ha sollen in 2 Bauabschnitten zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Der B-Plan Nr. 2 überplant den nördlichen Bereich in einer Größe von ca. 3,6 ha, mit der Lage am „Schachterbusch“. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB den Hinweis gegeben, dass aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitlich begrenzt Immissionen aus der Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirken können (Lärm, Staub, Gerüche). Die direkt südlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 angrenzenden verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden zeitgleich mit dem 1. Bauabschnitt aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Der Vorhabenträger pachtet diese Flächen, um den durch die Erschließungsarbeiten anfallenden Oberboden fachgerecht zu lagern. Befestigt wird der Oberboden durch Saat, z. B. Lupinen.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schülldorf leben mit Stand vom 31.12.2008 583* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

* Daten vom Amt Eiderkanal

Durch den B-Plan Nr. 2 sind ca. 40 Wohneinheiten geplant.

Strukturdaten:

Bruttobauland:	ca.3,6 ha
Nettobauland:	ca.3,10 ha
Nettobauland (abzügl. der festgesetzten privaten Grünflächen):	ca.2,82 ha
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 40 WE
Bruttowohnungsdichte:	ca.12 WE/ ha
Nettowohnungsdichte:	ca.15 WE/ha
Belegungsziffer:	ca.2,5 P/ WE
Bruttowohndichte:	ca.30 P/ ha
Nettowohndichte:	ca.38 P/ ha
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Bruttobauland:	ca. 10,6 %
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Nettobauland:	ca. 13,5 %

Anzahl Baugrundstücke:

1. Bauabschnitt: max. 40 Grundstücke mit einer Größe zwischen 650 m² und 800 m²
vereinzelt auch und ca. 1000 m² große Grundstücke

9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Ziel und Zweck des Bauleitplans

- Schaffung neuer Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes

9.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß einer überschlägigen Vorprüfung vom Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) aus Kiel sind aufgrund der Planung voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Das Ergebnis wurde in einer Erheblichkeitstabelle zusammengefasst. (siehe Seite 42)

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

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

Die Einhaltung, bzw. welche Maßnahmen erforderlich zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind, wurde durch ein Schallgutachten geprüft. Hiermit beauftragt worden ist die Wasser- und

Verkehrskontor GmbH aus 24539 Neumünster. Es sind Maßnahmen zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes notwendig.
Mit Stand vom 15.06.2009 liegen folgende Ergebnisse vor:

„Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen werden für die *Kreisstraße K 75* die auf das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsstärken verwendet.

Ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen werden die Tages- und Nacht-Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1)* in allen Geschossen der 1. und 2. Bebauungsreihe überschritten. Es wird die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es sind zwei Arten des Lärmschutzes wie auch eine Kombination beider Maßnahmen denkbar. Dies ist zum Einen die Anlage eines Lärmschutzwalles. Zum Anderen ist es die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen, die an den schutzbedürftigen Räumen einer zukünftigen Bebauung vorzusehen wären.

Aktiver Lärmschutz: Wirkungsvoller aktiver Lärmschutz sollte eine Höhe von 1,5 m bis 3,00 m über dem vorhandenen Gelände erreichen. Damit liegt er, aufgrund der Topographie, 2,5 m bis 5,0 m über dem Fahrbahnrand der *K 75*. Der Lärmschutzwall wäre zwischen dem Radweg und der 1. Bebauungsreihe anzulegen. Mit dieser Maßnahme werden die Orientierungswerte während des Tages in allen Geschossen der 2. Bebauungsreihe eingehalten. Während der Nacht erfolgt eine Einhaltung des Orientierungswertes infolge der Abschirmung durch die Bebauung der 1. Bebauungsreihe. In der 1. Bebauungsreihe werden die Orientierungswerte beider Zeiträume im Erdgeschoss und in den Außenwohnbereichen eingehalten. Im Obergeschoss verbleiben Restbetroffenheiten, denen durch passive Maßnahmen zu beugen ist.

Beispiel zur Festsetzung: Zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen ist innerhalb der im Plan zeichnerisch gekennzeichneten Fläche entlang der *Kreisstraße K 75* ein Lärmschutzwall mit 1,5 bis 3,00 m Höhe (zu messen von OK vorhandenem Gelände) vorzusehen. Bezogen auf NN von westlich 19,0 m bis auf 16,0 m fallend.

Passiver Lärmschutz: Innerhalb der 1. Bebauungsreihe zur *Kreisstraße K 75* sind für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Obergeschoss zur Einhaltung der geforderten Innenraumpegel gemäß der *DIN 4109 (6)* passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (s. Anhang 3.1).

Passiver Lärmschutz ist für alle schutzbedürftigen Räume im Obergeschoss wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sowie Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer vorzusehen. Lärmpegelbereich III der *DIN 4109 (6)* mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 35$ dB ist einzuhalten. Eine Schalldämmende Lüftung gemäß *VDI-Richtlinie 2719 (7)* in Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die Fensteröffnungen zur *Kreisstraße K 75* aufweisen sollte vorgesehen werden, um ein Öffnen der Fenster zu vermeiden.

Beispiel für die Festsetzung: In der 1. Bebauungsreihe zur *Kreisstraße K 75* muss für alle zu den Verkehrswegen gelegenen Aufenthaltsräume des 1. Obergeschosses das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenfläche des Raumes mindestens 35 dB betragen. Das

erforderliche resultierende Schalldämm-Maß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:

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

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

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

10. Planerisches Konzept und Inhalte des Bebauungsplans

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 Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Dabei sollen unterschiedliche wirtschaftliche Verhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Den regionalen Rahmenbedingungen soll Rechnung getragen 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 6 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 6 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 6 nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Gemeinde möchte ein attraktives Wohngebiet mit ruhigem Wohncharakter schaffen. 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 im B-Plan Nr. 2 orientiert sich im wesentlichen an dem Maß der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Am Knüll“, welches durch den Bebauungsplan Nr. 1 vorgegeben wurde.

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

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

Das von allen Seiten ansteigende Gelände erreicht den höchsten Punkt im nord-östlichen Bereich, und zwar im geplanten Wohngebiet WA 5.

Die Höhenunterschiede betragen, gemessen vom nördlich gelegenen tiefsten Punkt in der Straße „Schachterbusch“ bis zum höchsten Punkt in WA 5 ca. 5,40 m auf einer Länge von ca. 70 m. Daraus ergibt sich eine Steigung des Geländes von ca. 8%. Zur Kreisstraße 75, also Richtung Süden fällt das Gelände um ca. 2,50 m auf einer Länge von ca. 135 m wieder ab. Daraus ergibt sich ein Gefälle von ca. 2 %. In dem geplanten Wohngebiet WA 3 befindet sich eine Senke, die um ca. 2,00 m aufgefüllt werden soll.

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

Die zulässige Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 soll an das östlich angrenzende Wohngebiet „Am Knüll“ angepasst werden.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Höhenentwicklung, wurde die Firsthöhe für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 auf maximal 10 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 6 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.

Zur besseren Einfügung in die vorhandene Bebauung im „Schachterbusch“ wurden für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 abweichende Festsetzungen gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 getroffen. Die zulässige max. Firsthöhe wurde auf 8,50 m reduziert, da die geplanten Wohngebiete WA 1 und WA 2 gegenüber der Straße „Schachterbusch“ ca. 1,50 m höher liegen. Für die Grundstücke mit den Nummern 1, 2, 5, 7, 9, 10 und 11 wurde zusätzlich folgende Höhe festgesetzt: Bei Gebäuden, die traufseitig zur Gemeindestraße „Schachterbusch“ stehen, ist die Traufhöhe auf der Gebäudeseite, die zur Gemeindestraße „Schachterbusch“ zeigt, auf max. 4,00 m zu beschränken.

Da das Gelände in WA 1 und WA 2 zum „Schachterbusch“ stark abfällt, ist für diesen Bereich eine Anhebung des Geländes Richtung Planstraße „e“ vorgesehen.

Um eine zu starke Verschattung von Gebäuden mit Pultdächern auf benachbarte Grundstücke zu verhindern, da ohne Einschränkung die Errichtung von Firstwänden in einer Höhe von 8,50 m bzw. 10,00 m mit einem Abstand von 3,00 m nach § 6 LBO von der benachbarten Grenze möglich wäre, wurde für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 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.

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Mit Blick auf die in Schülldorf überwiegend vorhandene Gebäudestruktur sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Nur vereinzelt möchte die Gemeinde eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulassen. Generell ausgenommen werden hiervon die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die ein Gegenüber zur vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung im „Schachterbusch“ bilden.

Eine zweigeschossige Wohnbebauung ist für ländliche Gemeinden in der Größenordnung untypisch und in Schülldorf selten vorzufinden. Es soll jedoch aufgrund der Außenbereichslage und der unmittelbaren Nähe zu Schacht-Audorf und der Aussicht, dass diese Orte städtebaulich zusammenwachsen werden (erst durch den 2. Bauabschnitt) eine Zweigeschossigkeit im Einzelfall zugelassen werden können.

Die Ausnahme ist beschränkt auf die Allgemeinen Wohngebiet WA 3, WA 5 und WA 6. In diesen Gebieten können die Gebäude, aufgrund der südlichen „Hanglage“ der in Aussicht genommenen Grundstücke, energetisch günstig ausgenutzt werden. Die in Aussicht genommenen Grundstücke sind ebenfalls großzügiger zugeschnitten. Bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bauweise soll auf Gebäude in Form von „Stadtvillen“ mit Zeltdächern (alle Gratlinien laufen in einem Firstpunkt zusammen, wodurch es keinen Dachfirst gibt) auf die im Text (Teil B) festgesetzten in Aussicht genommene Grundstücke im Bebauungsplan beschränkt werden.

Die Ausnahme soll nur für Einzelhäuser mit max. einer Wohneinheit gelten, also nicht für Doppelhäuser.

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.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also bis zu einer GRZ von max. 0,375.

Da für kleinere Grundstücke die vorgenannte zulässige GRZ insgesamt etwas zu knapp sein könnte, wurde für Grundstücke, die kleiner oder gleich 700 m² sind abweichend festgesetzt, dass hier die zulässige Grundfläche zusätzlich für Grundflächen von Zufahrten und notwendige Stellplätzen, bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,45 überschritten werden darf.

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

Zur weiteren Steuerung der angestrebten Bebauungsdichte wurde eine zum gültigen Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt und zwar an den Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde. Bei Gebäuden, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, wurde ein Abstand von mindestens 0,7 h festgesetzt.

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

Die Planung soll sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Deshalb wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Schülldorf weist entsprechend der Nachfrage hauptsächlich Einzelhausbauweise in Form von Einfamilienhäusern (max. 1 Wohneinheit) aus. Geplant sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 650 m² und ca. 800 m², vereinzelt in einer Größe von ca. 1000 m². Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten nur vereinzelt zuzulassen. Diese Zielvorstellung soll durch Bindungen des Vorhabenträgers über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB umgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Um helle und freundliche Straßenräume zu erhalten, wurden parallel zur Straßenbegrenzungslinie oder zu Saumstreifen der Knickanlagen mit einem Abstand von 5 m im Süden, Süd-Osten, Westen oder Südwesten und mit einem Abstand von 3 m im Norden, Nordosten oder Osten festgesetzt. Durch die offene Festlegung (nur ein Baufenster je Wohngebiet) soll eine Flexibilität für die Anordnung der Gebäude innerhalb des Gebietes erreicht werden. Um die Flexibilität zu erweitern, wurde im Bebauungsplan eine Überschreitung der Baugrenzen unter dem Aspekt der Erhaltung der nachbarschützenden Wirkung, zugelassen.

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.

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.

Im Bebauungsplan soll durch die Festsetzung -„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.“- der Ausschluss in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten von wohngebietsfremden Stellplatz- und Garagennutzungen gesteuert werden. Der Kfz-Verkehr soll sich dem Störungsgrad der geplanten Nutzung unterordnen.

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

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

Um die Verkehrssicherheit durch Müllbehälter, die auf der Straße stehen, nicht zu gefährden, sind Standorte für Müllbehälter innerhalb des Plangebietes für die Grundstücke vorgesehen, die nicht an einer Straße liegen, die von Müllfahrzeugen befahren werden darf. Um die Standorte städtebaulich zu ordnen, wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass die Standorte durch Pflasteränderung eindeutig festgelegt und zugeordnet werden können. Der Standort für Müllbehälter „M3“ muss eingegrünt werden, damit das in Aussicht genommene Grundstück Nr. 28 einen Sichtschutz bekommt. Dies wird für „M3“ abweichend festgesetzt, da dieser Standort 4 in Aussicht genommenen Grundstücken zugeordnet ist. Geringfügige Abweichungen der Standorte unter bestimmten Voraussetzungen sind zulässig, da im Rahmen der Erschließungsplanung ein Verrücken aus verkehrstechnischen Gründen ermöglicht werden soll.

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

Die genaue Lage der 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. Eine weitere städtebauliche Bindung soll über den städtebaulichen Vertrag erfolgen, in dem der Vorhabenträger und die Gemeinde vereinzelt Grundstücke vereinbaren auf denen Doppelhäuser zulässig sind. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/ Hauptsammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrsteilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Zur Ermittlung wurde die RAS-K-1 (Ausgabe 1988) Ziff. 3.4.4. (Annäherungssicht) verwendet. Das Sichtfeld erhält eine Schenkellänge von 70 m und eine Annäherungssichtsicht (Abstand vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) von 10 m. Die Flächen innerhalb von Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten. Bewuchs darf eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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

Die Grundstücksgrenzen der in der Planzeichnung eingetragenen in Aussicht genommenen Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt und sind veränderbar. Die Zufahrten zu den Grundstücken können deshalb nicht konkret festgesetzt werden. Die Wahl der Lage soll den zukünftigen Eigentümern überlassen werden. Deshalb kann es im Rahmen der Durchführung zu kleinen Verschiebungen des Park- und Grünstreifens, einschließlich der vorgesehenen Standorte für die anzupflanzenden Bäume, kommen. Die Parkplätze wurden aus diesem Grund auch nicht konkret festgelegt. Für Besucher sind innerhalb des Park- und Grünstreifens mindestens 14 öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Zielgruppe Familie ist naturgemäß eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung mit wohnungs- oder gebäudebezogenen Freiflächen bedeutsam. Überschaubare und gut zugängliche Freiflächenangebote für unterschiedliche Altersgruppen erhöhen die Attraktivität des Wohngebietes/Wohnortes. Um Veränderungen der Bedürfnisse der Bevölkerung aufzunehmen, sollten die Freiflächen multifunktional ausgelegt sein.

Insbesondere Straßenräume bilden einen wesentlichen Teil des öffentlichen Wohnumfeldes und sollten daher ansprechend gestaltet werden.

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

Der erste Bauabschnitt wird zur offenen Landschaft durch einen Knick mit 5 m breiten Saumstreifen auf jeder Seite eingegrünt.

Innerhalb des geplanten Grünzug, der zum Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt wird, sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Pavillon, Spielgeräte, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (Trafostation), Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, zulässig. Die Ausweisung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lanknüll West“ ist nicht zwingend erforderlich, da in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz (B-Plan Nr. 1 Lanknüll) vorhanden ist.

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 (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG) vom 06.März 2007 weggefallen. Grünordnerische Belange werden innerhalb der Umweltprüfung berücksichtigt und werden, soweit der planerische Bedarf besteht und sie nach dem BauGB festgesetzt werden können, inhaltlich in den B-Plan eingearbeitet und gesichert.

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

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen, auch innerhalb des Wohngebietes einen Lebensraum zu bewahren und das Wohngebiet klimatisch durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern wurde ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt. Zur Sicherheit der anwohnenden Kinder sollten nur ungiftige Sträucher verwendet werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden soweit wie möglich erhalten.

Die Knickpflege wird den Eigentümern der Grundstücke übertragen, den der Knick zugeordnet wird. Die Regelung der fachgerechte 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 Wohnumfeldqualität, 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% Fugenteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

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

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

Das Landschaftsbild, hier speziell die vorhanden Topographie mit Ihrem ansteigenden und abfallendem Gelände (Hügel) soll weitgehend unverändert bleiben. Im Rahmen der Erschließung sind teilweise Geländeverschiebungen vorgesehen, speziell im Bereich des stark nach Norden abfallenden Geländes zum „Schachterbusch“, um die Besonnung der betroffenen Grundstücke zu verbessern.

Für den ersten Bauabschnitt der durch den B-Plan Nr. 2 überplant wird, werden 7.515 qm Ausgleichsfläche benötigt. Der Ausgleich soll auf dem Flurstück 5/1 der

Flur 7 in der Gemarkung Schülldorf, dass sich im Eigentum der Gemeinde befindet, durchgeführt werden.

In einem Gespräch in der Amtsverwaltung Amt Eiderkanal am 10.08.09 machte die Gemeinde und der Investor deutlich, dass sie eine zeitgleiche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den 1. sowie für den in Aussicht genommenen 2. Bauabschnitt anstreben.

Art und Umfang der Maßnahmen sind dem Umweltbericht, Kapitel 11.5.2 zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

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

Das Einfügungserfordernis im B-Plan bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) ist ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBO) nach § 9 Abs. 4 BauGB möglich.

Im Planungsgebiet soll eine gelockerte, abwechslungsreiche geordnete Baustruktur entstehen.

Der Bebauungsplan soll das Nutzungskonzept und die formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten nicht einengen.
Die gestalterische Freiheit der Bauherrn soll nicht zu sehr beschränkt werden.

Deshalb beschränkt sich der B-Plan auf den Ausschluss von extremen und grellen Farben, die zu wesentlichen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen und auf die Nachbarschaft störend wirken können.

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

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

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

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

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

Grundstückseinfriedungen wurden im Vorgartenbereich auf eine max. zulässige Höhe von 1,20 m beschränkt, um für das Gebiet eine gewisse Offenheit zu bewahren. Die Verwendung von ortstypischen freiwachsenden oder geschnittenen Hecken ist zu empfehlen. Als dorftypisch gelten z. B. Rotdorn, Weißzeder, Ligustra, Lärche, Buchsbaum, Eibe, Hainbuche, Rotbuche.

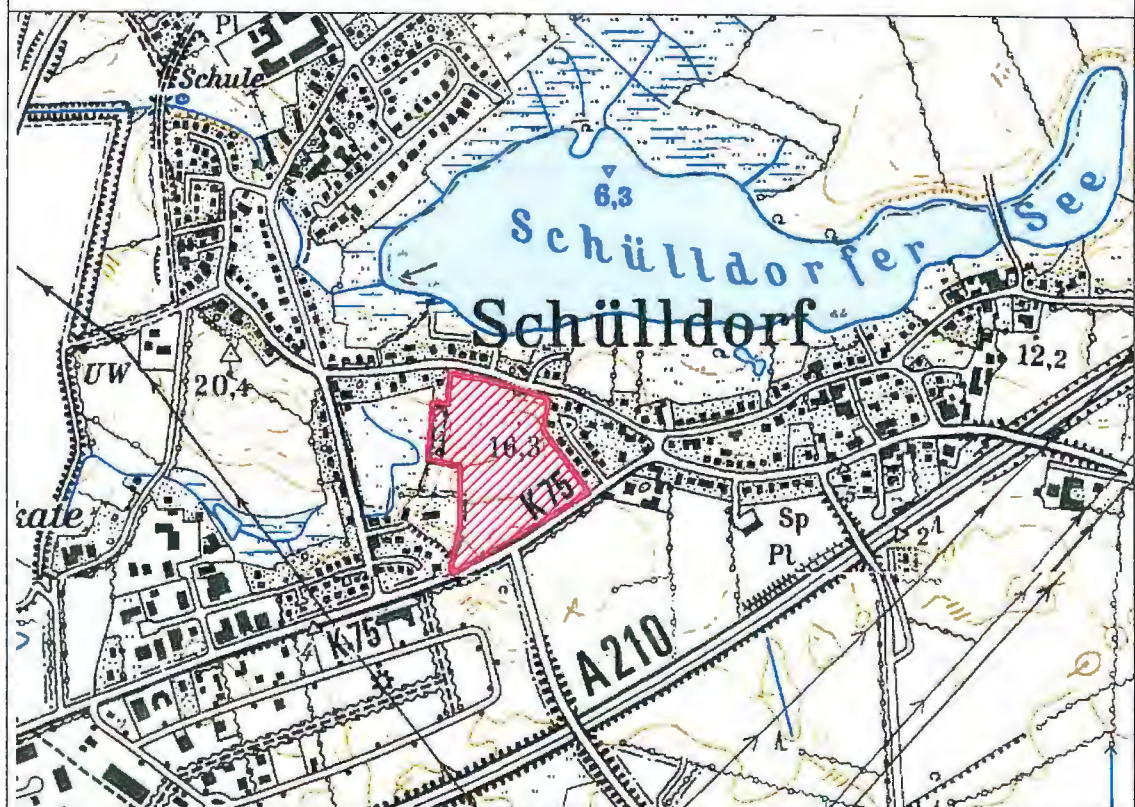
11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 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“ (1. Bauabschnitt) aufzustellen.

Abb.: Lage des Gebietes „Langknüll“ der Gemeinde Schülldorf – 1. und 2. Bauabschnitt



Der ca. 5,8 ha große Gesamtbereich „Langknüll“ soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. In einem ersten Bauabschnitt wird der größere Teil des Gebietes im Osten und Norden umgesetzt. Diese Teilfläche des Gesamtgebietes – Plangeltungsbereich - umfasst ca. 3,77 ha und ist im Folgenden ausschließlich Gegenstand der Betrachtung.

11.1.2 **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 Norden und Osten wird die Fläche ganz, im Westen teilweise von nach §25 (3) gesetzlich geschützten Knick begrenzt. Laut Archäologischem Landesamt (zitiert aus dem gemeindlichen Landschaftsplan) befinden sich einige einfache (§ 1 Denkmal-Schutzgesetz) Kulturdenkmale auf der Fläche. Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan treffen keine Aussagen für das Plangebiet. Der gemeindliche Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan stellen den Bereich als Fläche für Wohnbebauung dar.

11.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

11.2.1 **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 B-Plangebietes liegen laut Reichsbodenschätzung lehmige Sandböden mit leichten Unterschieden der Bodengüte (ca. 30 bis 40 Bodenpunkte) vor.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine typischen Oberflächengewässer. Im Nordwesten des Gebietes befindet sich eine Geländesenke mit feucht geprägter Vegetation, die vermutlich zeitweise überstaut ist.

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

Es liegt keine hydrologische Untersuchung des Gebietes vor.

Schutzgut Klima und Luft

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

Innerhalb des Plangebietes liegt ein leicht kuppiges / welliges Gelände vor, das von dem Straßenzug Schachterbusch im Norden zur Mitte des Gebietes ansteigt und zur Kreisstraße K 75 im Südosten wieder leicht abfällt. Grundsätzlich erwärmen sich Südhänge durch die Sonneneinstrahlung schnell, während sich die nächtliche Kaltluft in Senken sammelt. Im Bereich der Knicks herrscht je nach Exposition ein differenzierteres Mikroklima.

Schutzgut Pflanzen

Der weitaus größte Teil des B-Plan Gebietes ist eine Ackerfläche mit üblicher Bewirtschaftung. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich westlich eines bestehenden Knicks eine kleine Gartenbaufläche bzw. Weihnachtsbaumkultur. Zum Kartierzeitpunkt im Frühjahr 2009 waren die Nadelbäume gefällt und Schreddergut auf der Fläche verteilt.

Die Flächen werden aufgrund ihrer geringen Naturnähe und der bestehenden intensiven Nutzung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Das B-Plan-Gebiet wird im Westen und Norden durch Knicks begrenzt. Weiterhin grenzt im Osten ein Knick an den B-Plan-Bereich an (befindet sich nicht in dem Geltungsbereich). Die Wälle der Knicks sind stabil, der Gehölzbewuchs dicht. Die Artenzusammensetzung ist artenreich und standorttypisch. In den Knicks stocken einige Überhälter. Dies sind überwiegend Stieleichen.

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

Knicks im Norden des Plan-Gebietes	
Verbreitetes Vorkommen	Gemeine Hasel
Zerstreutes Vorkommen	Rotbuche, Schw. Holunder, Gemeine Esche, Flieder, Hainbuche, Brombeere spec., Efeu
Vereinzelt Vorkommen	Hundsrose, Geißblatt, Gemeine Traubenkirsche, Weißdorn

Die Knicks werden von zahlreichen Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Die Knicks sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie das und Landschaftsbild. Knicks sind nach §25 (3) LNatSchG geschützt und landschaftsökologisch hochwertig.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine kleine aber markante Geländesenke. Der Bereich ist vermutlich zumindest zeitweise überstaut. Hier stocken einige Schwarzerlen und Gemeine Eschen, die im Herbst / Winter 08/09 gefällt wurden. Zum Kartierzeitpunkt waren die Stubben dieser Gehölze noch vorhanden. In der Senke wuchsen weitere Feuchtezeiger wie Flatterbinse und Flutrasenarten. Diese Fläche ist zumindest potentiell von ökologisch hohem Wert und wird darum als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Die Gartenbaufläche ist zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nach Westen durch eine Feldhecke mit einem dominanten Rotbuchenbestand begrenzt. Die Rotbuchen waren zum Kartierzeitpunkt auf den Stock gesetzt. Die Feldhecke hat aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wachsen zwischen der Ackerfläche und dem Radweg an der K 75 21 kleine bis mittelgroße Gemeine Eschen (19 Stück) und zwei Stiel-Eichen. Die Bäume haben überwiegend Stammdurchmesser zwischen 10 und 30 cm. Diese Baumreihe hat ebenfalls besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

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 Gebüsch sind Goldammer, Heckenbraunelle, Grasmückenarten und Laubsängerarten. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen können potentiell von Vogelarten der offenen Landschaften wie der Feldlerche bewohnt werden.

Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern

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

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

Schutzgut Landschaft

Die überplante Fläche befindet sich am Rand der Ortschaft Schülldorf und grenzt im Norden bzw. Osten an bestehende Wohnbebauung. Der größte Teil des Plangebietes ist von der südlich verlaufenden Kreisstraße 75 einsehbar, an der sich stellenweise eine Baumreihe aber keine Knicks oder Feldhecken befinden. Von dem dortigen Geländeniveau (ca. 13 m über NN) steigt das Gelände zu einer leichten Kuppe in der Mitte des Gebietes auf ca. 16 m über NN an und fällt dann nach Norden auf etwa 12 m über NN am Schachterbusch ab. Sie ist gegenüber der umliegenden Wohnbebauung und der Straße Schachterbusch durch intakte Knicks gut abgegrenzt. Hierdurch sind nur begrenzt Blickbeziehungen von den öffentlichen Straßen in das Gelände möglich.

Schutzgut Kulturgüter

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

Hinsichtlich historischer Kulturlandschaften ist im Planungsgebiet nichts bekannt.

Nach schriftlichen Mitteilungen des archäologischen Landesamtes im Rahmen der gemeindlichen Landschaftsplanung befinden sich innerhalb des Plangebietes mindestens zwei archäologische Fundstellen (Nr. 11 und Nr. 34 nach Landesaufnahme). Es handelt sich um ein „Hügelgrab“ und eine „Siedlungsstelle“, die in der Regel durch die Bewirtschaftung ganz oder weitgehend abgetragen sind.

Schutzgut Mensch

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

11.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch. So können bis zu 14.630 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. 14.630 qm.
 - Einschränkungen von Bodenfunktionen im Bereich teilweise befestigte Flächen
 - Zeitweise Einschränkung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauphase
 - Auffüllung einer feuchten 400 qm großen Geländesenke, um eine Bebauung zu ermöglichen (erhöhter Ausgleichsbedarf)
- ⇒ Versiegelung = erheblicher Eingriff, Ausgleich im Gemeindegebiet

Schutzgut Wasser / Grundwasser

- Dauerhafter Verlust / Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung; Durchleitung des unbelasteten Niederschlagswassers durch Regenwasserbehandlungsanlage, anschließend Einleitung in den Schülldorfer See bzw. Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort soweit möglich - Einleitung des Schmutzwassers in das System des Abwasserzweckverbandes.
- ⇒ Geringe Beeinträchtigung

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Sicherung der gesetzlich geschützten und ökologisch hochwertigen Biotop insbesondere der Knicks
 - Verschiebung und Neuanlage von Knicks, so dass insgesamt eine höhere Knickdichte erreicht wird
 - Verlust von Ackerflächen als Offenland-Biotop
 - Ergänzung des Baumbestandes im Gebiet
- ⇒ Vor allem Veränderung des offenen Biotopcharakters, Neuanlage von Knicks zur Gliederung der Fläche

Schutzgut Landschaft

- Verlust von landwirtschaftlichen Freiflächen
- Veränderung der Knickstrukturen innerhalb der Fläche, weitgehender Erhalt der Randknicks, Neuanlage von Knicks
- Gliederung des Gebietes durch Ergänzung des Großbaum- und Knickbestandes
- Herstellung eines mit Gehölzen bepflanzten Lärmschutzwalles an der K 75

⇒ Veränderung des Landschaftsbildes, Ausgleichsmaßnahmen in der Fläche

Schutzgut Kulturgüter

- Zwei archäologische Fundstellen (Grabhügelreste)
Da noch Bestandteile der Gräber im Boden anzunehmen sind, sowohl bei den Gräbern wie auch bei der Siedlungsstelle, kann eine Bebauung nicht vor abschließender Klärung der archäologischen Belange stattfinden.

Schutzgut Mensch

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

11.2.2.2 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.

11.3 Grünordnerische Zielsetzung

11.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs

Der erste und wichtigste Schritt zur Eingriffsminimierung wurde bereits im Rahmen der Landschaftsplanung unternommen, der für den B-Plan Bereich eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung vorsieht. Die Planung wurde durch den nachfolgend aufgestellten Flächennutzungsplan konkretisiert. Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

11.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Boden

Eingriff	max. Versiegelung / Befestigung in m ²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsfläche in m ²
Wohnbaufläche Gemeinde: 28.200 28.200 x GRZ 0,25 + 50% Überschreitung	10.575	0,5	5.287,5
Erhöhter Ausgleichsbedarf Geländesenke: 400 qm (Geländesenke wurde anteilig bei der vorher benannten Wohnbaufläche berücksichtigt)	400	0,5	200
Öffentliche Verkehrsflächen: 3.800	3.800	0,5	1.900
öffentliche Verkehrsflächen - Linksabbiegespur: 1.700 – zu ca. 85 % bereits versiegelt = 255 qmNeuversiegelung	255	0,5	127,5
Gesamtsumme	14.630		7.515

Ausgleichsbedarf: Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 7.515 m² intensiv bewirtschafteter Fläche naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich soll auf einer Eigentumsfläche der Gemeinde Schülldorf (Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf) innerhalb des Gemeindegebietes hergestellt werden.

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.

In der Fläche werden 95 m Knick verschoben / beseitigt. Es handelt sich um gut ausgebildete hochwertige Knicks der Wertstufe 1 - Ausgleichsfaktor 1,5 = Ausgleichsbedarf: 142,5 m. Zusätzlich wird im Norden des Gebietes ein Knickdurchbruch hergestellt, um eine Fußwegverbindung zu schaffen – 4 m Knick Wertstufe 1 - Ausgleichsfaktor 1,5 = Ausgleichsbedarf: 6 m.

Gesamtbedarf: 148,5 m.
95 m bestehender Knick werden verschoben. Zusätzlich werden ca. 190 m neuer Knick im Süden und Südwesten neu angelegt insgesamt werden 285 lfm Knick hergestellt. – ausgeglichen -

Eingriff Landschaftsbild

Es erfolgt eine Umgestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Im Straßenraum und in den Grünanlagen werden 10 mittelkronige und 6 großkronige Bäume gepflanzt. Außerdem wird der Bereich des ersten Bauabschnittes gegenüber der Restfläche durch einen Knick (teilweise verschoben, teilweise neu angelegt) abgegrenzt und durch einen weiteren gegliedert. Im Nordwesten des Gebietes wird der B-Plan-Bereich gegenüber der freien Landschaft durch eine doppelreihige Hecke abgegrenzt und eingegrünt. Entlang der Kreisstraße besteht eine Baumreihe, hinter der ein Lärmschutzwall entsteht. Der Wall wird mit Gehölzen bepflanzt und dadurch begrünt. – ausgeglichen-

11.3.3 Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und -vorschläge

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

- Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.
- 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.
- Die Knicks sind auf beiden Seiten mit einem 1 m breiten Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abzuzäunen. Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Schutzstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

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

- Die Neuanlage des Knicks ist gemäß der Planzeichnung wie folgt vorzunehmen: Die Grundbreite des Knickwalls beträgt 2,50 m, die Höhe 1,00 m und die Breite der Wallkrone 1,50 m. Der Wallkern besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel aus humosem Boden. Die Wallkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung ist versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m durchzuführen. 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.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*). Als Pflanzgröße empfiehlt sich Forstqualität. Das Pflanzgut hat den Qualitätsmerkmalen des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen. Der Erdwall ist mit einer Schicht Stroh oder Schreddergut gegen übermäßige Verkräutung und Austrocknung abzudecken.

- Die neu angelegten Knicks sind auf beiden Seiten mit einem 1 m breiten Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abzuzäunen. Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zulassen 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.

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

- Im B-Plan Gebiet sind gemäß Planzeichnung ca. 6 großkronige heimische und standortgerechte Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollten zum Beispiel Winterlinden (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rotbochen (*Fagus sylvaticus*) oder Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), gewählt werden. Weiter sollen gemäß Planzeichnung ca. 10 mittelkronige heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Es eignen sich beispielsweise Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Weißbirke (*Betula pendula*). Unter jedem Baum ist eine mindestens 6 qm große Fläche unversiegelt zu lassen. Als Pflanzgut sind Hochstämme 3x verpflanzt mit Ballen, 16-18 zu wählen. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen und von Pflanzenschutzmitteln freizuhalten.
- Während der gesamten Bauphase sind die Bäume durch Schutzvorrichtungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

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

- Für den Lärmschutzwall wird folgende Bepflanzung festgesetzt: Die Bepflanzung ist versetzt an der Straßenseite (K75) des Walls bis zur Krone mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 1 m und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu verwenden, wobei

sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat: z.B. Rotbuche (*Fagus sylvaticus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

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

- Zur Eingrünung der B-Plan-Teilgebiete sind in einem Pflanzstreifen von 2 m Breite zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m standortgerechte und heimische Laubgehölze (2xv Sträucher bzw. 2xv Heister, 60-100) zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann. Die angepflanzten Sträucher sind so zu pflegen, dass sich eine dichte, natürlich wirkende, mindestens 1,5 m hohe Hecke entwickelt.

Empfehlungen

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

11.4 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

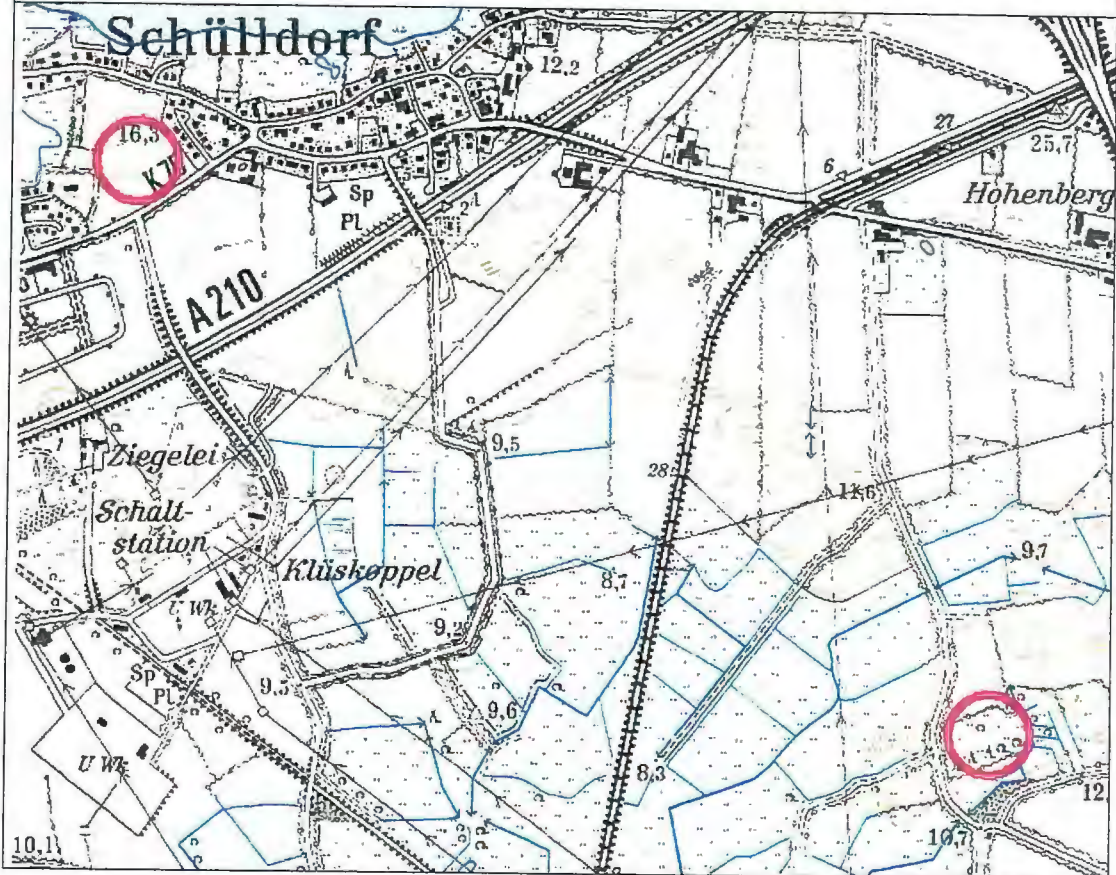
Aufgrund der planerischen Ziele und hier insbesondere aufgrund der räumlichen Lage, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering. Die Flächenauswahl erfolgte im Rahmen der Landschaftsplanung und der Flächennutzungsplanung. Dabei wurden verschiedene Alternativen auf ihre Naturverträglichkeit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

11.5 Bestand und naturschutzfachliche Bewertung der Ausgleichsfläche

11.5.1 Geplante Ausgleichsfläche

Die geplante Ausgleichsfläche (Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf) befindet sich 1,6 km südöstlich der Ortslage Schülldorf an einer Gemeindestraße. Die Fläche ist im Norden, Westen und Osten überwiegend von Knicks bzw. von knickähnlichen Strukturen begrenzt. Im Süden grenzt sie an ein schmales, langgestrecktes Feldgehölz.

Abbildung: Lageplan des B-Plan-Gebietes (am Ortsrand Schülldorf) und der geplanten Ausgleichsfläche (1,6 km südöstlich von Schülldorf)



Laut Angaben der Reichsbodenschätzung (zitiert aus dem gemeindlichen Landschaftsplan) weist die westliche Hälfte der Fläche Sandboden auf und wechselt nach Osten zu moorigem Substrat.

Die geplante Ausgleichsfläche wurde 2009 als Weidefläche genutzt und wies einen Intensivgrünlandbestand (GI) auf. Die Fläche hat damit keinen hohen ökologischen Wert.

Intensivgrünland der geplanten Ausgleichsfläche	
Verbreitetes Vorkommen	Gemeine Rispe, Wolliges Honiggras, Deutsches Weidelgras, Wiesenschwingel
Zerstreutes Vorkommen	Kammgras, Jährige Rispe, Gänseblümchen, Gemeiner Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Gemeines Hornkraut, Große

	Brennessel, Vogelmiere
Vereinzelt Vorkommen	Wiesenschaumkraut, Weißklee, Ackerkratzdistel

Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich ein langgestrecktes Kleingewässer, das vollständig von Gehölzen gesäumt und dadurch fast völlig beschattet ist. Die Zweige reichen jeweils etwa bis zur Gewässermittle. Eine krautige Vegetation fehlt im und am Gewässer fast völlig. Das Gewässer ist im gemeindlichen Landschaftsplan als gesetzlich geschütztes Biotop (§ 15a LNatSchG alt bzw. § 25 LNatSchG neu) dargestellt. Trotz des gesetzlichen Schutzstatus hat das Gewässer keinen sehr hohen ökologischen Wert. Es sollte dementsprechend eine ökologische Aufwertung angestrebt werden (s.u.).

Gehölze am Kleingewässer	
Verbreitetes Vorkommen	Weiden (spec.), Grau-Erle
Zerstreutes Vorkommen	Schwarz-Erle

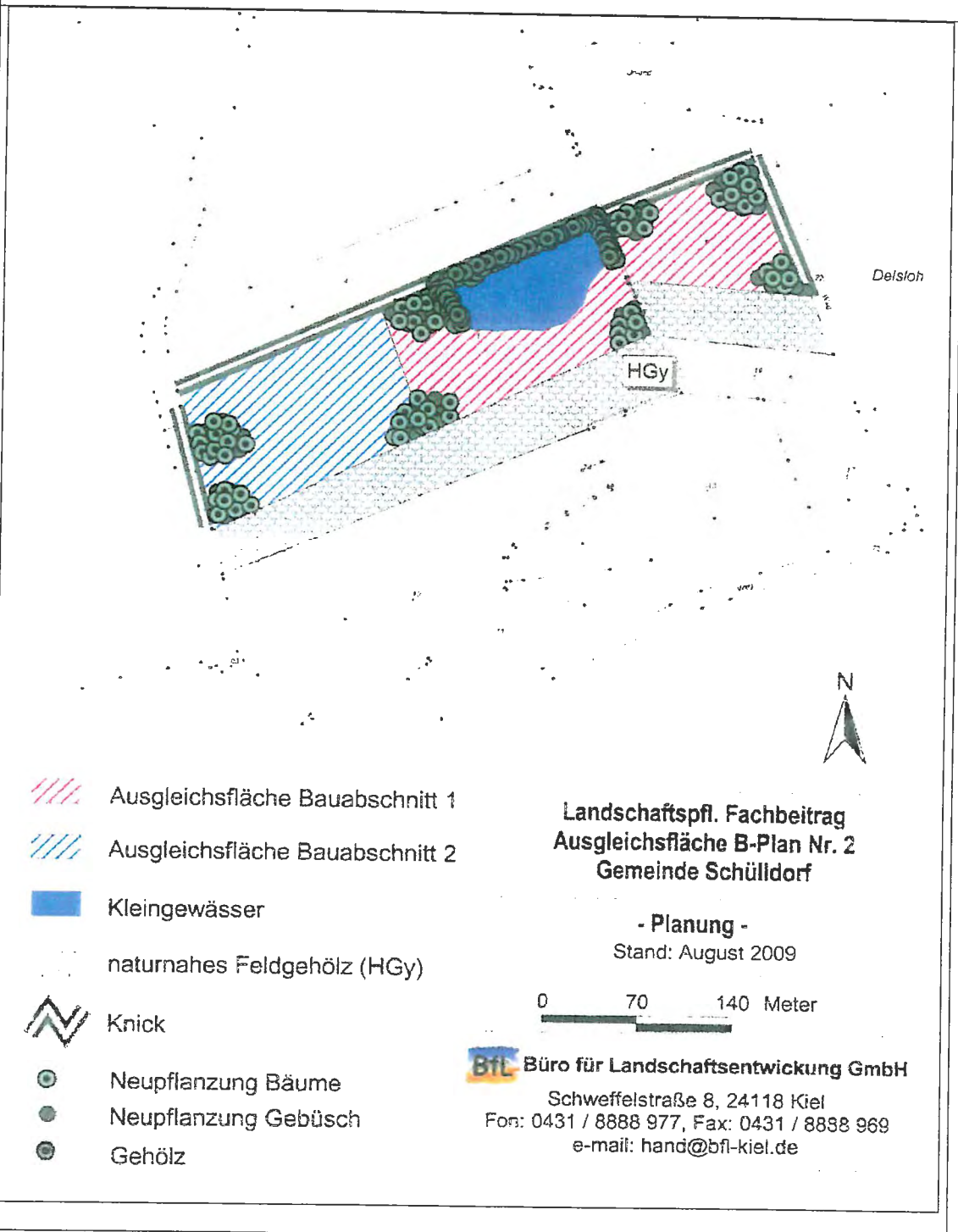
Die geplante Ausgleichsfläche ist ca. 1,5 ha groß. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer nimmt etwa 1.900 qm Fläche einschließlich dem umliegenden Gehölzbestand ein. Es verbleibt demnach eine aufwertbare Restfläche von 1,31 ha (13.100 qm).

Für den ersten Bauabschnitt des B-Planes werden 7.515 qm Ausgleichsfläche benötigt.

Damit stehen ca. 5.600 qm Restfläche für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Bei einem etwa gleichen Ausgleichsbedarf des 2. Bauabschnittes wären 4.000 bis 5.000 qm Ausgleichsfläche nötig, so dass diese Fläche nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den Ausgleich des Schutzgutes Boden im 2. Bauabschnitt ausreichend wäre.

Der Ausgleichsbedarf für beide Bauabschnitte ist in der Entwicklungskarte der Ausgleichsfläche dargestellt.

Entwicklungskarte



11.5.2 Ausgleichsmaßnahmen in der geplanten Ausgleichsfläche:

Anmerkung: In einem Gespräch in der Amtsverwaltung Amt Eiderkanal am 10.08.09 machten Frau Bgmn. Höhling und Herr Hiller als Investor im B-Plan-Gebiet Nr. 2 deutlich, dass sie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für beide Bauabschnitte in einem Schritt anstreben.

Laut gemeindlichem Landschaftsplan ist eine Teilfläche der geplanten Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgeschlagen. Es werden zur Aufwertung der Fläche folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Das bestehende Kleingewässer sollte, wie oben beschrieben, 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 Verkrautung, 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 ist in der Fläche nicht zulässig. Ebenfalls ist eine Nutzung der Fläche für andere Zwecke als den hier beschriebenen verboten.

- Zur Anerkennung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwingend erforderlich, diese ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

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

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

11.6.2 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.

11.6.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schülldorf stellt den B-Plan Nr. 2 mit dem Ziel auf, der Nachfrage nach Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aus der Gemeinde nachzukommen und dem steigenden Wohnraumbedarf in der Region aufgrund der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.

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

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben bzw. sie werden im Gemeindegebiet ausgeglichen. Insbesondere kommt es zu einer Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 14.630 qm und einer Verschiebung / Beseitigung von 95 lfm Knick. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt durch Maßnahmen im Plangebiet. Es werden 95 m Knick verschoben und 190 lfm neu angelegt.

B 2 Gemeinde Schülldorf

Umweltschutzgut	Erheblichkeit von		
	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Klima	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	Mäßige Veränderungen durch Überbauung, Verlagerung und Neuanlage von Knicks, geringe Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen - geringe Auswirkungen
Boden	Vorgaben zur Eingriffsminimierung - siehe auch „anlagenbedingte Auswirkungen“ - mittlere Auswirkungen	Versiegelung durch Gebäude, Infrastruktur usw., Verfüllung einer feuchten Geländesenke – Ausgleich im Gemeindegebiet (alternativ über Öko-konto der Stiftung Naturschutz)	geringe Auswirkungen
Luft	Kurzzeitig – keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	Betrieb / Nutzung der Gebäude nach neuem techn. Stand, verlagertes Verkehrsaufkommen - geringe Auswirkungen
Grundwasser	keine Auswirkungen	Behandlung des pot. Versickerungswassers gem. Runderfass ? – geringe Beeinträchtigung	keine Auswirkungen
Oberflächenwasser	Verfüllung einer feuchten Geländesenke – Ausgleich im Gemeindegebiet - geringe Auswirkungen	Versickerung des Oberflächenwassers im Muldensystem vor Ort ? Einleitung in Regenrückhaltebecken / Trennkanal. ?- keine Auswirkungen ?	keine Auswirkungen
Flora und Fauna	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Knickverschiebung im Gebiet, Verfüllung einer Geländesenke Ergänzung der Knicks und Baumpflanzungen - geringe Beeinträchtigung	Durch neue Wohnbebauung Veränderung der Biotop-typen mit betriebsbedingten Veränderungen –v.a. Veränderungen als geringe Auswirkungen zu werten
Mensch – Lärm	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen	Geringe Veränderung Erschließung von klassifizierter Straße, WA mit geringen Auswirkungen
Mensch – Erholung	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	keine Auswirkungen, Ausgleich Landschaftsbild im Gebiet Ergänzung der Randknicks	keine Auswirkungen
Landschaftsbild	Kurzzeitige Beeinträchtigungen - geringe Auswirkungen	Erhalt / Ergänzung der Randknicks, Knickver-schiebung und Baumpflanzung im Gebiet, Aus-gleichsmaßnahmen finden im Plangebiet statt.	keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	2 archaologische Fundstellen im Gebiet – Beeinträchtigung ggf. zu prüfen	Wie vor	keine Auswirkungen

12. Erschließung

Äußere Erschließung

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

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

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

Das Wasser- und Verkehrskontor ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

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

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

Empfehlung

Es wird insbesondere in Anbetracht der Orientierung der zukünftigen Verkehrsströme in Richtung Westen zur *Bundesautobahn A 210* empfohlen, eine Erschließung über die *Kreisstraße K 75* vorzunehmen.

Trotz Einbindung der öffentlichen Erschließungsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt an der "freien Strecke" sowie noch vor der Ortstafel, kann mit Einrichtung einer Linksabbiegehilfe eine verkehrssichere Verkehrsführung erreicht werden. Es wird empfohlen diese Linksabbiegehilfe gemäß *RAS-K-1* als Linksabbiegestreifen des Typs 2 auszubilden. Sie entspricht damit der Streckencharakteristik der Kreisstraße K 75 wie sie an der benachbarten Einmündung der Straße ‚Grenzweg‘ auftritt.

Gegen eine Unterschreitung der aus der wegweisenden Beschilderung abgeleiteten Knotenpunktabstände spricht nichts, da das Wohngebiet dort nicht ausgewiesen wird und Überholvorgänge im Ortseingangsbereich unerwünscht sind.

Es wird jedoch empfohlen die Ortstafel um rund 90 m nach Westen zu verlegen. Damit profitiert auch die Einmündung des ‚Schwarzen Weges‘ von geringeren Geschwindigkeiten aufgrund der dann näheren Lage zur Ortstafel, was auch hier zu einer Steigerung der Verkehrssicherheit führe.“

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

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

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

Die Kosten für die Linksabbiegerspur werden vom Vorhabenträger übernommen.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird von der K 75 über eine Stichstraße, die in einen Innenring mündet, erschlossen. Diese Haupterschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

Die Haupterschließung übernimmt die Funktion einer Sammelstraße, von der kleine Wohnwege die hinteren Baugrundstücke in verkehrsberuhigter Lage erschließen. Die gemeinsame Erschließung, zum größten Teil jeweils von zwei hinteren Baugrundstücken, wurde durch den Verzicht auf eine gemeinschaftliche Wendeanlage sparsam ausgeführt. Bei Bedarf muss eine Wendemöglichkeit auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden.

Für die Sammelstraßen „a“ und „b“ wurde ein Profil aus der EAE 85/95 für Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit für LKW/PKW, aber noch ausreichend für die Empfehlung zur Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen mit 4,75 m als Mischfläche gewählt, dem ein Park- und Grünstreifen in einer Breite von 2 m wechselseitig angegliedert wird.

Der Querschnitt der Verkehrsflächen wurde um Erschließungskosten zu sparen, zugunsten der Grundstückspreise minimiert.

Auf einen großzügigen seitlichen Abstand neben dem Park- und Grünstreifen, damit auch die Beifahrer(innen) aus dem eingeparkten Auto aussteigen können, wurde verzichtet. Die Beifahrer(innen) müssen also vor dem Einparken aussteigen. Da die Parkplätze dem Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern dienen, wird es auch im Sinne, den Versiegelungsgrad zu minimieren, als zumutbar empfunden.

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

Müllfahrzeuge können die Wohnwege „c“ bis „h“ nicht befahren, da am Ende keine Wendeanlage für Müllfahrzeuge angeordnet ist. Da die Stichwege alle nur zwischen 25 m und 50 m lang sind, gilt der Transport der Abfallbehälter von den hinteren in Aussicht genommenen Grundstücken an die von Müllfahrzeugen befahrene Sammelstraße „a“ + „b“, zu den hier angeordneten jeweils den einzelnen Stichstraßen zugeordneten Sammelplätzen, im städtebaulichen Sinne als zumutbar. Die Einrichtung von Wendeanlagen für Müllfahrzeuge am Ende dieser Stichstraßen, steht in keinem Verhältnis zu den daraus resultierenden zusätzlichem Erschließungsaufwand.

Die Standorte sind entweder einzuhausen oder einzugrünen, damit die anliegenden Grundstücke einen Sichtschutz erhalten.

Die Wohnwege „d“, „f“, „g“ und „h“ sind als private Wohnwege mit einer Fahrbahnbreite von 3,30 m und beidseitigen Randstreifen von 0,35 m als Mischfläche geplant. Der öffentliche Wohnweg „c“, mit gleichem Profil wie die privaten Wohnwege und der öffentliche Wohnweg „e“ mit einem Profil von 3,00 m, beidseitigen Randstreifen von 0,35 m und einseitigem Grünstreifen in einer Breite von 1,05 m, dienen gleichzeitig als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung. Der Begegnungsverkehr PKW/PKW wird in diesen Straßen als sehr gering eingestuft. Sollte es doch einmal dazukommen, besteht die Möglichkeit sich unter Einbeziehung der beidseitig angeordneten 0,35 m breiten Seitenstreifen auf einer Breite von insgesamt 4,00 m, bzw. in der Planstraße „e“ unter Einbeziehung des Grünstreifens bei einer Breite von 4,75 m bei verminderter Geschwindigkeit zu begegnen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße „a“ + „b“ sind öffentliche Parkplätze innerhalb der Anlage eines 2,00 m breiten Seitenstreifens parallel zur Fahrbahn geplant. Der Parkstreifen wird gegliedert durch Baumanpflanzungen innerhalb von Bauminseln, die das Straßenbild auflockern und mit Grün durchfluten.

Die Anzahl der geplanten Parkplätze beträgt mindestens 14 Stück. Das entspricht ca. 35 % der geplanten Wohneinheiten.

13. Bodenordnung

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich nicht im Eigentum der Flurstücke 25/3 und 96 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf.

Die Flächen wurden für den 1. Bauabschnitt von einem Vorhabenträger erworben, der nach Baureifmachung der Flächen auch die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt.

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

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

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

14.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der E.ON Hanse AG. Die elektrische Energieversorgung im Wohngebiet „Langknüll West“ wird von einer vorhandenen Trafo-Station gewährleistet.

14.3 Wärmeenergieversorgung

Das Wohngebiet wird an das Erdgas-Ortsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

Der Einsatz regenerativer Energien , wie z.B. solarthermische–und/oder Erdwärmeeinrichtungen ist erlaubt. (Technologiemix und zentrale Wärmeversorgung)

14.4 Entwässerung

Niederschlagswasser:

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

Um zu vermeiden, dass belastetes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen in den Schülldorfer See gelangen kann, ist der Neubau einer Regenwasserbehandlungsanlage geplant. Damit das Niederschlagswasser gedrosselt in den Schülldorfer See geleitet wird, sind Drosselabläufe sowie 2 Drosselschächte vorgesehen.

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

Schmutzwasser:

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

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

Gewässeraufsicht:

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

Der unteren Wasserbehörde wird ein Abwasserbeseitigungskonzept vom Vorhabenträger vorgelegt.

14.5 Müllbeseitigung

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

14.6 Fernmeldewesen

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

Die Deutsche Telekom bittet 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.
- Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, wird um Koordinierung der mit dem Straßenbau und anderer Baumaßnahmen beteiligten Leitungsträger gebeten.
- Es wird gebeten den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich mit der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom abzustimmen, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn.

14.7 Brandschutz

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

15. Erschließungskosten

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

16. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Übernahme vom Vorhabenträger, Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag.

Kostenschätzung für grünordnerische Maßnahmen (erstellt von BfL)
(ohne Ausgleich Schutzgut Boden)

Menge	Maßnahme	E.P. in €	G.P. in €
1. Knickverschiebung			
95 lfm	Knick auf den Stock setzen	3,50	333,-
95 lfm	Oberboden abschieben, seitlich lagern und nach Versatz neu profilieren	2,50	238,-
95 lfm	Knickwall und Gehölze verschieben	7,50	713,-
30 Stck.	Gehölze liefern und nachpflanzen	8,00	240,-
	Zwischensumme		1.524,-
2. Knickneuanlage			
190 lfm	Knickwall herstellen (bei vorhandenem Boden)	15,00	2.850,-
380 Stck.	Gehölze liefern und pflanzen	8,00	3.040,-
190 lfm	Gehölzpflanzung auf dem Wall mulchen	5,00	950,-
	Zwischensumme		6.840,-
3. Baumpflanzungen entlang der Straße / Grünflächen			
16	Bäume für Straßen und Grünflächen	250,00	4.000,-
16	Pflanzarbeiten und Baumpfähle	80,00	1.280,-
	Zwischensumme		5.280,-
4. Anpflanzung von Hecken			
190 Stck.	Gehölze liefern und pflanzen	8,00	1.520,-
95 lfm	Gehölzpflanzung mulchen	4,00	380,-
	Zwischensumme		1.900,-
	Gesamtsumme brutto		15.544,-

Kosten für die Herstellung der Ausgleichsfläche (Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf) – Schutzgut Boden (Erstellt von BfL)

Menge	Maßnahme	E.P. in €	G.P. in €
1. Erweiterung eines bestehenden Kleingewässers			
70 lfm	Gehölze am Gewässerrand auf den Stock setzen	3,50	245,-
500 qm / ca. 250 m³	Erweiterung des bestehenden Kleingewässers – ca. 250 m³ Bodenaushub und anschließende Verteilung auf der angrenzenden Fläche	18,00	4.500,-
Zwischensumme			4.745,-
2. Anlage von 8 Gehölzgruppen			
160 Stck.	Gehölze (überwiegend Heister) liefern und pflanzen, Pflanzflächen mit Schredder o.ä. abdecken	15,00	2.400,-
280 lfm	Gehölzpflanzungen einzäunen	6,00	1.680,-
Zwischensumme			4.080,-
Summe brutto			8.825,-

Schülldorf, den 30.09.2009



- Gudrun Honling -

Aufgestellt am 28.09.09

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin + Architektin

Am Gymnasium 2
24768 Rendsburg

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
Mobil: 015152187698
e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de

in Zusammenarbeit mit:



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

BfL Büro für Landschaftsentwicklung GmbH Fon (0431) 88 88 977
Schweffelstraße 8 Fax (0431) 88 88 969
24118 Kiel eMail info@bfl-kiel.de

