

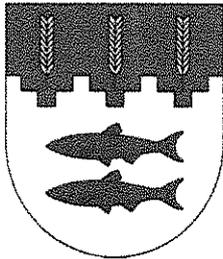
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Rendsburg, den 15.10.09

Inhalt	Seite
1. Einführung	3
2. Anlass der Planung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung	8
5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung	9
6. Begründung der gemeindlichen Abwägung	12

1. Einführung

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

2. Anlass 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 die 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 an der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beteiligten Gemeinden, zu denen auch die Gemeinde Schülldorf gehört, wurden attraktive Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg festgelegt. Hierzu zählen auch die Flächen, die jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ überplant worden sind.

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 80 % der Grundstücke im 1. Bauabschnitt verkauft sein müssen, bevor mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden darf und das 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 von Natur und Umwelt zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Schülldorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ (B-Plan Nr. 2) aufzustellen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nach § 2 Abs. 4 BauGB bei Aufstellung von Bauleitplänen durchzuführende Umweltprüfung, wurde von der Büro für Landschaftsentwicklung GmbH (BfL) aus Kiel mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich durch die Planung nachhaltige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch ergeben.

Die für die Planung relevanten Umweltbelange wurden folgendermaßen bewertet und berücksichtigt:

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 Biotopie 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)

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“.

- ⇒ 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 der Vorhabenträger verpflichtet worden, eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, die den Erhaltungszustand und die Größe der Denkmäler prüft. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger übernommen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung oder 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.

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 - Linksabbiegegespur: 1.700 - zu ca. 85 % bereits versiegelt = 255 qm Neuversiegelung	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 wird auf einer Eigentumsfläche der Gemeinde Schülldorf (Flurstück 5/1, Flur 7, Gemarkung Schülldorf) innerhalb des Gemeindegebietes hergestellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Gemeinde und der Investor haben sich in einem Gespräch in der Amtsverwaltung Amt Eiderkanal am 10.08.09 darauf geeinigt, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für beide Bauabschnitte in einem Schritt erfolgen soll.

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

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

– ausgeglichen-

Eingriff Wasser

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

Eingriff Klima und Luft

Kein Eingriff in die Schutzgüter – **ausgeglichen-**

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften

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

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-**

Ergebnis: Der Eingriff ist ausgeglichen

4. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen einer Öffentlichkeitsunterrichtung zu informieren, sich dazu zu äußern und sie zu erörtern. Die Unterrichtung hat am **09.06.2009** im „Haus der Jugend“ in Schülldorf stattgefunden.

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

Es wurden keine Stellungnahmen mit wesentlichen Anregungen und Bedenken abgegeben. Fragen der Öffentlichkeit wurden sofort beantwortet.

Der in diesem Rahmen mündlich geäußerte Hinweis wurde in der Gemeindevertretersitzung am **22.06.2009** geprüft und zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des B-Plan Nr. 2 wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom **02.07.2009** bis **03.08.2009** öffentlich ausgelegt.

Nach Einschätzung der Gemeinde lagen keine umweltbezogenen Stellungnahmen mit Hinweisen auf erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt vor, die mit ausgelegt hätten werden müssen. Es wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass folgende umweltrelevanten Informationen der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden können:

1. Zum Thema Verkehr und Verkehrslärm:

- Verkehrliche Stellungnahme zur Erschließung von der Wasser – und Verkehrs-Kontor GmbH Stand: 22. April 2009
- Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 -Prognosefall B-Planung- von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Stand: 15. Juni 2009

2. Zum Thema Naturschutz und Landschaftspflege:

- Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf vom 18.11.1999
- Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von der Büro für Landschaftsentwicklungs GmbH, im Kapitel 10 (jetzt Kapitel 11) der Begründung Stand: 23.06.09

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Anregung eingegangen, die sich darauf bezog, nicht nur Stadtvillen mit Zeltdächern in zweigeschossiger Bauweise zuzulassen, sondern auch Pultdachhäuser.

Die Gemeinde hat die Anregung in der Sitzung am 21.09.2009 geprüft und abgewogen. Sie wurde nicht berücksichtigt. Die Gemeinde hatte sich zuvor in der Sitzung am 22.06.2009 intensiv mit dem Thema „Pultdach“ beschäftigt und hat abschließend den Beschluss gefasst, nur Stadtvillen mit Zeltdächern für eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen. An diesem Beschluss hält sie fest.

5. **Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Mit Schreiben vom 24.02.2009 wurde der Landesplanung die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 „Langknüll West“ sowie dessen Ziele und Zwecke mitgeteilt. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde sah eine zeitgleiche wohnbauliche Überplanung beider Bauabschnitte vor. Mit der Umsetzung des 1. Bauabschnitt sollte, sobald der Bebauungsplan die Planreife gem. § 33 BauGB erlangt hat, begonnen werden. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitts war ca. im Jahre 2010 geplant.

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

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 wurde zur Berücksichtigung der Ziele der GEP und der Landesplanung auf den 1. Bauabschnitt reduziert. Mit Zustimmung der Landesplanung haben sich die Gemeinde und der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vom 11.05.2009 geeinigt, dass die Überplanung des 2. Bauabschnitts durch die Gemeinde erst in Angriff genommen werden kann, wenn mindestens 80 % der in Aussicht genommenen Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 2 bebaut sind und die notwendige Abstimmung in der GEP erfolgt ist. Diese Vereinbarung wurde im Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vom 21.09.2009 dahin geändert, dass nunmehr 80 % der in Aussicht genommenen Grundstücke verkauft sein müssen.

Die Planung des B-Plans Nr. 2 „Langknüll West“ der Gemeinde Schülldorf wurde dem Arbeitsausschuss der GEP vorgestellt und mit den Planungen der an der GEP beteiligten Kommunen abgestimmt.

Da die Erschließung des neuen Baugebietes von der K 75 vorgesehen ist, haben frühzeitig Vorgespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein stattgefunden.

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, Vor- und Nachteile aller Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes gegenüberzustellen und eine Empfehlung für die Gemeinde abzugeben.

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 Linksabbiegstreifen 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.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Linksabbiegespur zu übernehmen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.05.09** frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die im Rahmen der nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen, hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft:

a. Berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von :

1. Innenministerium, Abteilung IV 5, Landesplanung und Vermessungswesen, Postfach 7125, 24105 Kiel vom 02.06.2009
2. E.ON Hanse AG, Netzcenter Fockbek, Kattredder 24, 24787 Fockbek vom 25.05.2009
3. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Holstenstraße 106/108, 24103 Kiel vom 27.05.2009
4. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Rendsburg, Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg, vom 28.05.2009
5. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig vom 29.05.2009
6. Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH, Niederlassung Heide, Postfach 1509, 25735 Heide vom 03.06.2009

b. Teilweise berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von:

1. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich 3,
Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg vom 05.06.2009

c. Nicht berücksichtigt wurden die Stellungnahmen von:

- keine -

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

Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen, Anregungen und/oder Bedenken hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft:

a. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von :

1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume,
Hamburger Straße 25, 24220 Flintbek vom 03.07.2009
2. E.ON Hanse AG, Netzcenter Fockbek, Kattredder 24,
24787 Fockbek vom 07.07.2009
3. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Rendsburg,
Kieler Straße 19, 24768 Rendsburg, vom 17.07.2009
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein,
Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig vom 21.07.2009

b. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

1. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich 3,
Kaiserstraße 8, 24768 Rendsburg vom 27.07.2009

c. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:

1. Katharina Nordmann, Appenrader Weg 17a,
24678 Rendsburg vom 24.07.2009

Das Ergebnis der Abwägung wurde gem. Beschluss der Gemeinde in den Entwurf eingearbeitet.

6. Begründung der gemeindlichen Abwägung

Durch den B-Plan sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Die Gemeinde möchte ein attraktives Wohngebiet mit ruhigem Wohncharakter schaffen. Dabei sollen unterschiedliche wirtschaftliche Verhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Den regionalen, ortstypischen Eigenarten soll Rechnung getragen werden. (Lokale Identität)

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 ist im Städtebaulichen Vertrag vom 21.09.2009 erfolgt, in dem der Vorhabenträger und die Gemeinde vereinzelt Grundstücke vereinbaren, auf denen Doppelhäuser zulässig sind. Im Bebauungsplan sind diese Grundstücke gekennzeichnet.

Ebenso im Hinblick auf die in Schülldorf überwiegend vorhandene Gebäudestruktur wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

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. Generell ausgenommen werden hiervon die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die ein Gegenüber zur vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauung im „Schachterbusch“ bilden.

Die Ausnahme der zweigeschossigen Bauweise ist auf einige in Aussicht genommene Grundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiet WA 3, WA 5 und WA 6 beschränkt. 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.

Zur Steuerung und zur Sicherung der gemeindlichen Zielvorstellungen ist ein Bebauungsplan mit einer hohen Festsetzungsdichte entstanden. Der Gemeinde ist es bewusst, dass daraus die Anzahl von Befreiungs- und Ausnahmeanträgen steigen kann. Sie möchte sich diesen Entscheidungsspielraum jedoch für den Einzelfall offen halten.

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Sicherung der grünordnerischen Belange Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Um Erschließungsträger, Erschließungsplaner und zukünftige Grundstückseigentümer über zu berücksichtigende Vorschriften im Rahmen der fortführenden Planungen rechtzeitig aufzuklären und die Koordination der Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu verbessern, wurden die Hinweise der

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationslinien, die Hinweise der E.ON Hanse AG zur Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas und die Hinweise auf wasserrechtliche Vorschriften des Fachdienstes 3.4 Wasser, Bodenschutz und Abfall (untere Wasserbehörde) des Kreises Rendsburg-Eckernförde in die Begründung aufgenommen.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, wurde die Einhaltung, bzw. welche Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 erforderlich sind, durch ein Schallgutachten geprüft. Hiermit beauftragt worden ist die Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus 24539 Neumünster. Die Wasser- und Verkehrskontor GmbH ist zu dem Ergebnis gekommen, das sowohl aktiver sowie passiver Lärmschutz notwendig ist. Die Maßnahmen wurden im B-Plan festgesetzt.

Folgende Gutachten und umweltbezogene Stellungnahmen wurden in den Abwägungsprozeß einbezogen:

a. Zum Thema Verkehr und Verkehrslärm:

- Verkehrliche Stellungnahme zur Erschließung von der Wasser – und Verkehrs-Kontor GmbH Stand: 22. April 2009
- Schalltechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 -Prognosefall B-Planung- von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Stand: 15. Juni 2009

b. Zum Thema Naturschutz und Landschaftspflege:

- Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von der Büro für Landschaftsentwicklungs GmbH, im Kapitel 11 der Begründung

Der Bebauungsplan wurde am 30.09.2009 von der Bürgermeisterin ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde vom 06.10.2009 bis zum 12.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung ist am 13.10.2009 in Kraft getreten.

Osterrönfeld, den 16.10.2009.....

Aufgestellt:
Rendsburg, den 15.10.09

ak stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin und Architektin
Am Gymnasium 2
24768 Rendsburg

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
Mobil: 015152187698
[e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de](mailto:anke.karstens@ak-stadt-art.de)