

Begründung

**Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
der Gemeinde Schülldorf
für die Gebiete
„Schachterbusch, Dorfstraße K 75, Am See und Süd Dor“**

**Auftraggeber:
Gemeinde Schülldorf
Die Bürgermeisterin
über
Amt Osterrönfeld
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

November 2004

Architekturbüro Hansen Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1 Anlass der Planung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Gemeinde Schülldorf ist nicht lückenlos bebaut.

Bei diesen „Lücken“ handelt es sich um „Lücken“, die das Maß einer potentiellen Baulücke überschreiten, sogenannte Außenbereiche im Innenbereich.

Zur Einordnung von baulichen Anlagen in die unbebauten „Lücken“, die sich der Eigenart hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, der näheren Umgebung anzupassen haben, ist es notwendig, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Wohnumfeldes zu vermeiden, entsprechende Festsetzungen für die bisher unbeplanten Gebiete zu treffen.

Ziel und Zweck der Planung:

- Schaffung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- klare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich
- Verhinderung von Maßstabs- und Gestaltungsbrüchen, die nachhaltig das Ortsbild stören
- lokale Baulandbereitstellung
- Erhaltung der ländlichen Strukturen
- Berücksichtigung umweltschützender Belange

Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Schülldorf eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf.

2. Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB wurde am 25. Juni 2002 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülldorf und bedarf deshalb gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung und stellt den klargestellten Innenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichen in den Innenbereich im Interesse einer städtebaulich geordneten Entwicklung als Wohnbauflächen und teilweise als Dorfgebiet dar.

Für die außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung ausgewiesenen Bauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist für die Zulassung ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB erforderlich.

2.3 Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf (Blatt 4 „Entwicklung“ und Kap. 4.5.1 „Bebauung / Siedlungsentwicklung“) wird auf Entwicklungsmöglichkeiten im besiedelten Bereich („Ortskern“) aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingegangen. Es werden im Westen und Osten Grenzen der Siedlungsentwicklung dargestellt und auf die grundsätzliche Möglichkeit der Lückenschließung hingewiesen. Gleichzeitig wird als ein Ziel der Landschaftsplanung allgemein die Erhaltung dörflicher Freiflächen genannt.

Besondere „Tabuflächen“ werden in dem hier betrachteten Gebiet nicht genannt, so dass die vorliegende Planung nicht grundsätzlich den Darstellungen des Landschaftsplanes widerspricht.

Die Planung der Satzung widerspricht also nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes (siehe Erläuterung zum Landschaftsplan Seite 188 „Entwicklungsrichtung Bebauung“).

2.4 Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB während des Planaufstellungsverfahrens

Aufgrund der gemeindlichen Berücksichtigung vorgebrachter Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Teilbereich 1 der Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB muss der Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert werden. Da durch die Änderung Inhalte mit planerischer Tragweite berührt werden, wurde der Plan erneut ausgelegt.

Begründung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Innenbereichssatzung gehörte der nördlich des Flurstücks 7/5 angrenzende Weg noch zum Flurstück 7/6 und hatte andere Eigentümer.

Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung hinsichtlich des hinter dem Teilbereich 1 liegenden Weges zugunsten der Antragstellerin, besteht jetzt die Möglichkeit, die nördliche Baugrenze nach Norden zu verschieben.

Der Einbeziehung der vorgeschlagenen Flächen wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte zugestimmt.

Von städtebaulicher Bedeutung ist es, dass keine weitere Bebauung in sogenannter „2. Reihe“ entlang des Schülldorfer Sees entstehen kann. Deshalb wurden in diesem Bereich Baufenster festgesetzt, die eine Bebauung in „2.Reihe“ nicht ermöglichen.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Fachbereich 3, Planung) während der erneuten Auslegung des geänderten Planentwurfes wurde nach telefonischer Rücksprache am 16.07.04 mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich 3, Planung, das festgesetzte Baufenster nördlich des bestehenden Wohngebäudes Schachterbusch 16 aus den Festsetzungen des Teilbereiches 1 genommen, um die Möglichkeit, ein kleines eigenständiges Wohnhaus hier zu errichten, nicht anzulegen. Durch die Herausnahme dieses Baufensters wird der Kreis im Falle eines Bauantrages gem. § 34 BauGB nur einem Bauvorhaben zustimmen, welches sich in Art und Maß unter Berücksichtigung der verbleibenden Festsetzungen im Teilbereich 1 der umgebenden Bebauung anpasst, d.h. die

vorgegebene Gebäudetiefe, die einzeilige Bebauung und die Erschließung wird den benachbarten Gebäuden im Schachterbusch angepasst. Der benachbarte Gebäudebestand gibt keine Bebauung in sogenannter 2. Reihe vor.

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Schülldorf gehört zu den südlich des Nord-Ostsee-Kanals anliegenden Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde und hat mit Stand vom 13.11.02 572 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Schülldorf. Sie grenzt mit der Klarstellungssatzung den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schülldorf als Innenbereich verbindlich zum Außenbereich ab.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung grenzt nördlich, östlich und teilweise südlich an die Gemeinde Schacht-Audorf. Im Norden stellt hauptsächlich der Schülldorfer See die Grenze zu Schacht-Audorf dar, an dessen südlichem Ufer, in etwa 30 – 150 m Entfernung, sich der Siedlungskörper der Gemeinde Schülldorf entwickelt hat.

Die genaue Lage des Ufers, von dem der Erholungsschutzstreifen gem. § 11 (1) LNatSchG festgelegt wird, ist in der Flurkarte nicht vermessen.

Der in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme eingezeichnete Erholungsschutzstreifen ist nicht verbindlich, da er schematisiert dargestellt ist und nicht vermessen wurde!

In den Innenbereich werden 5 Teilbereiche einbezogen. Die Teilbereiche 1 und 2 liegen an der Gemeindestraße „Schachterbusch“, die Teilbereiche 3 + 4 an der Gemeindestraße „Am See“ und der Teilbereich 5 an der Dorfstraße und wird auch von der Dorfstraße erschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

4.1 Räumlicher Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Für folgende Flurstücke des Ortsteils Schülldorf besteht Innenbereichsqualität gem. § 34 BauGB

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
Schachter- busch	1	12	29/12	Wohngeb.m. Grundstück	X	
- "-	3	12	29/11	- "-	X	
- "-	5 - 7	12	25/5 tlw.	- "-		1
- "-	9	12	20/17	- "-	X	
- "-	9a	12	20/16			
			20/18	- "-	X	
- "-	11-13	12	20/19	- "-	X	
- "-	15	12	20/15 tlw.	- "-		1
- "-	17	12	18/3 tlw.	- "-		1
- "-	19 - 21	12	18/5 tlw.	Wohn-u.Wirtsch. m. Grundstück und Gartenland		1
- "-	12	12	4/37	Wohngeb.m. Grundstück	X	
- "-	14	12	4/39	- "-	X	
- "-	16	12	7/5 tlw.	- "-		2
- "-	18	12	4/41 tlw.	- "-		2
- "-	20	12	4/43 tlw.	- "-		2
- "-	22	12	4/45	- "-	X	
- "-	24	12	4/47	- "-	X	
- "-	26	12	10/3 tlw.	- "-		1
- "-	28	12	115/13	- "-	X	
- "-	30	12	13/2 tlw.	- "-		1
- "-	32	12	13/1	- "-	X	
- "-		12	69/21	Anlieger- straße	X	
		12	25/4		X	
		12	66/1	"Schachter- busch"	X	
		12	4/46		X	
		12	4/48		X	
		12	7/4		X	
		12	7/6		X	
		12	66/6		X	
		12	116/12		X	

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
Weg vom Schachter- busch		12	4/49 tlw.	Weg zum See		1
- " -		12	4/53	- " -	X	
- " -		12	4/52 tlw.	- " -		2
- " -		12	4/14 tlw.	priv.Erschl.weg		2
Am See	1	2	8/13	Wohngeb.m. Grundstück	X	
- " -	3 - 5	2	8/21 tlw.	- " -		3
- " -	7	2	8/15	- " -	X	
- " -	9	2	8/4	- " -	X	
- " -	11	2	8/5	- " -	X	
- " -	13	2	8/6	- " -	X	
- " -	15	2	8/2	- " -	X	
- " -	17	2	8/7	- " -	X	
- " -	19	2	8/12	- " -	X	
- " -	21	2	18/6	- " -	X	
- " -	23	2	18/8	- " -	X	
- " -	25	2	293/20	- " -	X	
- " -	27	2	18/7 tlw.	- " -		4
- " -	29-31	2	24/6 tlw.	- " -		4
- " -	33	2	29/5 tlw.	- " -		4
- " -	35	2	29/4 tlw.	- " -		4
- " -	37	2	32/2 tlw.	- " -		4
- " -	43	2	34/2 tlw.	- " -		5
- " -	45	2	34/6 tlw.	- " -		5
- " -		2	38/5 tlw.	Wohngeb.m. Grundstück		5
- " -	51	2	38/7 tlw.	Wohn-u.Wirt- schaftsgeb. mit Grundstück		6

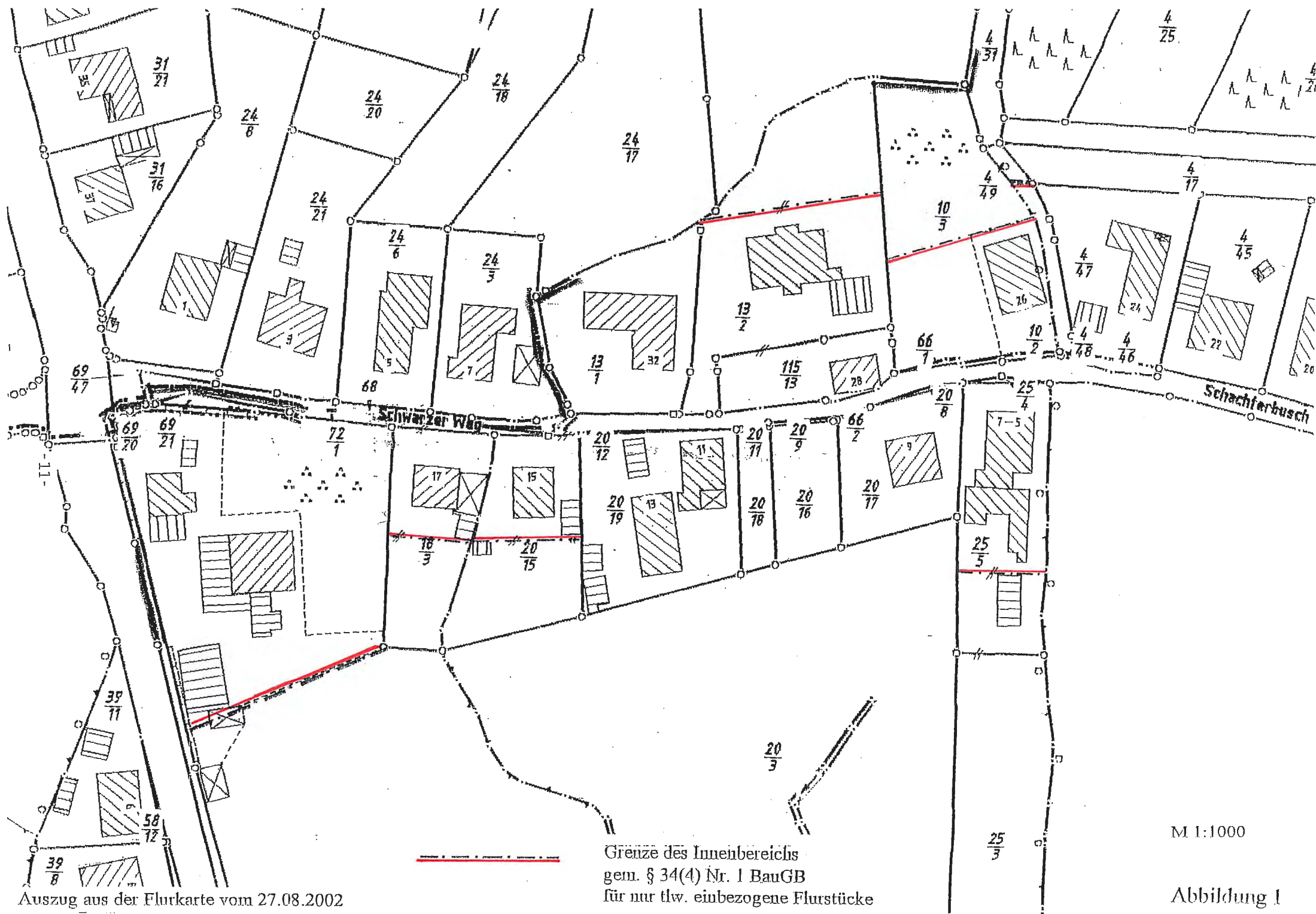
Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
Am See	53 - 55					
	57 tlw.	2	42/2 tlw.	Hofstelle u. Gartenland		6
Am See	57 tlw.	2	43/3	Wohngeb.mit Grundstück	X	
- " -	59	3	6/5 tlw.	- " -		6
- " -	61	3	6/6 tlw.	- " -		6
- " -	63	3	6/14 tlw.	- " -		6
- " -	65	3	6/15 tlw.	- " -		6
- " -	2	2	115/2	- " -	X	
- " -	4	2	115/11	- " -	X	
- " -	6	2	115/5	- " -	X	
- " -	8	2	115/13	- " -	X	
- " -	10	2	111/4	- " -	X	
- " -		2	111/6	Baugrundstück	X	
- " -	14	2	106/6	Wohngeb.mit Grundstück	X	
- " -	16	2	106/5	- " -	X	
- " -	18	2	106/4	- " -	X	
- " -	20	2	101/8	- " -	X	
- " -	22	2	95/1	- " -	X	
- " -	26	2	79/6	- " -	X	
- " -	28	2	74/1	- " -	X	
- " -	34	2	53/5 tlw.	- " -		5
- " -	34a	2	53/8 tlw.	- " -		5
- " -	36	2	53/12 tlw.	- " -		5
- " -			50/3 tlw.	Wirtschaftsgeb. mit Grundstück		6
- " -	42	2	46/14	Wohngeb.mit Grundstück	X	

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
Am See		2	46/10	Wirtschaftsgeb. m. Grundstück	X	
- " -	46	2	46/12	Wohn-u.Wirt- schaftsgeb. m. Grundst.	X	
Am See		2	122/22	Anlieger- straße	X	
		2	61/6		X	
		2	53/10	"Am See"	X	
		2	38/4		X	
		2	122/15		X	
		2	122/24		X	
		2	122/12		X	
		2	122/23		X	
		2	122/16		X	
		2	50/2		X	
		2	46/13		X	
		2	45/2		X	
		2	122/14		X	
		2	122/1		X	
		2	122/17		X	
		2	122/18		X	
		2	122/19		X	
		2	122/20		X	
		2	122/21		X	
		2	6/23		X	
- " -		3	25/6	Anliegerstr.	X	
			25/7 tlw.	"Am See"		6
Weg vom "Am See"		2	19/9	Zuwegung zum Klär- teich	X	
- " -		2	8/19 tlw.	- " -		3
- " -		2	123 tlw.	Zuwegung zum Teich		4
- " -		2	32/5 tlw.	Zuwegung zum Gebäude "Am See 41"		4
- " -		2	53/11 tlw.	Verbindungs- weg		6
Catharinen- weg	1	2	61/9	Wohngeb.mit Grundstück	X	

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamtfläche	Teilfläche gem. Abb. (mit Nr.)
Catharinenweg	2	2	61/15 tlw.	Wohn- u. Wirtschaftsgeb.m. Anliegerstraße Catharinenweg u. Grundstück		7
Süd Dor	1	2	73/5	Wohngebäude m. Grundstück	X	
- " -	3	2	73/3	- " -	X	
- " -	5	2	73/4	- " -	X	
- " -	2 - 4	2	63/2	Wohn- u. Wirtschaftsgeb.m. Grundstück	X	
- " -		2	19/10	Anliegerstraße Süd Dor	X	
Verbindungsweg	1	2	90/1	Wohn-u. Wirtschaftsgeb.m. Grundstück	X	
- " -	2	2	79/11	Wohngeb. m. Grundstück	X	
- " -		2	282/89	Anliegerweg "Verbindungsweg"	X	
Dorfstraße (K 75)	1	12	29/2	Wohngeb.m. Grundstück	X	
- " -	3	12	30/7	- " -	X	
- " -	5	2	115/12	- " -	X	
- " -	7	2	115/14	- " -	X	
- " -	9	2	111/5	Wohngeb.m. Wirtschaftsgeb. u. Grundstück	X	
- " -	9a	2	111/2	Wohngeb. m. Grundstück	X	
- " -	11	2	111/7	- " -	X	
- " -	11a	2	106/7	- " -	X	
- " -	13	2	106/8	- " -	X	

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
Dorfstraße (K75)	17	2	101/4	- " -	X	
- " -	19	2	273/93	- " -	X	
- " -	21	2	93/2	- " -	X	
- " -	23 - 25	2	88/1	- " -	X	
- " -	27	2	79/12	Zur Whg.umge- bautes Wirtsch. m.Grundstück	X	
- " -	29	2	73/17	Wohngeb.m. Grundstück	X	
		2	73/13	Weg	X	
- " -	2	12	33/4	Wohn-u.Wirt- schaftsgeb.	X	
		12	42/15	m. Grundstück	X	
- " -		12	33/5	priv.Erschließung	X	
- " -	4	12	42/12	Wohngeb.m. Grundstück	X	
- " -	4a	12	42/13	- " -	X	
- " -	6	12	42/7	- " -	X	
- " -	8	12	42/6	- " -	X	
- " -	10	12	42/5	- " -	X	
- " -	12	12	42/3	- " -	X	
- " -		12	48/16 tlw.	Zuwegung z.Sportplatz		8
- " -	14	12	48/5	Wohngeb. m.Grundstück	X	
- " -	16	12	48/6	- " -	X	
- " -	18	12	48/7	- " -	X	
- " -	20	12	48/9	- " -	X	
- " -	22	12	48/10	- " -	X	
- " -	24	12	48/11	- " -	X	
- " -	26	12	48/14	- " -	X	
- " -	28	12	48/29	- " -	X	

Straße	Haus-Nr.	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Gesamt- fläche	Teilfläche gem.Abb. (mit Nr.)
- " -	30	12	6/8	Wohn u.Wirt- schaftsgeb. m.Grundstück	X	
- " -	32	12	6/7 tlw.	Wohngeb. m.Grundstück		9
- " -	34	12	12/4 tlw.	Wohn u.Wirt- schaftsgeb. m.Grundstück		9
- " -	36	12	22/12	Wirtschafts- geb.m.Grundst.	X	
- " -		12	68/4 tlw.	Hauptsammel- straße Dorfstr.(K75)		o.A.
Dorfstraße		2	116/13	Hauptsammel- straße	X	
		2	116/7		X	
		2	48/28	"Dorfstraße"	X	
		2	22/13		X	
		2	22/10		X	
		2	22/11		X	
Schulredder		12	48/22	Wohngeb. m.Grundstück	X	
- " -		12	48/18 tlw.	Anliegerstr. "Schulredder"		9
- " -	1 - 3	11	6/9	Wohngeb. m.Grundstück	X	
- " -	5	11	6/7 tlw.	- " -		9
- " -	2a	12	48/2	- " -	X	
- " -	4	12	48/25	- " -	X	
- " -		11	101/9 tlw.	Anliegerstr. "Schulredder"		9



Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

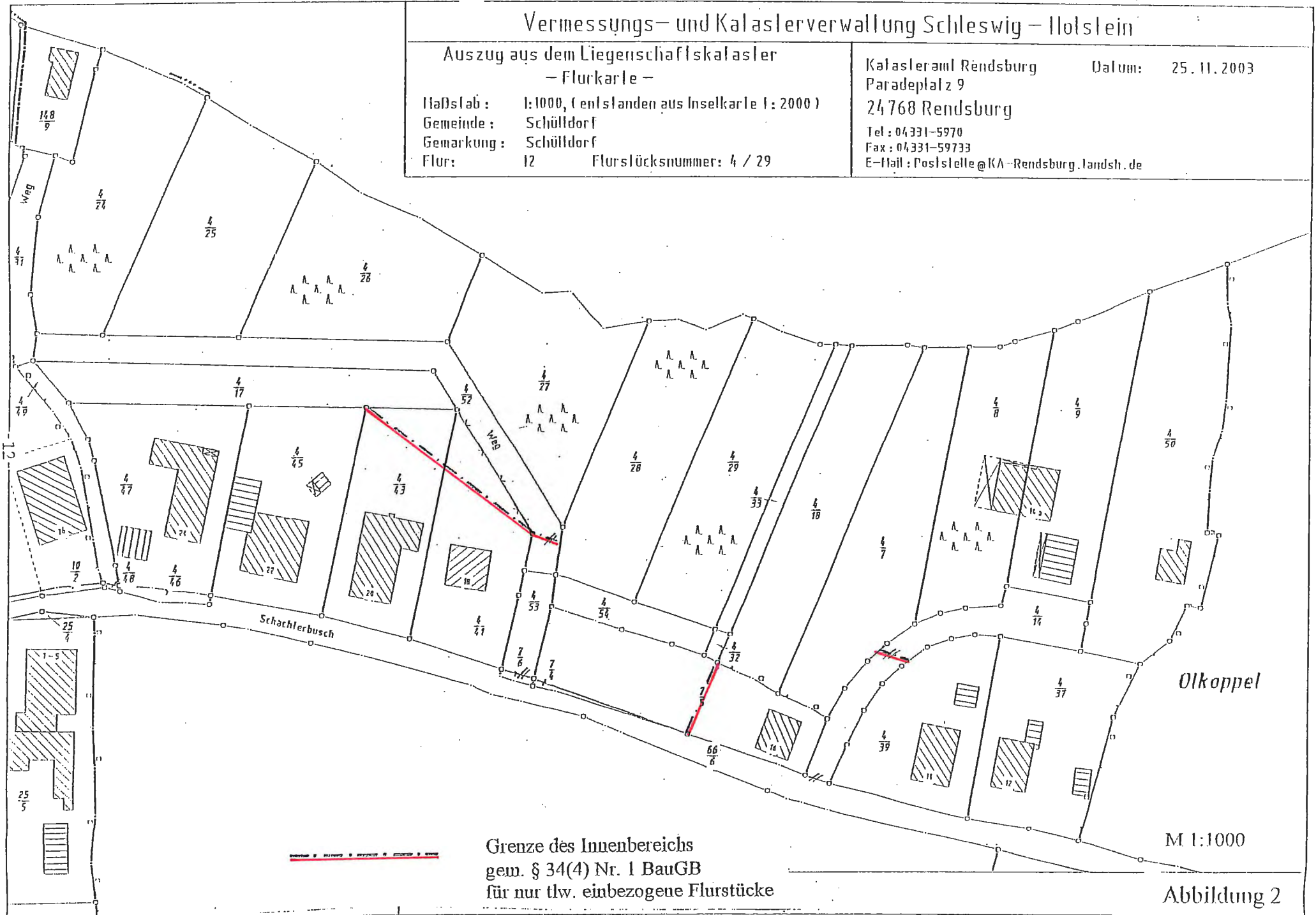
Abbildung 1

Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Flurkarte -

Maßstab: 1:1000, (entstanden aus Inselkarte 1:2000)
Gemeinde: Schülldorf
Gemarkung: Schülldorf
Flur: 12 Flurstücksnummer: 4 / 29

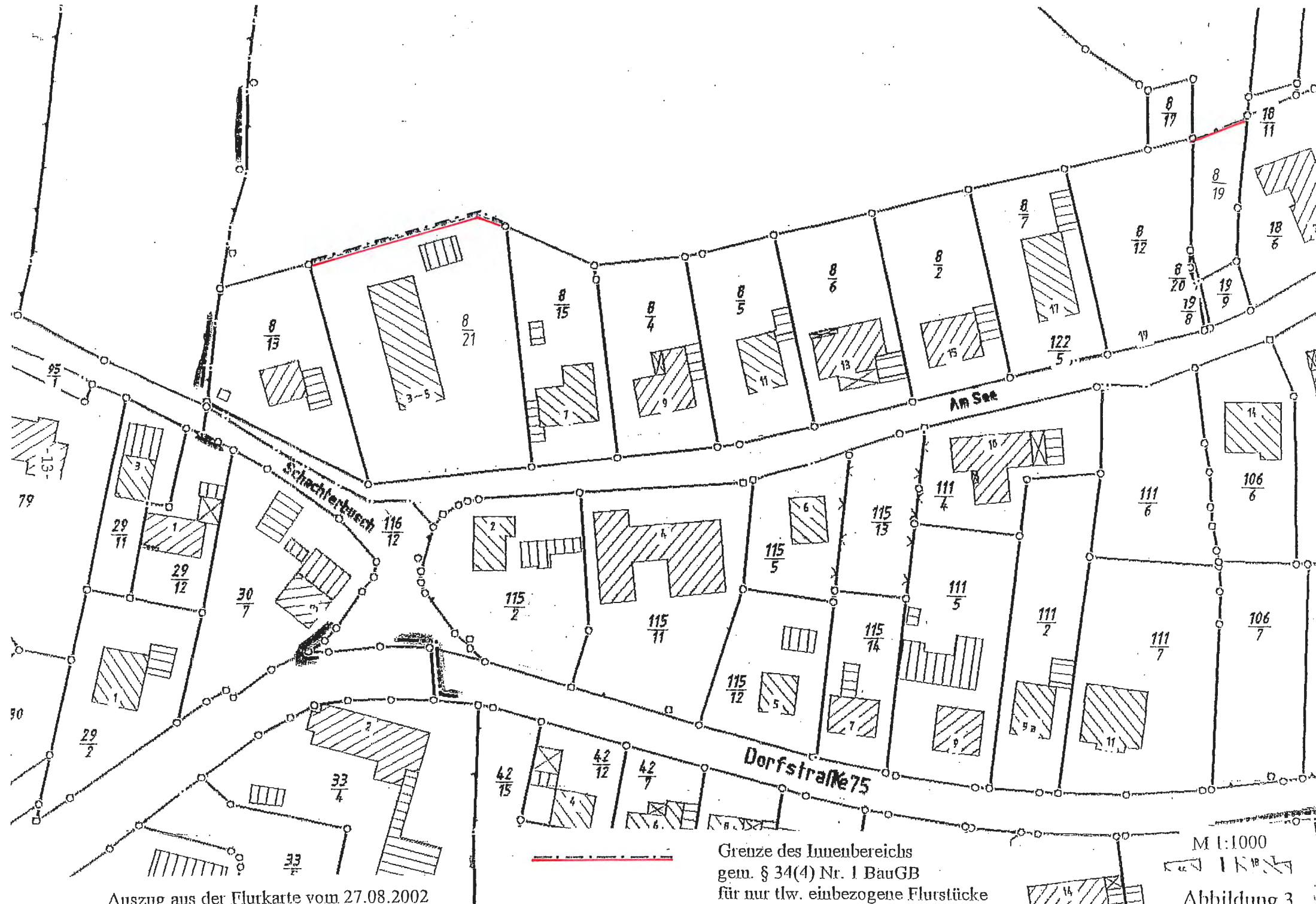
Katasteramt Rendsburg Datum: 25. 11. 2003
Paradeplatz 9
24768 Rendsburg
Tel: 04331-5970
Fax: 04331-59733
E-Mail: Poststelle@KA-Rendsburg.landsh.de



Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

Abbildung 2



Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

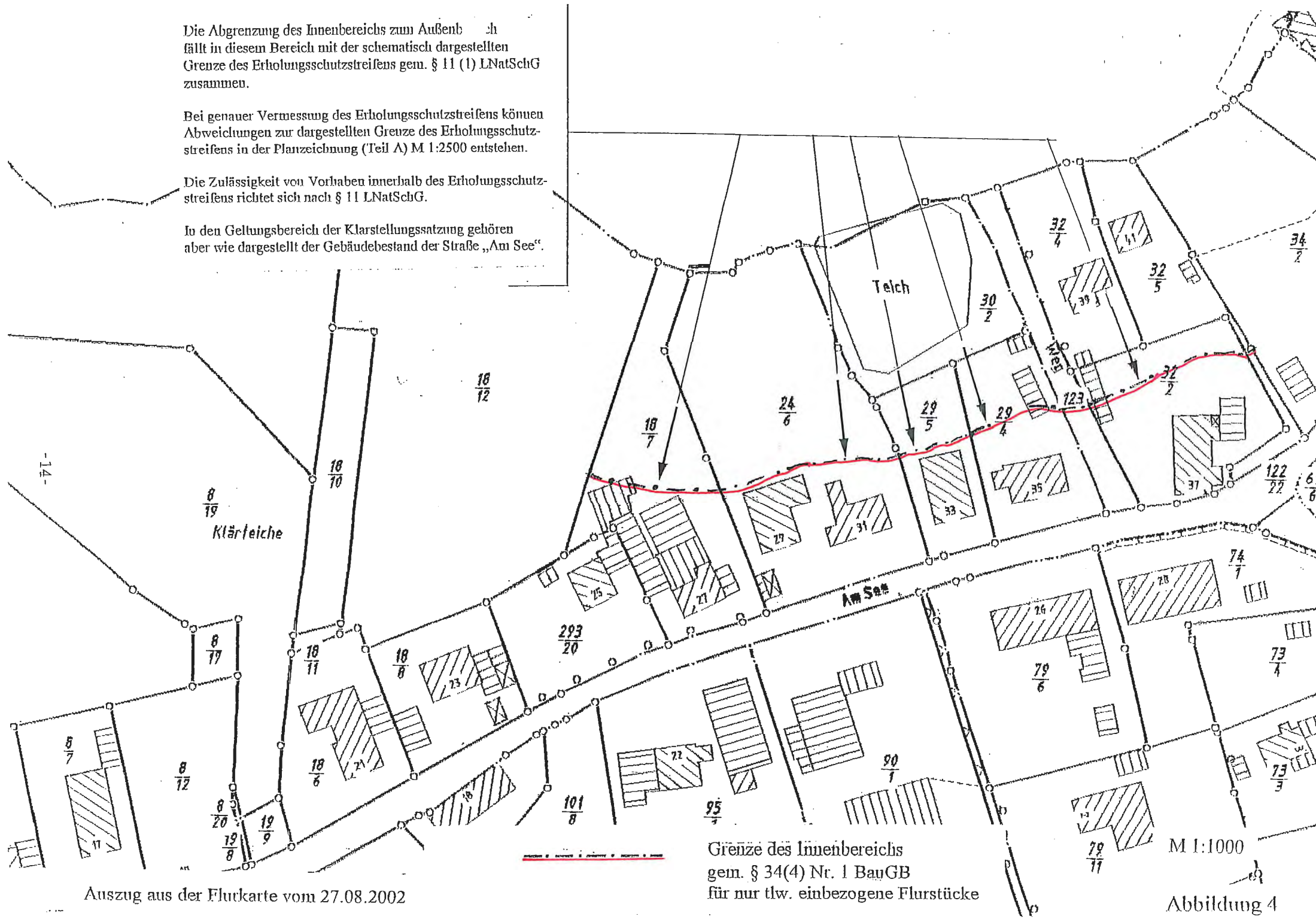
M 1:1000
Abbildung 3

Die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich fällt in diesem Bereich mit der schematisch dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens gem. § 11 (1) LNatSchG zusammen.

Bei genauer Vermessung des Erholungsschutzstreifens können Abweichungen zur dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens in der Planzeichnung (Teil A) M 1:2500 entstehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Erholungsschutzstreifens richtet sich nach § 11 LNatSchG.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gehören aber wie dargestellt der Gebäudebestand der Straße „Am See“.



Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

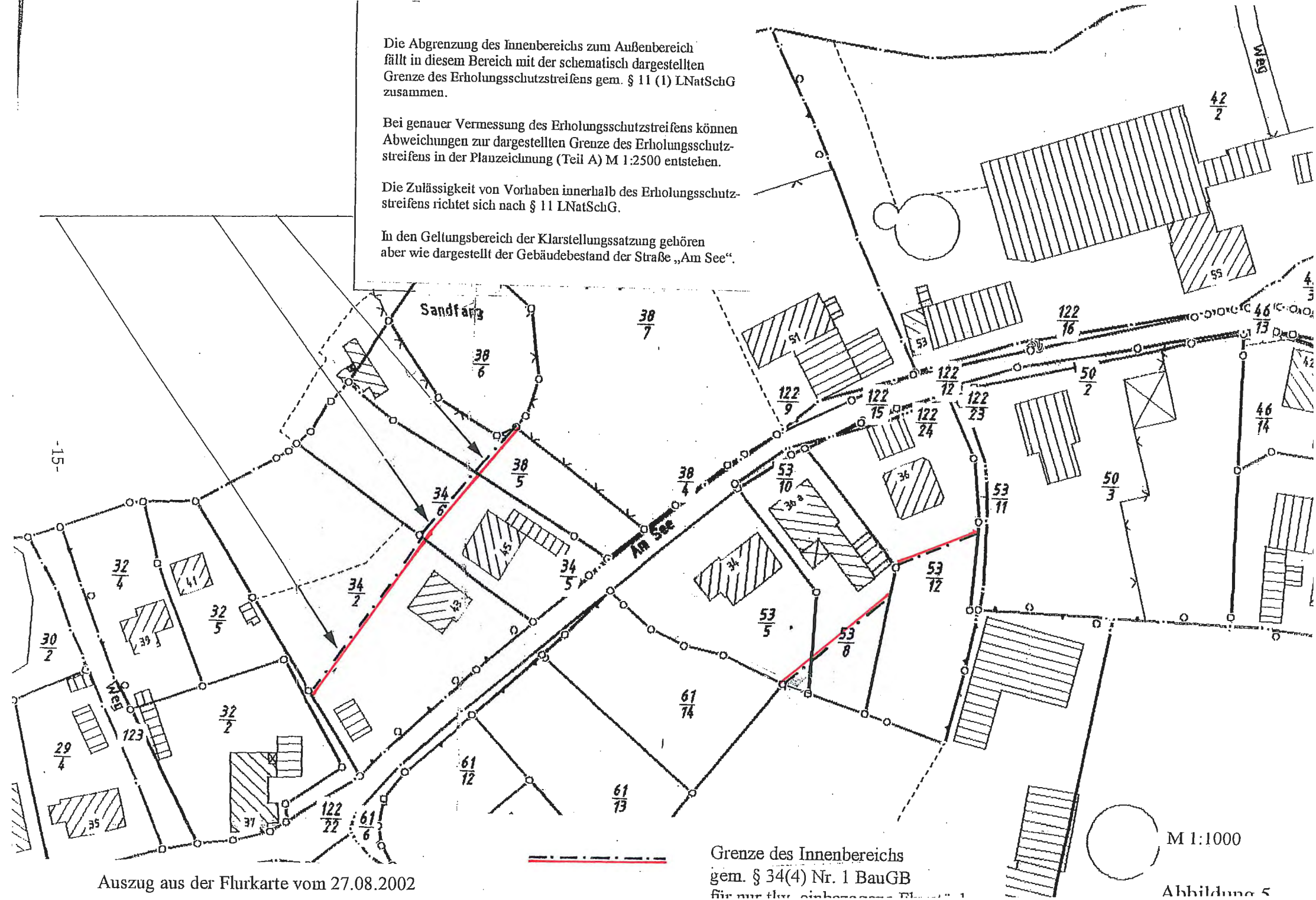
Abbildung 4

Die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich fällt in diesem Bereich mit der schematisch dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens gem. § 11 (1) LNatSchG zusammen.

Bei genauer Vermessung des Erholungsschutzstreifens können Abweichungen zur dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens in der Planzeichnung (Teil A) M 1:2500 entstehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Erholungsschutzstreifens richtet sich nach § 11 LNatSchG.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gehören aber wie dargestellt der Gebäudebestand der Straße „Am See“.



Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur drei einbezogene Flurstücke

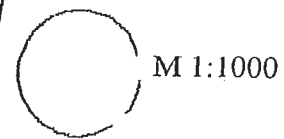


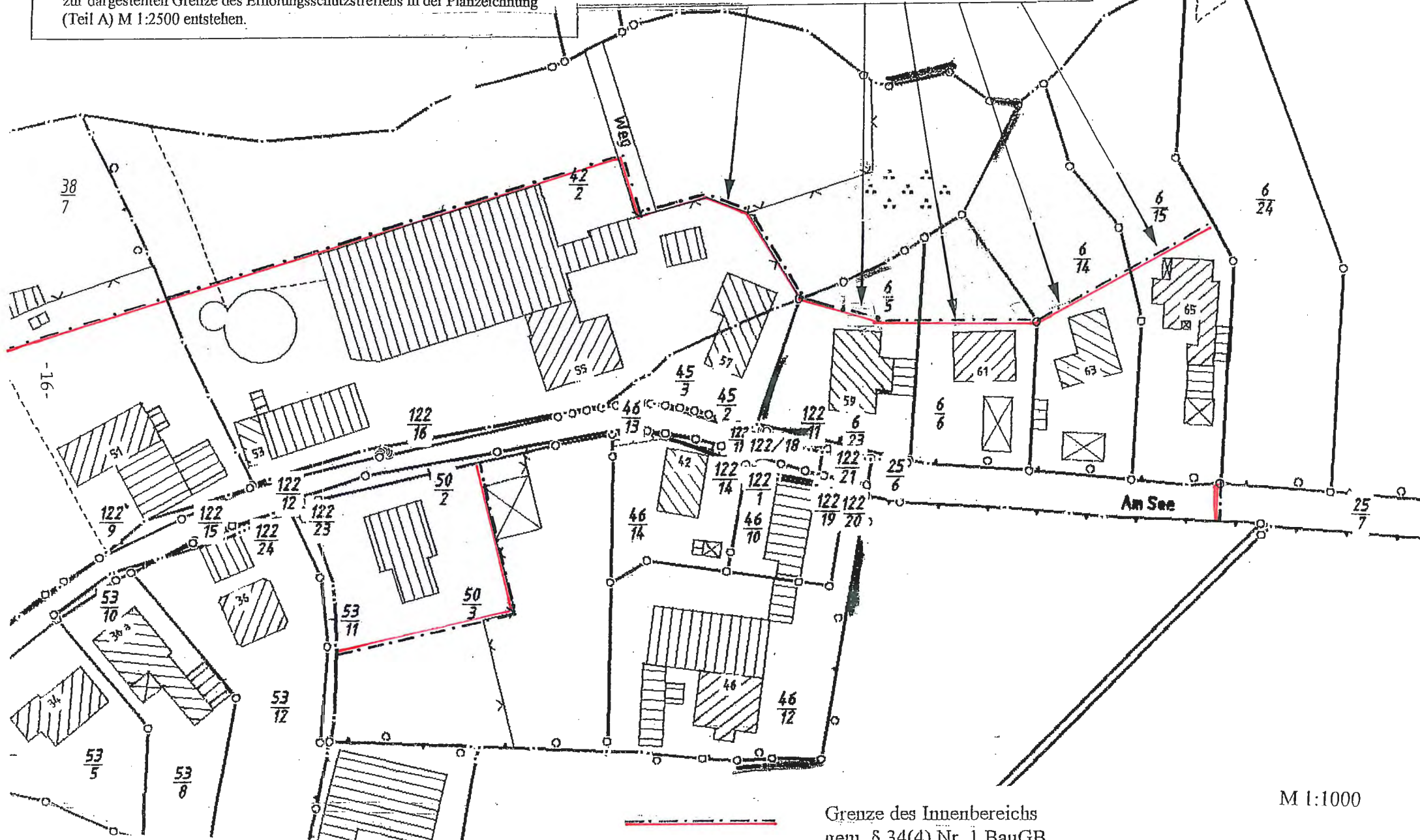
Abbildung 5

Die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich fällt in diesem Bereich mit der schematisch dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens gem. § 11 (1) LNatSchG zusammen.

Bei genauer Vermessung des Erholungsschutzstreifens können Abweichungen zur dargestellten Grenze des Erholungsschutzstreifens in der Planzeichnung (Teil A) M 1:2500 entstehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Erholungsschutzstreifens richtet sich nach § 11 LNatSchG.

In den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung gehören aber wie dargestellt der Gebäudebestand der Straße „Am See“.

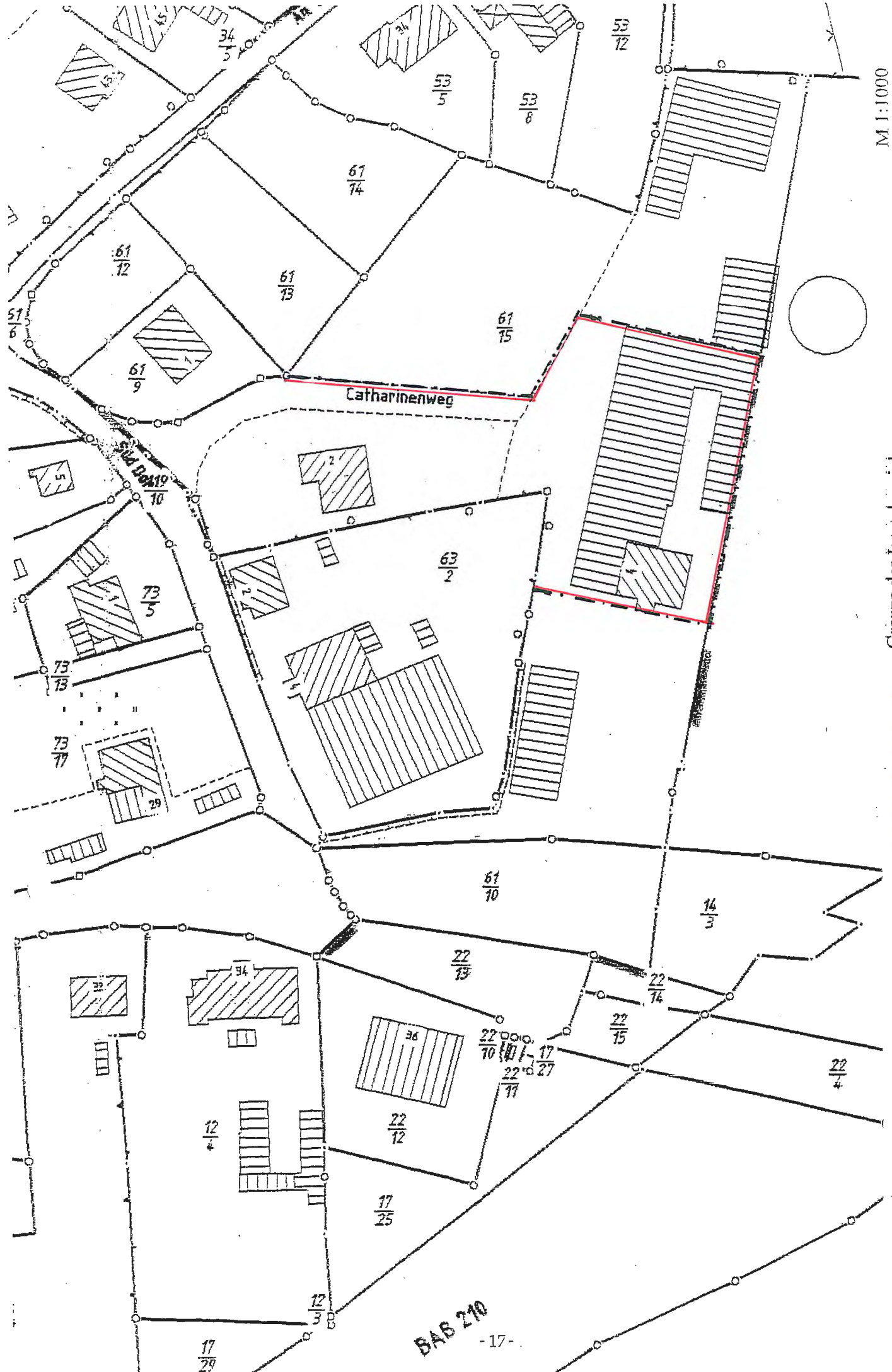


Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

Abbildung 6



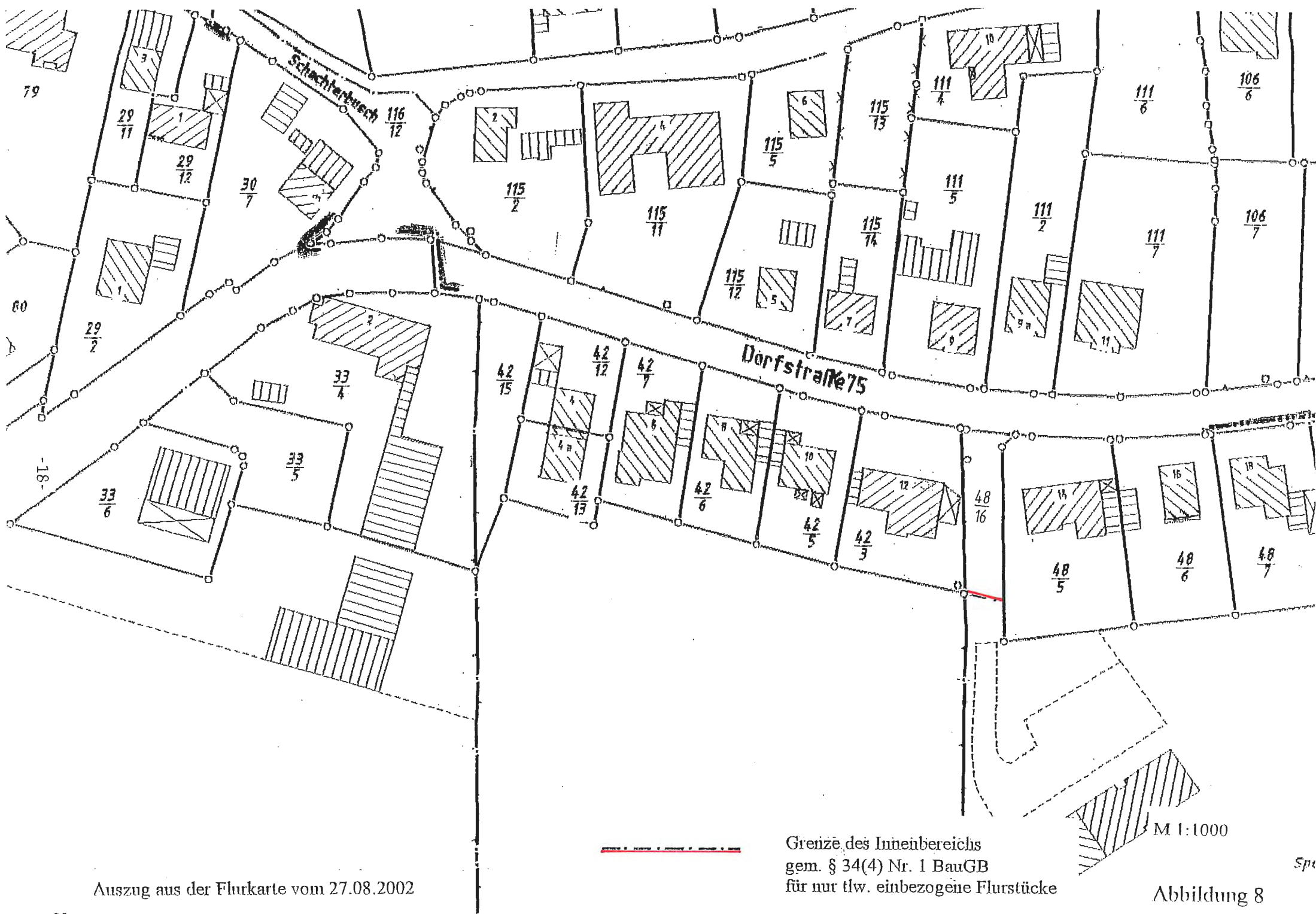
M 1:1000

Abbildung 7

Grenze des Innenbereichs
 gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
 für nur tlw. einbezogene Flurstücke

Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

BAB 210



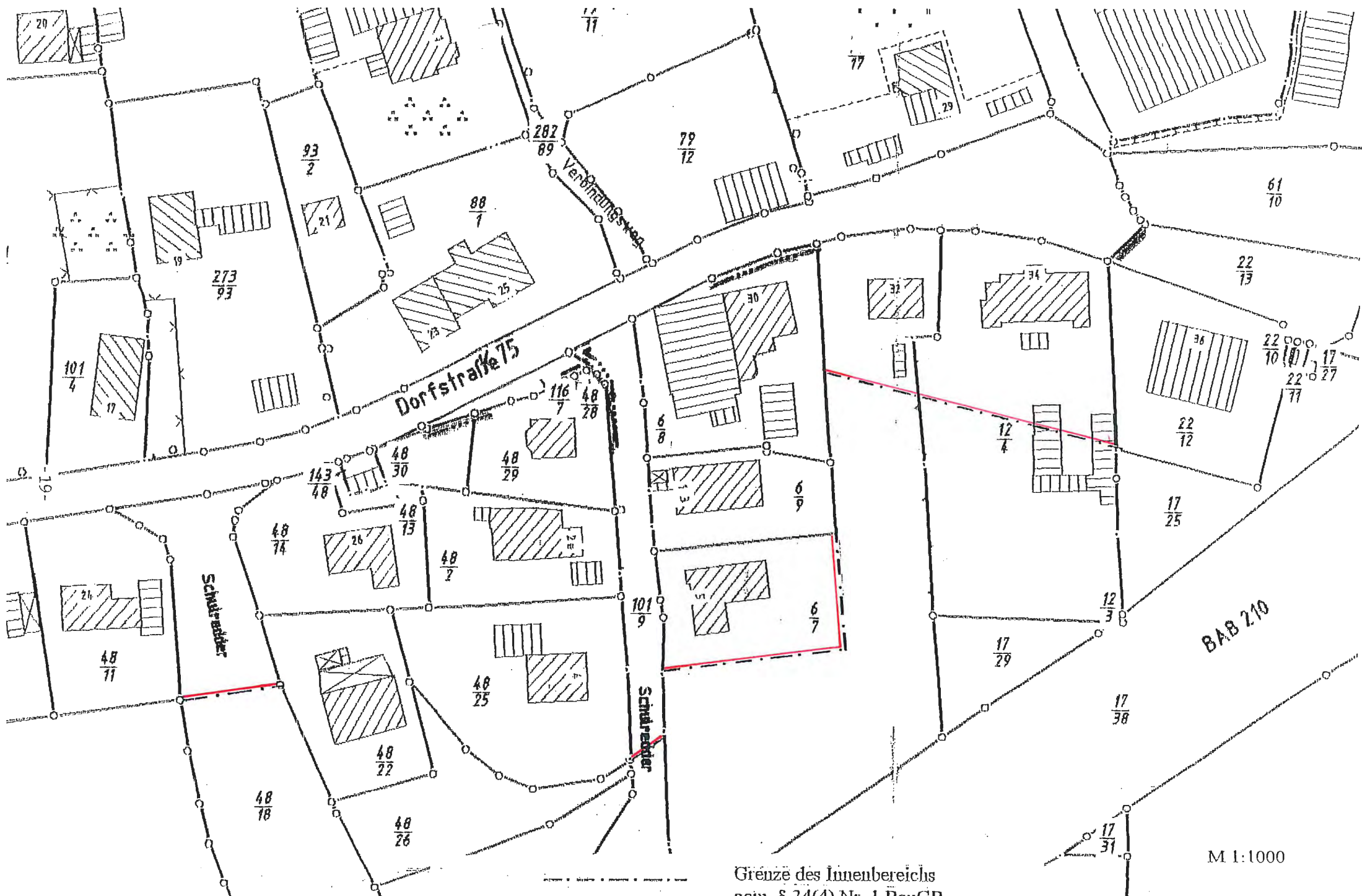
Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

Abbildung 8

Spt



Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2002

Grenze des Innenbereichs
gem. § 34(4) Nr. 1 BauGB
für nur tlw. einbezogene Flurstücke

M 1:1000

Abbildung 9

4.2 Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

In den Innenbereich werden die Teilbereiche 1 – 5 mit folgenden Flurstücksnummern einbezogen:

Teilbereich	Flurstück
1	7/5 tlw., 4/54, 4/32, 4/28 tlw., 4/29 tlw., 4/33 tlw.,
2	4/18 tlw., 4/7
3	2/5 tlw.
4	38/5 tlw., 38/6 tlw., 38/7 tlw.
5	61/12, 61/13 tlw., 61/14 tlw.
6	101/5
7	

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen in der Flur 12 und der Gemarkung Schülldorf.
Die Teilbereiche 3 – 5 liegen in der Flur 2 und der Gemarkung Schülldorf.

5. Größe der Teilbereiche 1 - 5

Teilbereich	Größe
1	ca. 1.420 m ²
2	ca. 3.450 m ²
3	ca. 2.020 m ²
4	ca. 2.600 m ²
5	ca. 2.850 m ²
gesamt	ca. 12.340 m ²

6. Ortsprägung

Der Ortsteil Schülldorf wird hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind kleine Gewerbebetriebe vorzufinden. Der östliche Bereich der Siedlung wird stark durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Der bauliche Gesamteindruck ist nicht als homogen zu bezeichnen. Hier sind im Speziellen die sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen zu nennen.

Bei den Wohnhäusern handelt es sich hauptsächlich um Einfamilienhäuser in Einzelhausbauweise, in gelockerter, nicht verdichteter Form.

Die einbezogenen Teilbereiche 1 – 5 sind von der baulichen Nutzung des Innenbereiches entsprechend geprägt.

7. Kulturdenkmale

Im Innenbereich befindet sich die alte Schule (Dorfstraße 23 und 25). Hierbei handelt es sich um ein nicht in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal, welches zur Erhaltung des ländlichen Kulturgutes gepflegt werden sollte.

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemein-

den fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen Ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

8. Lokale Baulandbereitstellung

Durch die Ergänzungssatzung werden insgesamt 13 Grundstücke gebildet, auf denen maximal 13 Wohneinheiten entstehen können.

Die Erschließung der in Aussicht genommenen Grundstücke ist gesichert. Sie sind ca. zwischen 500 und 1000 m² groß. Eine Pflicht zu Umsetzung der Planung gibt es nicht. Die Grundstücke können, müssen aber nicht bebaut werden.

9. Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Ziel der Gemeinde ist es, eine weitere Bebauung in sogenannter 2. Reihe“ entlang des Schülldorfer Sees zu verhindern.

Deshalb orientiert sich die Grenze des Innenbereiches gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB entlang des Schülldorfer Sees eng an den im Zusammenhang bebauten Bestand.

Entlang des Sees ist bei einer Neuplanung der § 11 LNatSchG zu berücksichtigen. (Erholungsschutzstreifen von 50 m, gemessen von der Uferlinie des Schülldorfer Sees).

Die Gemeinde will hauptsächlich das Maß der baulichen Nutzung bestimmen, um bauliche Maßstabsbrüche zu verhindern, um weiterhin eine gelockerte Bebauung zu erhalten.

Deshalb sind maximale Wand- und Gebäudehöhen, die Bauweise und die max. Grundflächenzahl festgesetzt worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde neben der Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl durch Baufenster eingeschränkt. Innerhalb dieser Baufenster ist zwar eine Flexibilität der Gebäudestellung möglich. Durch Festlegung der Baufenster wird erreicht, dass die Grundstücksgrößen nicht unverhältnismäßig klein gewählt werden. Weiterhin wird eine Überschreitung des zulässigen landesplanerischen Entwicklungsrahmens verhindert. Die Festlegung der Baugrenze parallel zur Straße bewirkt, dass die vorhandene Gebäudeflucht mit geringfügigen Abweichungen aufgenommen wird.

Die Gemeinde sieht vor, dass pro in Aussicht genommenes Grundstück 2 Stellplätze einzurichten sind, will aber den Standort der Stellplätze auf den Grundstück nicht festlegen.

Die Baugrenzen wurden deshalb, wo es möglich war, von den östlichen Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 5 m festgelegt. So haben die späteren Bauherren, auch wenn sie ihr Haus genau auf die östliche Baugrenze gestellt haben, die Möglichkeit, 2 Stellplätze neben ihrem Haus einzurichten.

Es ist hauptsächlich eine Einzelhausbauweise in Form von Einfamilienhäusern, entsprechend der vorherrschenden baulichen Nutzung, gewünscht. Deshalb ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf 1 Wohneinheit beschränkt.

Die Gemeinde möchte den in Aussicht genommenen Bauherren die Möglichkeit einräumen, eine Einliegerwohnung oder Ferienwohnung zu errichten, um durch

einen Nebenerwerb aufgrund von Vermietung die Finanzierung des Eigenheimes mit abzusichern oder sie z.B. für pflegebedürftige Familienmitglieder (Altenteil) zu nutzen.

Es muss sich aber in jedem Fall um eine abgeschlossene, wie auch nicht abgeschlossene Wohnung handeln, die der Hauptwohnung deutlich untergeordnet ist.

Die Untergeordnetheit bezieht sich sowohl auf die Wohnfläche wie auch auf die Größe der dazugehörigen Grundstücksfläche.

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Ordnung ist die Zulässigkeit nur ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich.

Die in Aussicht genommenen Grundstücke mit den Nrn. 11 bis 13 müssen über einen geplanten privaten Wohnweg „a“ erschlossen werden. Die Erschließung des in Aussicht genommenen Grundstücks Nr. 10 wird, um eine weitere Zufahrt an dieser Stelle zu vermeiden, ebenfalls über den geplanten Wohnweg „a“ erschlossen. Diese Grundstücke, die Gemeinde und die Versorgungsträger erhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Am Ende der Straße ist ein kleiner Wendehammer für Pkws angelegt.

Der private Wohnweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m als Mischfläche mit jeweils beidseitigem 0,50 m Grünstreifen dimensioniert. Da am Ende kein Wendehammer für Müllfahrzeuge angeordnet ist, wird die Müllabholung nicht direkt von den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 10 – 13 erfolgen. Zur Müllabholung müssen der Restmüllbehälter, die Biotonne und die Wertstoffsäcke auf den im Teilbereich 5 vorgesehenen Müllstandplatz gebracht werden.

Örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO können in der Ergänzungssatzung festgesetzt werden.

Die Gemeinde möchte vermeiden, dass weitere dorfuntypische Flachdächer bzw. schwachgeneigte Dächer innerhalb des Ortsteiles Schülldorf entstehen und setzt deshalb eine Dachneigung zwischen 35° und 48° für die Hauptgebäude fest. Untergeordnete Bauteile dürfen von dieser festgelegten Dachneigung abweichen.

10. Umweltschützende Belange

Auf die Satzung nach Satz 1 Nr.3 des § 34 (4) BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a, anzuwenden.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung und geänderte bzw. überarbeitete Entwurfsfassungen waren im Februar und März 2003 in der frühzeitigen Beteiligung, im Oktober/November 2003 und Mai/Juni 2004 in der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Hier stellt die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde für die Teilbereiche 1 tlw., 2, 4 und 5 fest, dass für diese Teilbereiche ein Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft notwendig ist.

Um die naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, hat die Gemeinde das Büro für Landschaftsentwicklung GmbH aus 24230 Eckernförde beauftragt, eine grünordnerische Stellungnahme herzustellen.

Diese grünordnerische Stellungnahme, mit Stand vom 13. Oktober 2003, wird Bestandteil dieser Innenbereichssatzung und ist im Zuge weiterer Planungen mit folgendem Inhalt zu berücksichtigen:

10.1 Naturschutz

10.1.1 Auswirkungen der Überplanung

Die Auswirkungen der in den Teilbereichen 1, 2, 4 und 5 in Aussicht genommenen bzw. möglichen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild lassen sich wie folgt beschreiben:

- Im Bereich der geplanten Grundstücke wird die Versiegelung von Boden durch Einzelhäuser und Nebenanlagen möglich. Der als Außenbereich geltende Anteil des Teilbereiches 1 ist 850 m², des Teilbereiches 2 3.450 m², des Teilbereiches 4 2.600 m² und der als Außenbereich geltende Anteil des Teilbereiches 5 ist 2.135 m² groß. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und der Möglichkeit einer 50-prozentigen Überschreitung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten kann die Versiegelung insgesamt 3.388,1 m² betragen (0,035 m² x 0,375). Die private Wohnstraße ist hier mit einbezogen.
- Durch den geplanten Standplatz für Müllbehälter werden 5 m² versiegelt.
- Im Teilbereich 1 wird ein und im Teilbereich 2 werden drei Knickdurchbrüche von jeweils 4 m Breite möglich.
- Durch die entstehenden Einfamilienhäuser, Hausgärten, Zufahrten (Knickdurchbrüche) und Straßen wird das Landschaftsbild in den Teilbereichen verändert.

10.1.2 Grünordnerische Zielsetzung

Der Ausgleich der durch die geplanten Eingriffe hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Naturhaushaltsfunktionen ist außerhalb der hier betrachteten Teilbereiche vorgesehen.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in den Eignungsflächen, die im Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf dargestellt sind, ist sinnvoll.

Die bestehenden Knicks (Teilbereiche 1 und 2) sollen so geringfügig wie möglich durch Erschließungsmaßnahmen beeinträchtigt werden. Erhaltung und Pflege der Knicks sind auf Dauer zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sollen durch Eingrünung ausgeglichen bzw. vermindert werden.

10.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

10.1.3.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

10.1.3.1.1 Kompensationsbedarf

Der Bedarf an Kompensationsflächen und -maßnahmen wird in Tabelle 2 hergeleitet.

Tabelle 2: Bedarf an Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Kompensationsbedarf für Bodenversiegelung	Kompensationsbedarf für Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Kompensationsbedarf für Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren
<ul style="list-style-type: none"> Für die Bodenversiegelung (in Flächen mit allgemeiner Bedeutung, Ausgleichsverhältnis 1:0,5) von max. 3.393,1 m² durch Gebäudeflächen, Nebenanlagen und Zufahrten <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereiche 1, 2, 4 und 5: $9.035 \text{ m}^2 \times (0,25 + 0,125) = \underline{3.069,4 \text{ m}^2}$ - Standplatz Müllbehälter Teilbereich 2: <u>5 m²</u>. <p>Bedarf an Ausgleichsfläche (Acker):</p> <p style="text-align: center;"><u>1.694,0 m²</u></p>	<p>Eingrünung erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Teilbereich 1: Hecke entlang der Nordseite - Teilbereich 2: Hecken entlang der Westseite (zwischen Grundstück 2 und Zufahrt) und der Nordseite (rückwärtige Abschirmung) - Teilbereich 4: Hecke entlang der Straßen Süd Dor/ Am See - Teilbereich 5: Hecke entlang Nordgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleich der Entfernung von 16 m Knick (4 Durchbrüche à 4 m im Schachterbusch) Ausgleichsverhältnis 1:2, entspricht 32 m Knick-Neuanlage Ausgleich der Versiegelung von 1.119,4 m² Gebüsch- und Hausgartenflächen ($2.135 \text{ m}^2 + 850 \text{ m}^2$) $\times (0,25 + 0,125)$ Kompensationszuschlag (vgl. Kap. 1.1) Ausgleichsverhältnis 1:0,25 <p>Bedarf an Ausgleichsfläche (Acker):</p> <p style="text-align: center;"><u>280,0 m²</u></p>

Der Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt insgesamt: 1.974 m²

10.1.3.1.2 Kompensationsflächen und -maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die mit dieser Planung vorbereitet werden, sind extern auf einer Teilfläche des Flurstückes 5/1, Flur 7, „Delsloh“, Gemarkung Schülldorf (Größe 3.300 m², Lage s. Anhang) vorgesehen. Die Fläche ist Teil einer im Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf dargestellten Eignungsfläche für naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen

Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die bis heute zeitweise beweidet wird. Die Fläche ist in zwei Teile mit unterschiedlichem Anrechnungsfaktor zu gliedern:

- Im Westen sind ca. 1000 m² der Fläche durch Feuchte beeinflusst. Hier kommen neben dem dominanten Grasbestand verstreut Flatter-Binsen und vereinzelt Wiesenschaumkraut vor. Trittspuren von Weidevieh sind offensichtlich. Aufgrund der Standortverhältnisse, des Entwicklungsstandes und Nutzungsgrades liegt hier kein typisches Intensivgrünland vor (Anrechnungsfaktor Intensivgrünland: 1,0). Es wird dieser Teilfläche der Anrechnungsfaktor 1:0,75 zugeordnet. Das ergibt bei entsprechender Weiterentwicklung zu einem naturnahen Lebensraum eine **anrechenbare Fläche von 750 m²**.
- Der höher gelegene und nicht feuchtegeprägte östliche/nordöstliche Teil (ca. 2.300 m²) ist als Intensivgrünland einzustufen. Der Anrechnungsfaktor beträgt 1,0, d.h. bei entsprechender Weiterentwicklung zu einem naturnahen Lebensraum ist eine **Fläche von 2.300 m² anrechenbar**.

Bei kompletter Inanspruchnahme der Fläche als Ausgleichsfläche sind 3.050 m² anrechenbar.

Aufgrund der vorzufindenden Standortverhältnisse und Vegetationsausstattung sowie der Anbindung der hier betrachteten Gesamtfläche an bestehende naturnahe Biotoptypen (überwiegend feuchtgeprägte Gehölze, teilweise als Jungaufwuchs mit Pappeln und Schwarz-Erlen; ferner: gehölzbestandener ehemaliger Weg und ein Kleingewässer) wird als **Entwicklungsziel** der gesamten Ausgleichsfläche ein **Gehölzbestand** (Laubwald) formuliert. **Die Fläche ist somit aus der Nutzung zu nehmen und der freien Sukzession zu überlassen.** Von den angrenzenden naturnahen Flächen geht ein hoher Vermehrungsdruck der Gehölze aus. Die Entwicklung eines standortgemäß differenzierten Gehölzbestandes ist zu erwarten.

10.1.3.2 Hinweise, Anforderungen

- Die nach § 15b LNatSchG geschützten **Knicks** können pro Grundstück in einer Breite von max. 4,00 m zur Schaffung von Grundstückszufahrten und Zuwegungen durchbrochen werden.

Es wurden **4 Knickdurchbrüche** (einer im Teilbereich 1, drei im Teilbereich 2) in die Eingriffsbilanz einbezogen. Es kann ein Durchbruch im Bereich des geplanten Grundstückes Nr. 4 (Teilbereich 2) vermieden werden, wenn für die Zufahrt die bestehende Lücke (3,5 m) am Südostrand genutzt wird. In diesem Fall wird der Kompensationsbedarf um 8 m auf 24 m Knickneuanlage reduziert. Sollte die bestehende Lücke nicht genutzt werden, ist hier der Knick zu ergänzen (Anrechnung von 3,5 m Neuanlage).

Knickdurchbrüche sind beidseitig durch Knickköpfe aus Feldsteinen zu sichern.

- Die vorhandenen **Knicks** sind mit Ausnahme der Durchbrüche in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten (siehe Anlagen).

Die in den bestehenden **Knicks** gesondert gekennzeichneten Bäume sind als „Überhälter“ zu erhalten (siehe Anlagen).

Die **Knicks** sind alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehenzulassen 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 zur Kompensation der Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes erforderlichen **Hecken** sind aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Teilbereich 4 wird die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Feldsteinmauer – in Kombination mit der erforderlichen Anpflanzung einer Hecke – empfohlen (siehe Anlagen).

Zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander werden ebenfalls solche Hecken empfohlen.

Anhang

- Bestandskarte Teilbereich 1
- Bestandskarte Teilbereich 2
- Bestandskarte Teilbereich 4
- Bestandskarte Teilbereich 5
- Übersichtskarte: Lage der Ausgleichsfläche
- Detailkarte: Lage der Ausgleichsfläche

(Quelle: Grünordnerische Stellungnahme zur Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Schülldorf für die Gebiete „Schachterbusch, Dorfstraße K 75, Am See und Süd Dor“ mit Stand vom 13. Oktober 2004)

10.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Das Planungsvorhaben der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nrn. 1 und 3 der Gemeinde fällt nicht unter die Vorhaben, die sich gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001, einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen müssen.

10.5 Gegenseitige Rücksichtnahme

Innerhalb des Ortsteiles Schülldorf befinden sich noch 3 landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung.

Der Hof „Süd Dor 4“ hat ca. 100 Rinder

Der Hof „Catharinenweg 4“ hat ca. 220 Rinder

Der Hof „Am See 55“ hat ca. 150 – 160 Rinder

Das Stallgebäude der Hofanlage „Am See 55“ liegt innerhalb des Erholungsschutzstreifens.

Innerhalb der empfohlenen Immissionsschutzkreise der Landwirtschaftskammer für Rinderhaltung liegen die Teilbereiche 3 und 4.

Innerhalb der Immissionsschutzkreise befinden sich bereits Wohnhäuser.

Gegenseitige Störungen innerhalb dieser sogenannten Gemengelage sind bisher nicht aufgetreten und werden auch weiterhin durch zusätzliche Wohnhäuser nicht gesehen.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen zukünftig als Dorfgebiet dargestellt.

11. Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum und können durch eigene Entscheidung der privaten Eigentümer verkauft werden.

12. Abwasser- und Regenentwässerung

Die Abwasserentsorgung und Regenentwässerung der befestigten öffentlichen Flächen erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern, wo die Bodenbeschaffenheit dies zulässt.

13. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine zentrale Wasserversorgung mit Anschluss an das zentrale Netz der Stadtwerke Rendsburg.

14. Abfallbeseitigung

Die gesetzliche Aufgabe der Abfallbeseitigung hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde auf die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH übertragen.

15. Fernmeldewesen

Die Fernmeldeleitungen sind nach den Vorschriften der Telekom, Fernmeldeamt Kiel, zu verlegen.

16. Stromversorgung / Gasversorgung

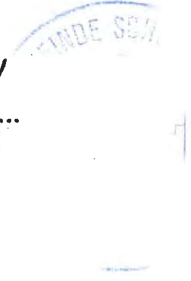
Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das bestehende Versorgungsnetz der Schleswig AG angeschlossen. Außerdem besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die Erdgasleitung der Schleswig AG.

17. Erschließungskosten - fallen für die Gemeinde nicht an -

18. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Kosten übernehmen die Eigentümer der Grundstücke

Schülldorf, den *7. Dez. 04* *G. Höhling*
Bürgermeisterin (G. Höhling)



Stand: 12.11.02 / 24.01.03 / 23.06.03 / 23.10.03 / 10.05.04/03.11.04