

Ortsentwicklungskonzept

der

Gemeinde Schülldorf

Amt Eiderkanal

Kreis Rendsburg-Eckernförde

18. März 2019





Projektverantwortlich:

Koordination:
Bearbeitung:

Dipl. Ing. Martin Jubelt
Dipl.-Ing. Marianne Sommer und Dipl. Ing. Thomas Moder

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1	<i>Aufgabenstellung</i>	4
2	<i>Ausgangssituation</i>	5
3	<i>Vorgehensweise /Methodik</i>	5
4	<i>Hinweise aus der Trägerbeteiligung</i>	6
5	<i>Prognosen für die Gemeinde</i>	8
6	<i>Analyse der Ausgangssituation</i>	10
	Was macht Schülldorf als Wohnort attraktiv?	10
	Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen	11
6.1	Potential für die interkommunalen Zusammenarbeit	11
6.2	Potential dörfliches Wohnen, Nutz- und Landwirtschaft.....	13
6.3	Potential ortsprägende, charakteristische Gebäude	14
6.4	Potentiale Natur- und Kulturlandschaft – Erlebnisraum See	15
6.5	Erste Ergebnisse der stadt- und ortsplanerischen Analyse	16
7	<i>Konzeption zur Ortsentwicklung</i>	17
7.1	Empfehlungen aus den Analyseergebnissen:	18
7.2	Potentialflächenbetrachtung	19
7.3	Rahmenplanung.....	24

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde sieht sich aus ortsplanerischen und städtebaulichen Gründen zur Ausarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes veranlasst. Das vorrangige Interesse ist eine Überprüfung von Innenentwicklungspotentialen und der Nutzung bestehender Baurechte im Sinne nach § 34 BauGB sowie der nach § 30 BauGB noch vorhandenen Potentialen in den Baugebieten „Langknüll“ und „Langknüll West“ und die Überprüfung einer ortsplanerisch sinnvollen Siedlungserweiterung. Die Gemeinde Schülldorf ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. 2019 wird eine Überprüfung der 3. GEP-Fortschreibung (sogenanntes Monitoring) stattfinden. In diesem Zuge möchte die Gemeinde Schülldorf Vorschläge und Änderungswünsche über die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Kontingente einbringen. Das Ortsentwicklungskonzept soll hierzu die Grundlagen bieten.

Die Gemeinde Schülldorf gehört zu den Kommunen südlich des Nord-Ostsee-Kanals, die einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen haben. Das verfügbare Flächenpotential in der Gemeinde ist ausgeschöpft. Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken steht ein unzureichendes Angebot gegenüber. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 beschlossen, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Jahr 2018 erstellt werden soll. Innerhalb der Gemeinde wurde frühzeitig über mögliche Siedlungserweiterungen und Flächenausweisungen für künftiges Wohnbauland diskutiert. In diesem Zusammenhang wurden der Gemeinde von verschiedenen Grundstückseigentümern Flächen zur Prüfung einer Eignung angeboten. Diese wurden für ein Auftaktgespräch, das im Mai 2018 stattfand, zusammengestellt und sollen im Ortsentwicklungskonzept auf ihre Eignung für die wohnbauliche Entwicklung geprüft werden. In ihrer Sitzung am 26.09.2018 hat die Gemeinde den Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt und bestimmt, den auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Beteiligung um Stellungnahme zu bitten. Die Beteiligungen erfolgten vom 21.01.2019 bis 22.02.2019. Die Unterlagen waren ins Internet eingestellt.

Mit der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes sind drei Hauptaufgaben verbunden:

- 1) Die Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale als Entscheidungs- und Handlungsempfehlung für die weitere Entwicklung der Gemeinde (Analyseorientierung). Dieses erfolgt unabhängig der Eigentumsverhältnisse.
- 2) Die Ergebnisse sollen Grundlage der im Rahmen der 3. GEP-Fortschreibung einzureichenden Unterlagen (Monitoring GEP) (Entwicklungsorientierung) sein.
- 3) Darlegung handlungsorientierte Maßnahmenvorschläge (Zielorientierung).

Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsentwicklungskonzept als Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung zu beschließen.

2 Ausgangssituation

Die Gemeinde Schülldorf liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde erstreckt sich zwischen dem Schülldorfer See im Norden und der Autobahn A 210 im Süden. Die Gemeinde ist nach Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) dem Stadt-Umlandbereich Rendsburg zugeordnet. In Stadt-Umland-Bereichen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Schülldorf ist Mitglied in der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (vorher Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg AÖR (GEP)), so dass in Abstimmung mit der Landesplanung die Vorgaben der 3. GEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2016 gelten. Nach den Bestimmungen der 3. GEP-Fortschreibung für den Zeitraum 2016 bis 2025 wurde vereinbart, dass der Gemeinde Schülldorf fünf, vorrangig zu entwickelnde Wohneinheiten (WE) im Innenbereich (2016 – 2025) zur Verfügung stehen. Daneben beinhaltet die interkommunale Abstimmung das Recht für die Gemeinde Schülldorf, in der 2. Prioritätsstufe (2021-2025) 5 WE und in der 3. Priorität (ab 2026) 35 WE südlich der Kieler Straße zu entwickeln. Eine gemeindliche Verpflichtung zur Entwicklung von Wohneinheiten ist mit der 3. GEP-Fortschreibung nicht verbunden. Die Entwicklungen der 2. und 3. Priorität bedürfen der Absicherung durch Bauleitplanungen (Änderungen auf Flächennutzungsplanebene und Aufstellung von Bebauungsplänen).



Abb. 1: Graphische Darstellung der Ausgangssituation

3 Vorgehensweise /Methodik

Die Flächen und Strukturen der Gemeinde Schüllfeld wurden unter stadt- und ortsplannerischen Gesichtspunkten unter Einbeziehung von Aspekten zum Ortsbild, naturräumliche Umgebung und Wirkungszusammenhängen einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen, welche Gesichtspunkte für eine nachhaltige Ortsentwicklung zu beachten wären und welche Empfehlungen für die weitere Entscheidungsfindung in der Gemeinde daraus abgeleitet werden können.

Als Datengrundlage für die Abschätzung der künftigen Entwicklung und der wohnbaulichen Bedarfe der Gemeinde wurden die seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde beauftragte „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde“ ausgewertet und durch aktuelle Daten vom Amt Eiderkanal ergänzt.

Das Ortsentwicklungskonzept ist wie nachstehend aufgelistet aufgebaut. Die zur Erläuterung erforderlichen Karten sind in den Bericht integriert. Die Darstellungen der auf Eignung untersuchten Flächen (Potentialflächen) und die Ergebnisse (Rahmenplan) sind im Maßstab 1:5000 ergänzend angefügt.

Für die Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme wurden die vorliegenden Daten der Gemeinde ausgewertet:

1. Die Innenbereichssatzung (2004) als eine Grundlage zur Überprüfung des Innenentwicklungspotentials.
2. Die rechtskräftigen und wirksamen Bauleitpläne als weitere Grundlage zur Überprüfung des Innenentwicklungspotentials.
3. Die Potentialkarte der Innenentwicklung im Rahmen der GEP (2011).
4. Prognosen und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen aus der Gebietsentwicklungsplanung (Stand Juni 2016).
5. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Stand November 2018).
6. Ergänzend aktuelle Daten vom Amt Eiderkanal.

Die Potentialanalyse für die Siedlungsentwicklung beruht auf:

7. Auswertung der oben genannten Datenlage,
8. durchgeführter Ortsbegehungen unter stadt- und ortsplanerischer Sicht,
9. Ermitteln der besonderen Potentiale und
10. Darlegung bzw. Ansprache von Defizitbereichen.

Die Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse als Grundlage der Rahmenplanung.

4 Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Das **Archäologische Landesamt** weist darauf hin, dass sich die betrachteten Flächen größtenteils in archäologischen Interessengebieten befinden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Es stimmt der Rahmenplanung zu, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass *„das Archäologische Landesamt jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in dem o.g. Bereich zu beteiligen ist, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die*

Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit“ (Schreiben vom 23.01.2019).

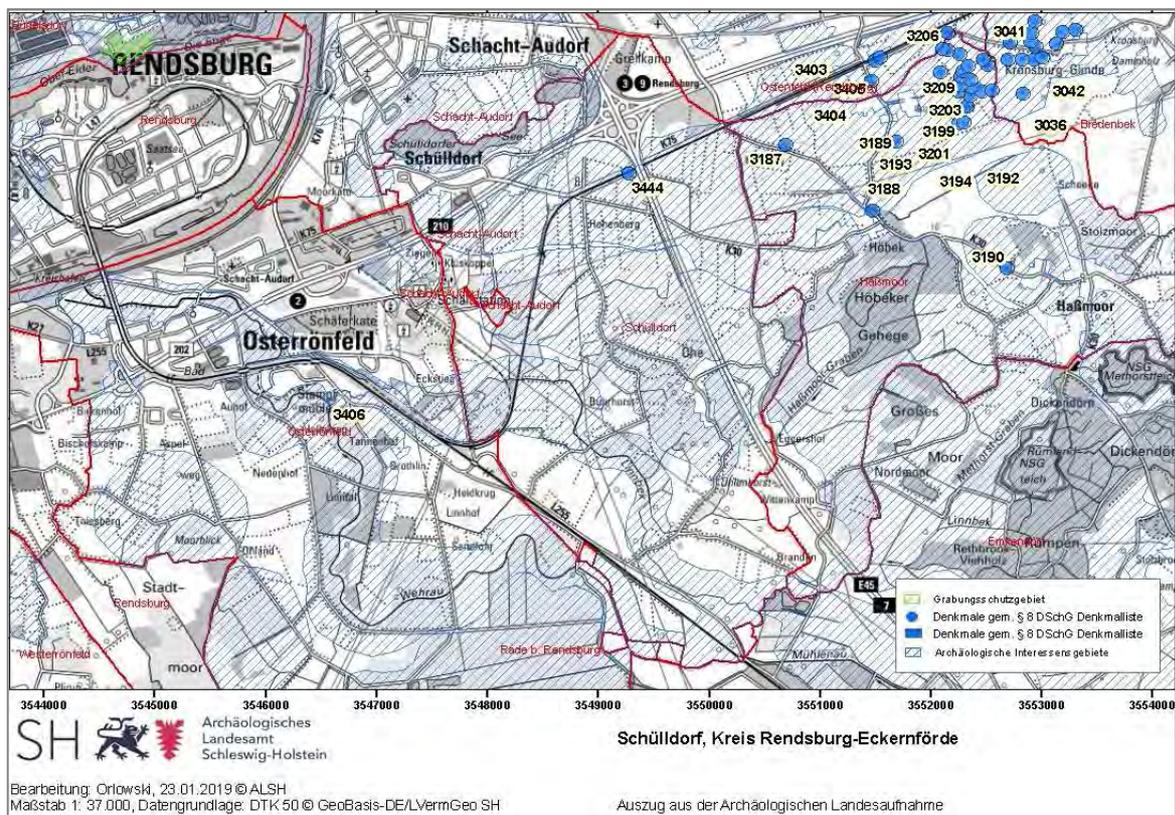


Abb. 1: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (23.01.2019, Archäologisches Landesamt)



Abb. 2: Ausschnittvergrößerung für die Flächen um die Ortslage

Die **Untere Naturschutzbehörde** (Kreis Rendsburg-Eckernförde) weist darauf hin, dass die „ufernen Röhrichtflächen, Hochstaudenfluren, Binsen und seggenreiche Naßwiesen oder artenreiche Feuchtgrünlandflächen dem besonderen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unterliegen, und auf den gesetzliche festgelegten Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG i. V. m. § 6.1 BNatSchG. Die Naturschutzbehörde regt an, sowohl auf eine Nachverdichtung bestehender seenaher Bebauung als auch der Ausweisung neuer Wohnbebauung in Richtung Schülldorfer See zu verzichten“. Sie weist in diesem Zusammenhang unter Bezug auf den Landschaftsrahmenplan darauf hin, „dass eine Bebauung im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan stehe, der die un bebauten Flächen als Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausweise“ (aus dem Schreiben vom 04.03.2019).

Hierzu ist ein **Planausschnitt angefordert**, der an dieser Stelle als Abb.3: eingefügt wird.

Die **Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein** weist in ihrer Stellungnahme vom 12.02.2019 darauf hin, „dass zurzeit bei Konkretisierung von Vorhaben im Umfeld aktiver landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, ein entgeltliches GIRL Gutachten zur Abstandsermittlung zu erstellen ist, welches die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft und sicherstellt. Dabei werden die aktuellen Tierzahlen, die technischen Gegebenheiten, die vorherrschenden Windrichtungen sowie die Vorbelastungen berücksichtigt“. Der Erlass zur Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL – für die Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Schleswig-Holstein in der Fassung vom 04.09.2009 ist gültig bis 21.09.2012 (Amtsblatt. SH 2009, 1006). Er ist bei Durchführung von Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsgesetz (BImSchG) und der Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen und gilt auch für die Bauleitplanung.

5 Prognosen für die Gemeinde

Als Grundlage zu Aussagen über die demographische Entwicklung werden die Prognosen und der daraus abgeleitete wohnbauliche Entwicklungsrahmen aus der Gebietsentwicklungsplanung (Stand Juni 2016, Datenquelle: 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2010-2015 des Landes Schleswig-Holstein) und als aktuelle Datenquelle die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose“ für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP, November 2018 im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Datenquelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde, StK SH und Statistik Nord 2016, Statistik Nord 2015) herangezogen.

Die in den Prognosen betrachteten Zeiträume bauen aufeinander auf. Nachstehend sind die Ergebnisse für die Gemeinde Schülldorf zusammenfasst:

Datenquelle	Bevölkerungsentwicklung 1998-2014	Prognose 2014 bis 2030	Entwicklung Haushalte
GEP (2016)	517 – 731 Einwohner	-----	deutliches Gewicht auf 1- und 2-Personenhaushalte
	Zuwachs in obigem Zeitraum 41,39 %		
Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (2018)	-----	Weiteres Wachstum bis + 5%	Anzahl der Haushalte steigt im Amt Eiderkanal bis auf + 2,5%
			Prognose für 1-2-Personenhaushalte bis + 12 %
Statistisches Amt für HH und SH (Stand 31.12.2017)	736		247 Wohngebäude mit 291 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Mit Stand Dezember 2017 hat die Gemeinde 736 Einwohner zu verzeichnen. Mit Stand 01.03.2019 ist die Einwohnerzahl auf 769 angewachsen (Quelle Einwohnermeldeamt, März 2019). Damit bestätigt sich der Trend, der aus den obigen Prognosen deutlich wird:

1. Die Gemeinde Schülldorf gehört zu den Kommunen südlich des Nord-Ostsee-Kanals, die einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen haben.
2. Es ist kreisweit ein Zuwachs an Wohneinheiten und Bevölkerung in politisch aktiven Gemeinden und vor allen Dingen in Gemeinden südlich des Kanals zu verzeichnen.
3. Es ist generell ein Zuwachs an 1- und 2- Personenhaushalten, insbesondere im Amt Eiderkanal zu verzeichnen und damit ein anhaltender Bedarf an Wohnbaufläche trotz genereller Minderung des Umfangs des Bevölkerungszuwachses und der auch für Schülldorf und den Amtsbereich deutlicher demographischer Entwicklung.
4. Dem Zuwachs an Ein- bis Zweipersonenhaushalten steht ein überdurchschnittlicher Rückgang von Drei- bis Vierpersonenhaushalten entgegen.

GERTZ GUTSCHE und RÜMENAPP weisen in ihrer Studie darauf hin, dass im Hinblick auf planerisch-politische Fragestellungen in den Gemeinden, die Prognoseergebnisse dahingehend zu interpretieren sind, dass sie in erster Linie eine Orientierung über die zukünftige kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bieten, die bei weitgehender Beibehaltung der bisherigen Trends erwartet werden kann (vgl. a.a.O. S. 19). Bezogen auf die Ergebnisse der Haushaltsprognose ist festzuhalten, dass offensichtlich die Anzahl der Familienhaushalte auch bei moderatem Bevölkerungszuwachs offensichtlich abnimmt. In der Zusammenschau mit der unstrittigen demographischen Entwicklung der Alterung der Bevölkerung bedeuten die obigen prognostischen Ergebnisse bei einer Zunahme der Ein- und

Zweipersonenhaushalte auch eine wachsende Zahl älterer und alten Single- bzw. Paarhaushalte (vgl. a.a.O. S. 30).

Welche Interpretationen lassen die Prognosen für die Entwicklung einer Gemeinde wie Schülldorf zu?

- Die Bevölkerungszahl im Kreis Rendsburg-Eckernförde wird bis zum Jahr 2030 um rund 9.500 Personen (d.h. – 3,5 %) zurückgehen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde sehr unterschiedlich. In den Gemeinde südlich des Nord-Ostsee-Kanals und hierzu zählt auch die Gemeinde Schülldorf wird eine moderat wachsende Bevölkerung prognostiziert (Zuwachs bis + 5%).
- Unabhängig davon werden sich die altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie die Haushaltsstrukturen wie oben dargelegt erheblich verändern. Dies führt u.a. zu Veränderungen des Bedarfes nach Wohnraum und Veränderung des Bedarfes nach öffentlicher/sozialer Infrastruktur.
- Die Gemeinde Schülldorf ist überwiegend durch die Nutzung „Wohnen“ auf Grundstücken mit Einzelhausbebauung geprägt. Dieser Trend wird sich fortsetzen.
- Soziale und alltagserforderliche Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden in den Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld vorgehalten.
- Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass vermehrt Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte sowie Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen benötigt werden.

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden der GEP weist die Gemeinde Schülldorf den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs von 41,39 % (GEP 3. Fortschreibung 2016-2025, S. 5) auf. Was macht also Schülldorf für seine Bürgerinnen und Bürger sowie für Ansiedlungs- und Zuzugswillige so attraktiv?

6 Analyse der Ausgangssituation

Was macht Schülldorf als Wohnort attraktiv?

In erster Linie ist hier die Einbindung in ein attraktives Umfeld und eine für die Nutzung „Wohnen“ attraktive Ortslage zu nennen:

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Verbindung an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Dies betrifft sowohl die Bundesstraßen als auch und Anbindung an die Autobahnen A 210 in Richtung Kiel und Rendsburg als auch über das in der Nähe liegende Autobahnkreuz Rendsburg an die A 7 Hamburg-Flensburg.

Die Gemeinde verfügt über einen gut erreichbaren Bahnhof mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof ist für Berufspendler mit einem Park+Ride-Platz sowie für Fahrradfahrer mit sicheren Unterstellmöglichkeiten der Fahrräder ausgestattet (Bike+Ride). Die Erreichbarkeit ist auch für Radfahrer durch vorhandene Radwege gesichert und gut ausgebaut.

Die Gemeinde verfügt durch die Lage am Schülldorfer See über ein attraktives Freizeitangebot und attraktive Naherholungsräume.

Die Gemeinde hat sich ihre dörflichen Strukturen als Grundlage für Wohnen und den Lebensalltag erhalten.

Die Wirtschaft der Gemeinde ist durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Ortslage geprägt, darunter auch ein Demeterbetrieb und ein Hofladen.



Abb.3: Einbindung in das Umfeld und räumlicher Bezug der Gemeinde

Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen

6.1 Potential für die interkommunalen Zusammenarbeit

Die Siedlungskörper der Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld und Schülldorf sind im Bereich nördliche der Autobahn A 210 „zusammengewachsen“. Dieses Potential einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit sollte weiter entwickelt und für die Gesamtentwicklung aller drei Gemeinden genutzt werden. Dieses sollte nicht ausschließlich durch räumliche Verschmelzung geschehen, sondern durch Stärkung und Nutzung unterschiedlicher Angebote und Vorhaltungen sozialer Einrichtungen, des Dienstleistungswesen und der Daseinsvorsorge.



Abb. 4: Zusammenhängende Siedlungsstruktur Schülldorf / Schacht-Audorf / Osterrönfeld

Positive Potentiale:

- Die Übergänge zu den benachbarten Wohngebieten in den Grenzbereichen mit der Nachbargemeinde Schacht-Audorf sind fließend und räumlich – strukturell nicht mehr wahrnehmbar.
- Fußläufige Verbindungen und gute Verkehrsverbindungen zwischen den drei Gemeinden sind bereits vorgehalten und vorhanden.
- Die innerörtlich liegenden hofnahen Freiflächen der landwirtschaftlichen Betriebe wirken als „grüne“ Distanz- und Freiflächen, auch und gerade im Innenbereich und tragen sie zu einer Durchgrünung und Lockerung der Bebauung der Ortslage bei, sowie zu einem ortstypischen, räumlichen Charakter.
- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Osterrönfeld besteht das Potential bei Bedarf eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen Richtung Achterkamp anzudenken – z.B. als gemischte Baufläche.

Einschränkungen:

- Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungskörper zwischen See, Nord-Ostsee-Kanal und Autobahn A 210. Für die Gemeinde Schülldorf gilt: Keine Siedlungserweiterung südlich der Autobahn.
- Potentialflächen für Wohnentwicklung liegen zwischen der Kieler Straße/Dorfstraße und der Autobahn A 210. Hieraus ergeben sich Konfliktslagen bezüglich Lärmschutz.
- Potentialflächen für Wohnen am See sind mit Konfliktslagen zu Naturschutz und Landwirtschaft verbunden. Dieses gilt auch für eine Ortserweiterung in östlicher Richtung.
- Die Gemeinde Schülldorf verfügt in westlicher Richtung über keine Siedlungserweiterungsmöglichkeiten.

Ziele:

- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit. Städtebauliche Anbindungen und Übergänge zusammen mit Nachbargemeinden stärken.
- Abstimmung der interkommunalen Entwicklung was die infrastrukturelle Daseinsvorsorge betrifft.
- Potentialflächen für mögliche Nutzungen zugunsten einer interkommunalen Entwicklung Abwägen und festlegen.
- Die jeweils örtliche Eigenständigkeit durch eigene Charakteristika hervorstellen.
-

6.2 Potential dörfliches Wohnen, Nutz- und Landwirtschaft

In der Gemeinde Schülldorf hat sich überwiegend die Nutzung „Wohnen“ entwickelt. Der Wohnstandort Schülldorf ist durch eine aufgelockerte Bebauung, kleine direkte innerörtliche Wegeverbindungen und den kleinräumigen, direkten Kontakt zur umgebenden Landschaft geprägt. Die noch bestehenden agrarwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich (hofnahes Grünland, Wege- und Weideflächen) tragen in erheblichem Maße zu dieser ortscharakteristischen Besonderheit bei.

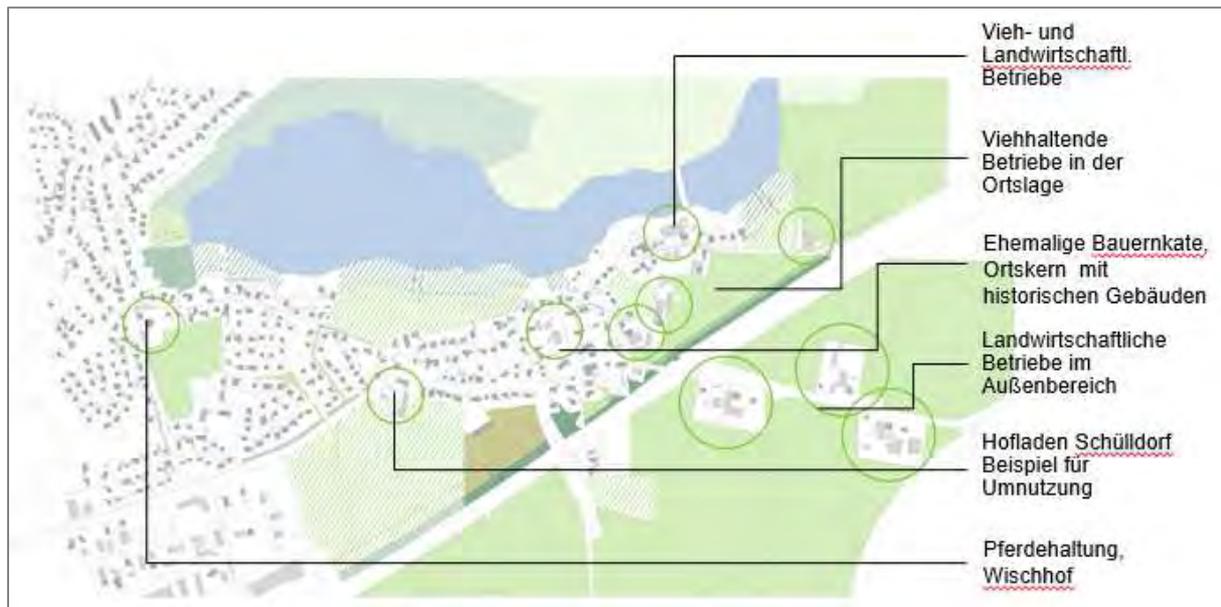


Abb. 5: Ortsbildprägende Agrarflächen und Betriebe

Positive Potentiale:

- In der Ortslage ist der Regional- und Landschaftsbezug des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Umfelds erhalten und erlebbar.
- Grüne, nicht bebaute Freiflächen sind verteilt innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden. Aufgrund der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen bleiben sie auch erhalten und werden keiner Bebauung zugeführt.
- Erlebbarer Viehhaltung und Landwirtschaft sind Teil der Dorfgemeinschaft. Dieses trägt auch zu einem charakteristischen und identitätsstiftenden Ortsbild bei.
- Des Weiteren bieten die Betriebe ein Potential an regional verankerten Versorgungsstrategien wie z.B. die „fein heimisch Kampagne“ oder andere Vermarktungsstrategien regionaler Produktion.

Einschränkungen:

- Belastungen auf dem zum Teil engem Straßenraum durch Fahrzeuge und Gerätschaften des landwirtschaftlichen Verkehrs. Dieses gilt auch für die ausgewiesenen Tempo-30-Bereiche mit anliegender Wohnnutzung.
- Emissionen und Geruchsbelästigungen durch viehhaltende Betriebe.
- Eingeschränkte Wohnbauentwicklung durch diese Betriebe.

Ziele:

- „Schülldorf“ als dörflich geprägte Gemeinde im durch Landwirtschaft geprägten Umfeld im Bestand und der Entwicklung sichern.
- Erhalten von Koppeln und Agrarflächen als genutzte innerörtliche Grünflächen, die zumindest visuell der Naherholung dienen.
- Bezug zur Landwirtschaft als „Identitätsstiftendes Mittel“.
- Entwicklungsfähigkeit der Agrarbetriebe berücksichtigen und fördern.

6.3 Potential ortsprägende, charakteristische Gebäude

In Schülldorf sind die historischen Strukturen und die Entstehungsgeschichte oder die geschichtlichen Bezüge des Ortes nicht durch neue Bebauung und geänderte bauliche Nutzungen überprägt. Die Geschichte der Ortslage ist erkennbar und wahrnehmbar geblieben.

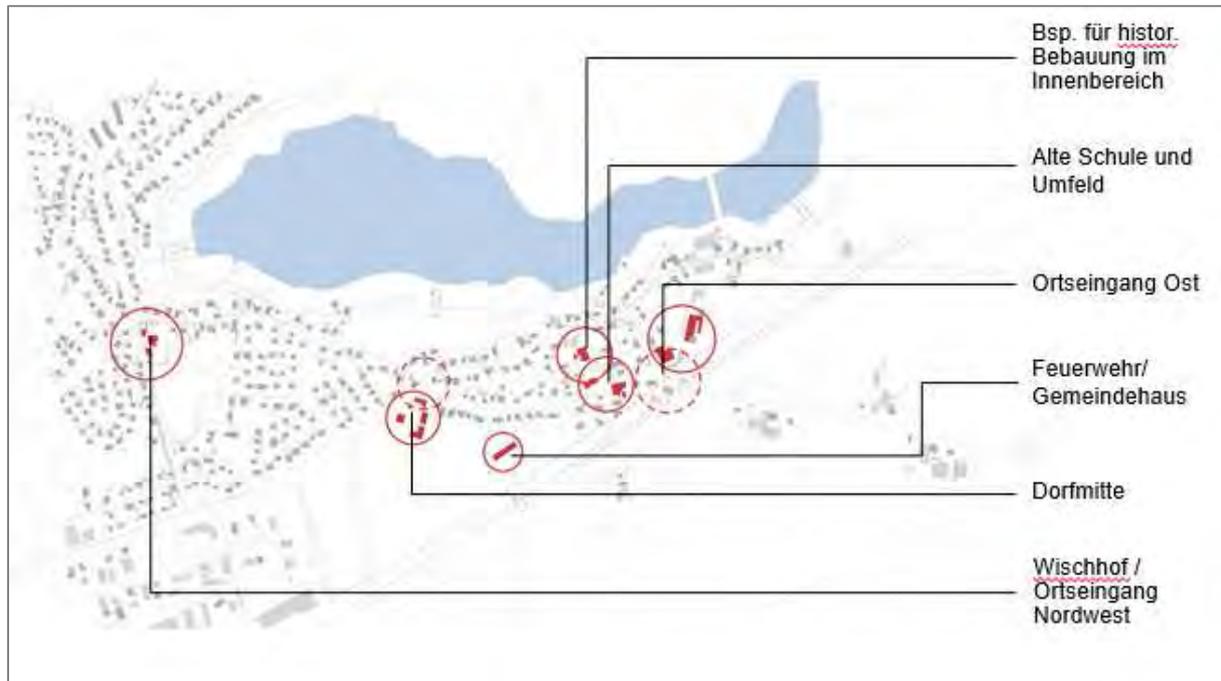


Abb. 6: Ortsbildprägende, historische Gebäudesubstanz

Positive Potentiale:

- gut erhaltene historische Gebäude.
- repräsentative Lagen in den Ortseingangssituationen bzw. am zentralen Knotenpunkt.
- zentraler Knotenpunkt als Ortsmitte erkennbar und noch vorhanden.

Auswirkungen bei Nichtbeachtung:

- Verlust von repräsentativen Ortsmerkmalen und historischen Bezügen.
- Verschwimmende Grenzen zu städtisch oder kleinstädtisch geprägtem Wohnen.
- Keine visuell wahrnehmbaren Unterschiede zu anderen Gemeinden.
- Gemeinde ohne zentralen Ortsmittelpunkt.
- Anonymisierung und Verlust der ortstypischen Charakteristika.

Ziele:

- Fördern des zentralen Knotenpunkts als Ortsmitte. Dies kann sowohl durch gestalterische als auch durch funktionale Aufwertung erfolgen wie beispielsweise Aufwertung des dort befindlichen Hofladens, Aufwertung der Raumnutzung durch Märkte.
- Erhalten von repräsentativen historischen Gebäuden als „Identitätsstiftendes Mittel“.
- Bewahren der einheitlichen ortsprägenden Gestalt in Form von Sicherung kleinräumiger Wegebeziehungen und Achtsamkeit bei Neuweisung von Wohngebieten bezüglich der zuzulassenden städtebaulichen Strukturen.
- Pflege und Aufwertung charakteristischer Strukturen.

6.4 Potentiale Natur- und Kulturlandschaft – Erlebnisraum See

Die besondere räumliche Lage entlang des Schülldorfer Sees, die kurzen Wege in die umgebende Landschaft und der damit verbundene Freizeitwert sind nicht zu unterschätzende „Lebenswerte“ der Gemeinde.

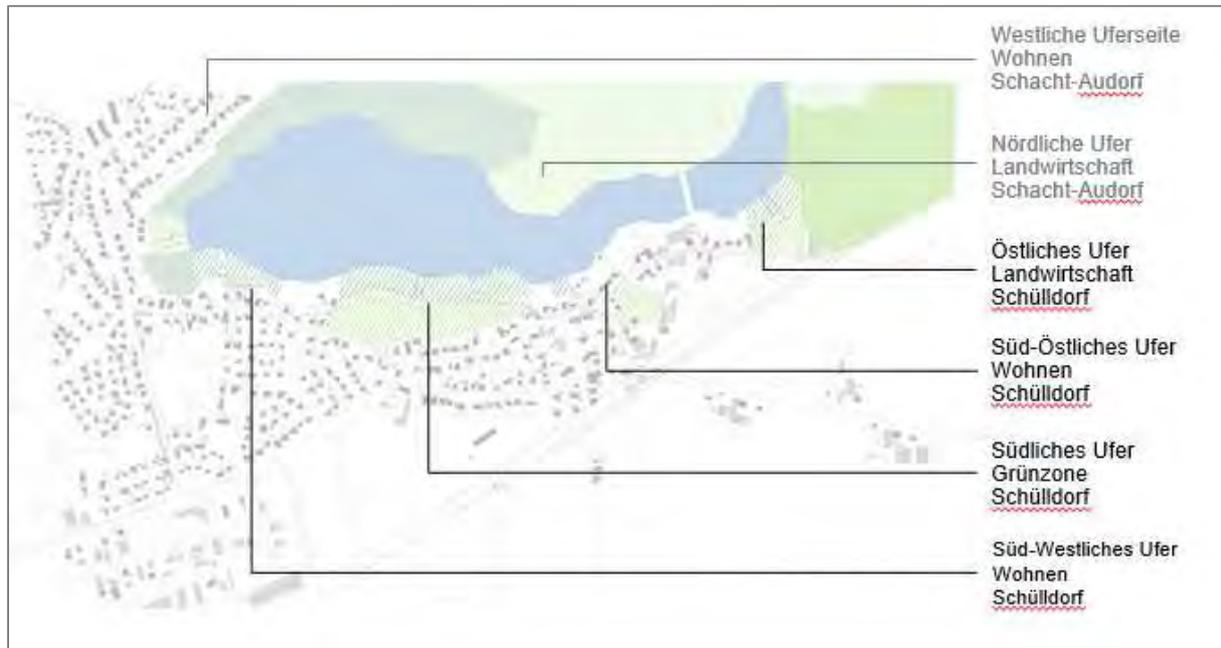


Abb. 7: Erlebnisraum See und Umgebung

Positive Potentiale:

- Bebauungsfreie, landschaftsoffene Nordseite des „Schülldorfer Sees“.
- Zugänglichkeiten zum Erleben des Naturraums „Schülldorfer See“ von bestehenden Wegen aus gegeben.
- Attraktive Wohnlagen mit Sichtmöglichkeit zum Uferbereich.
- Naturbelassener Schutzbereich mit mind. 50 m (gemäß § 35 Abs.2 LNatSchG).
- Hohe Qualität und Potential für naturbezogene Erholung und Erlebnisse durch naturschutzbezogenes Sicherungs- und Entwicklungspotential.
- Räumliche Trennung von naturbelassenen Seeufern und Seeanteilen und durch Freizeit nutzbare Seebereich (Freizeitbad, Wanderpfade).
- Erlebbar landwirtschaftliche Nutzungen im sichtbaren Uferbereich (z.B. durch Beweidung und Grünlandnutzung).
- Beruhigte Seerandlage für umliegende Bebauung, da unmittelbar entlang des bebauten Seeufers keine öffentlichen Wegeverbindungen parallel zum See vorhanden sind.

Einschränkungen:

- Innerörtlich geschlossene Uferkante ohne öffentliche Zugangsmöglichkeiten.
- Innerörtlich isolierte Seelage, für Naherholung nur visuell von Bedeutung. Die Naturschutzflächen am Seeufer unterliegen besonderen Schutzbestimmungen, hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten durch den Menschen eingeschränkt.
- Auf den sonstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen am Seeufer ist meist nur extensive Nutzung möglich.

Ziele:

- Den „Schülldorfer See“ als erlebbare Ruhezone im Naturraum erhalten.
- Freizeitzone und deren Nutzung steuern und verbessern.
- Bestehende Sichtachsen vom öffentlichen Straßenraum zum See erhalten.
- In Folge bedeutet dieses eine eingeschränkte Nachverdichtung im Uferbereich.

- Den landschaftlichen Bezug als „Identitätsstiftendes Mittel“ erhalten.

6.5 Erste Ergebnisse der stadt- und ortsplanerischen Analyse

Für die Entwicklung des Siedlungskörpers gilt der Grundsatz:

Der Siedlungskörper ist nach außen räumlich begrenzt, dies ist künftig zu beachten und sollte beibehalten werden. Infolge ist eine behutsame und qualitätsvolle Nachverdichtung sowie eine behutsame Neuentwicklung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem gewachsenen Siedlungskörper zu sichern.

Agrar- und Landwirtschaft:

Die innerörtlichen Hofstellen sind ortsprägend. Diese innerörtlichen Hofstellen einschließlich der dazugehörenden Freiflächen sollten erhalten werden.

Gebaute Substanz

Die repräsentativen Gebäude an wichtigen Schnittstellen des Ortsbildes sollten erhalten bleiben. „Hot Spots“ wie der derzeit vorhandene Ortsmittelpunkt sollten auch durch gestalterische und funktionale Aufwertungen gestärkt werden.

Natur- und Kulturlandschaft

Naturraum und See sind als Charakteristikum der Gemeinde weiterhin zu schützen und für die Allgemeinheit erlebbar gehalten werden.



Abb. 8: Zusammenfassende Darstellung der Grundzüge der empfohlenen konzeptionellen Gesichtspunkte.

7 Konzeption zur Ortsentwicklung

Auftaktgespräch in der Gemeinde

Zum Auftaktgespräch in der Gemeinde standen die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen zur Erörterung. Die Gemeinde Schülldorf verfügt über kein eigenes Flächenpotential und wollte im Vorfeld die Verfügbarkeit von Flächen in der Ortslage erkunden. Die Prüfung einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung für die blau straffierten Flächen wurden der Gemeinde seitens der Eigentümer angetragen. Die Gemeinde hat diesen Prüfauftrag angenommen.

Kritisch zu betrachten ist die gewünschte, intensive bauliche Verdichtung der Grundstücke und Flächen in Seenähe.

Kritisch zu betrachten ist auch die gewünschte Erweiterung der heutigen Ortslage in östlicher Richtung.

Kritisch zu betrachten ist auch die gewünschte Überschreitung der Autobahn A 210 in südlicher Richtung.

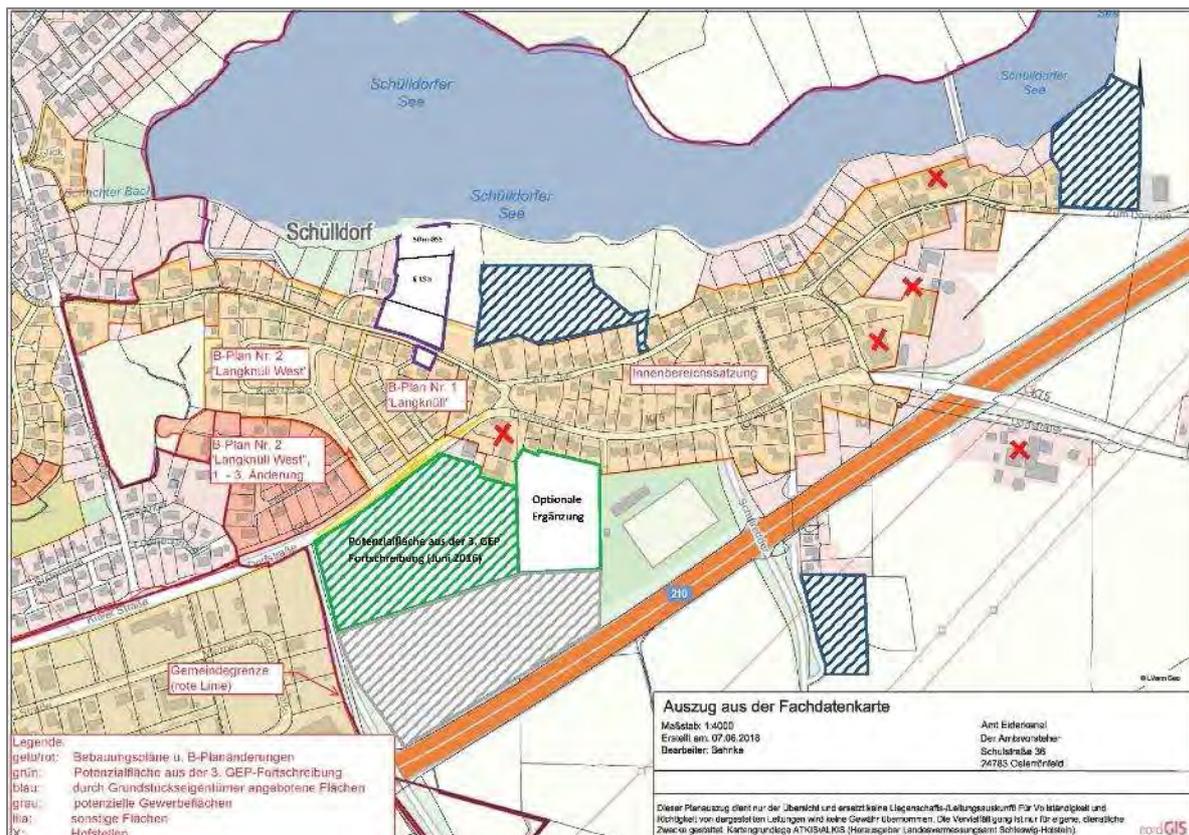


Abb. 9: Zusammenfassende Darstellung der Verfügbarkeitsabfrage (Quelle: Amt Eiderkanal, Juni 2018)

7.1 Empfehlungen aus den Analyseergebnissen:

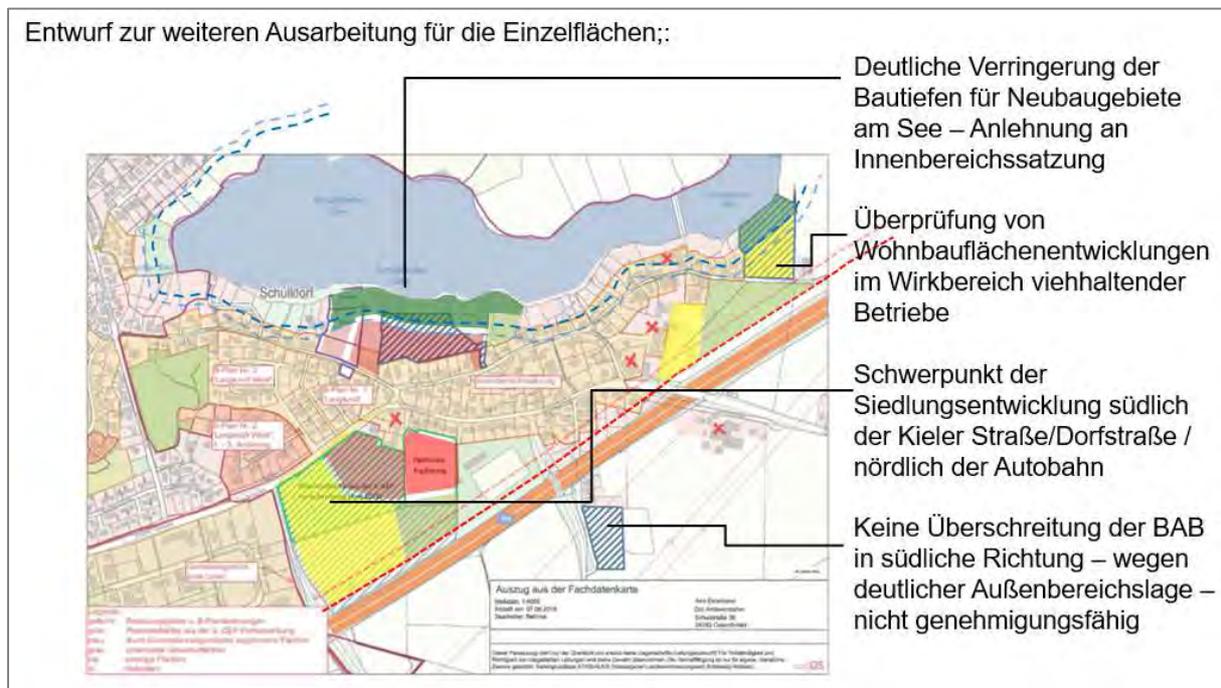


Abb. 10: Entwurf zur weiteren Ausarbeitung für die Ortsentwicklung

Potentiale mit Baurecht:

Baulücken – Innenentwicklungspotential:

- Drei unbebaute Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB (Baulücken im Innenbereich) sind in der Straße „Schachterbusch“ (Flurstück 2/8)
- Zwei unbebaute Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB (Baulücken im Innenbereich) sind in der Straße „Am See“ (Flurstücke 61/14 und 61/13). Die beiden Flurstücke sind Teil der zur Beweidung genutzten Hofkoppel des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes und stehen nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung.
- Keine Leerstände.

Unbebaute Grundstücke im Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll“ und im Bebauungsplan Nr. 3 „Langknüll West“:

- Drei Einzelhausgrundstücke im B-Plan Nr. 2
- Fünf Grundstücke im B-Plan Nr. 3.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde sind die Siedlungsflächen bis auf die Bereiche um die landwirtschaftlichen Betriebe und Hofstellen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Entwicklungsmöglichkeiten werden im Flächennutzungsplan nicht aufgezeigt. Die dargestellten Bauflächen sind ausgeschöpft.

Empfehlung:

Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern um Verfügbarkeit oder Hemmnis zu klären. Nach derzeitigem Erkenntnisstand stehen nur die Grundstücke in den B-Plan-Gebieten und an der Straße Schachterbusch zur Disposition

7.2 Potentialflächenbetrachtung

Ergänzend zum Analyseteil sind als weitere Entscheidungsgrundlage alle für eine potentielle bauliche Nutzung vorhandenen Freiflächen der Ortslage auf ihre Eignung für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde betrachtet.

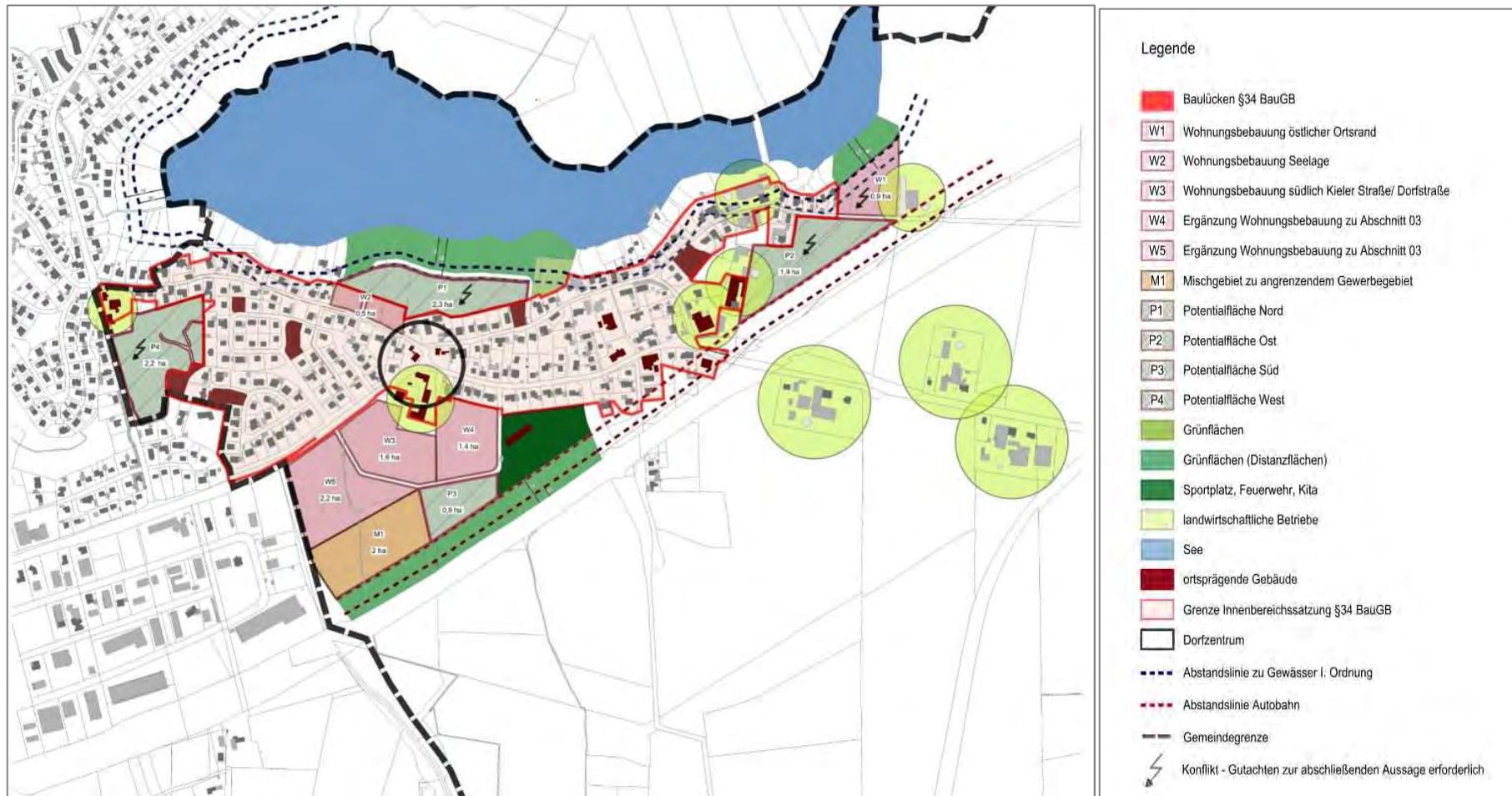


Abb. 11: Potentialflächen für die Ortsentwicklung (Verkleinerung der Plananlage 1:5000)

Fläche W 1 - Wohnbebauung östlicher Ortsrand

Die Fläche umfasst am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Am See“ zwei Flurstücke in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Sie ist direkt über die Straße „Am See“ zu erschließen. Die Eigentümer haben eine bauliche Entwicklung dieser Fläche beantragt. Die Fläche schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Für eine künftige Nutzung „Wohnen“ ist die Fläche bauleitplanerisch zu überplanen. Sie ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund der Bodenverhältnisse, der Erreichbarkeit und der Biotopausstattung ist die Fläche für eine wohnbauliche Inanspruchnahme als geeignet zu bezeichnen.

Konflikte:

Die Fläche liegt im Wirkungsbereich zu den landwirtschaftlichen, tierhaltenden Betrieben in der Straße „Am See“. Für eine abschließende Beurteilung dieser Fläche und als Grundlage einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde bedarf es der gutachterlichen Überprüfung nach der rechtswirksamen Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL). Die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen.

Die Fläche erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zum See. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine bauliche Erweiterung der Ortslage in Richtung Schülldorfer See abgelehnt. Bei einer Überplanung des Bereichs sind auch diesbezüglich die entsprechenden Gutachten zu erstellen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) Fortschreibung 2018 wird das Primat der Innenentwicklung festgelegt, danach sind die Potentiale der Innenentwicklung als vorrangig vor der Erweiterung in den Außenbereich zu betrachten. Die gemeindliche Bauleitplanung hat diese Vorgaben zu beachten.

Ergebnis:

Die Fläche wird als potentielle Siedlungserweiterungsfläche in den Rahmenplan zur Ortsentwicklung übernommen. Für eine abschließende Entscheidung sind entsprechend Gutachten erforderlich.

Fläche W2 – Wohnbebauung Seelage an der Straße „Schachterbusch“:

Die Fläche umfasst nördlich der Straße Schachterbusch drei Grundstücke für die Baurecht nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) besteht. Die Grundstücke liegen innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde. Es besteht kein bauleitplanerisches Erfordernis. Die Grundstücke umfassen ca. 0,5 ha. Entlang der Straße Schachterbusch ist der dortige gesetzlich geschützte Knick zu beachten.

Bauleitplanerisches Erfordernis bestünde, wenn die Fläche wie für die Grundstücke Schachterbusch 14 a und 14 b über eine weitere Bautiefe in Richtung See erschlossen werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt keine Nachverdichtung der Seegrundstücke.

Flächen W3, W4 und W5 – Wohnbebauung südlich Kieler Straße/Dorfstraße:

Die Flächen umfassen zusammen ca. 4,2 ha und bieten das umfassendste Entwicklungspotential für die Gemeinde. Dieser Bereich südlich Kieler Straße/Dorfstraße (Achterkamp/Steenkamp) umfassen die landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Ortslagen Schülldorf und Osterröfeld und Autobahn.

Die **Fläche W4** umfasst 1,4 ha und schließt westlich an den Sportplatz mit Feuerwehrgerätehaus, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus an und ist westlich durch den dort verlaufenden Knick begrenzt.

Die **Fläche W3** umschließt die dortige Hoflage und ist für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die sich ringförmig um die Ortsmitte entwickelt. Die Hofstelle mit Hofladen ist kein viehhaltender Betrieb. Geruchsimmissionsprobleme sind hier nicht zu erwarten. Die Fläche wird südlich durch einen dort verlaufenden Knick (mit Graben) begrenzt, der zugleich den Ortsrand in Richtung Autobahn markieren würde. Der Fläche W 3 mit 1,6 ha kommt aus stadt- und ortsplanerischer Sicht das höchste Potential für die Ortsentwicklung der Gemeinde zu.

Die **Fläche W5** schließt sich westlich mit ca. 2,2 ha daran an und bildet in Richtung Osterröfeld den Abschluss der Ortslage.

Die Flächen eignen sich aus stadtplanerische Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer den Dorfkern, d.h. die Ortsmitte einschließende Überplanung. Dabei wäre auch eine Potentialfläche für die Erweiterung der Anlagen um den Sportplatz, das Feuerwehrhaus und die Kindertagesstätte mit einzubinden. Bei bauleitplanerischer Entwicklung der Fläche wird empfohlen auf die Sicherung und Weiterführung der Grünzugverbindung, die in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 3 bereits angelegt ist, als Kfz-unabhängiger „Verbindungsring“ zu den Gemeinschaftsanlagen um das Feuerwehrhaus zu achten.

Im Hinblick auf die in Kapitel 5 festgestellten Tendenzen, dass aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vermehrt 1-2 Personenhaushalte sowie Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen benötigt werden, bietet der dargelegte Entwicklungsbereich zwischen Kieler Straße/Dorfstraße und Autobahn die Voraussetzungen für die Entwicklung entsprechender Angebote. Dies könnte beispielsweise anhand einer konkretisierenden städtebaulichen Vorplanung unter Einbeziehung der Ortsmitte skizziert werden.

Abschätzung der Flächenpotentiale:

Das Flächenpotential für eine langfristige Entwicklung südlich der Kieler Straße umfasst ca. 4 ha bis 5 ha unter Beachtung des erforderlichen Abstandes zur Autobahn. Bei Zugrundelegung von 1000 qm Bruttowohnfläche pro Baugrundstück/WE (dies entspricht ca. 700 qm Nettowohnbaufläche) besteht hier ein Wohnungsbaupotential für mindestens 40 Wohneinheiten.

Konflikte:

Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Gewerbegebiete in Osterröfeld sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA-Luft und den Vorgaben der DIN 45 691 zu beachten. Ggfs. sind Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung diese Werte zu treffen.

Fläche M1 – Mischgebiet zum angrenzenden Gewerbegebiet in Osterrönfeld:

Bereich südlich Kieler Straße (Achterkamp). Die Fläche mit ca. 2 ha Größe grenzt direkt an das Gewerbegebiet Osterrönfeld an. Sie ist in der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) als Fläche 3. Priorität ausgewiesen. Die Fläche eignet sich sowohl für Wohnnutzung als auch für eine gemischte Nutzung. Sie korrespondiert bei wohnbaulicher Nutzung mit den Wohngebieten nördlich der Kieler Straße.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bereich zwischen Wohnbauflächen an der Kieler Straße und Autobahn im Hinblick auf einer gemischten Nutzung zu überprüfen.

Fläche P1 – Potentialfläche Nord

Die Fläche umfasst mit ca. 2,3 ha den heute landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße „Schachterbusch“ und der Uferschutzzone des Schülldorfer Sees. Mit Entwicklung dieser Fläche für „Wohnen“ würde eine Bebauung des Seeufers in „zweiter Reihe“ initiiert.

Dagegen stehen sowohl die in Punkt 4 dargelegten Analyseergebnisse als auch der gesetzliche Schutzstatus des Schülldorfer Sees und dessen Uferzonen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind hier aufgrund der gesetzlichen Vorgaben als vorrangig zu betrachten. Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P2 – Potentialfläche Ost

Die Fläche umfasst ca. 1,9 ha und liegt zwischen der Straße „Am See“ und der Autobahn. Die Fläche liegt im Wirkungsbereich tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Sie ist aufgrund ihrer Lage, der Bodenbeschaffenheit und ihrer Erschließungsmöglichkeit für eine künftige wohnbauliche Nutzung geeignet. Für eine abschließende Beurteilung dieser Fläche und als Grundlage einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde bedarf es der gutachterlichen Überprüfung nach der rechtswirksamen Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL). Die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen.

Im vorliegenden Fall ist eine gutachterliche Überprüfung nicht erforderlich, die Fläche gehört zum dortigen tierhaltenden Betrieb und wird als hofnahe Weide genutzt. Der Betrieb ist ein Demeter-Betrieb. Es steht außer Frage, dass die Fläche für den Betrieb zur Verfügung bleiben muss und aus betrieblichen Gründen einer Umnutzung nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P3 – Potentialfläche Süd

Die Fläche liegt mit ca. 0,9 ha zwischen dem Sportplatzbereich und dem oben skizzierten Entwicklungsbereich südlich Kieler Straße/Dorfstraße. Die Gemeinde stellt diese Fläche als Siedlungsentwicklungsfläche zurück. Zum einen, weil sie sehr nah an der Autobahn liegt und zum anderen, weil sich die Gemeinde auch Erweiterungsmöglichkeiten der Sportplatzbereiches vorbehalten muss.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P4 – Potentialfläche West

Die Fläche umfasst ca. 2,2 ha und liegt östlich der „Grenzstraße“ zur Nachbargemeinde Schacht-Audorf. Die Fläche liegt im Wirkungsbereich des „Wischhofes“. Der landwirtschaftlich aktive Betrieb nutzt diese Fläche Weide für seine Pferde. Sie ist aufgrund ihrer Lage, der Bodenbeschaffenheit und ihrer Erschließungsmöglichkeit für eine künftige wohnbauliche Nutzung im Grundsatz geeignet. Landschaftsplanerisch und Ortsplanerisch stellt sich ein wichtiges Freiflächenverbindungselement in der Linie – Nord-Ost-See-Kanal – Landschaftsraum westlich Moorkatenweg (Schacht-Audorf) – Verbindung südlich Lerchenberg (Schacht-Audorf) – nördlich Langknüll (Schülldorf) dar und ist zu erhalten.

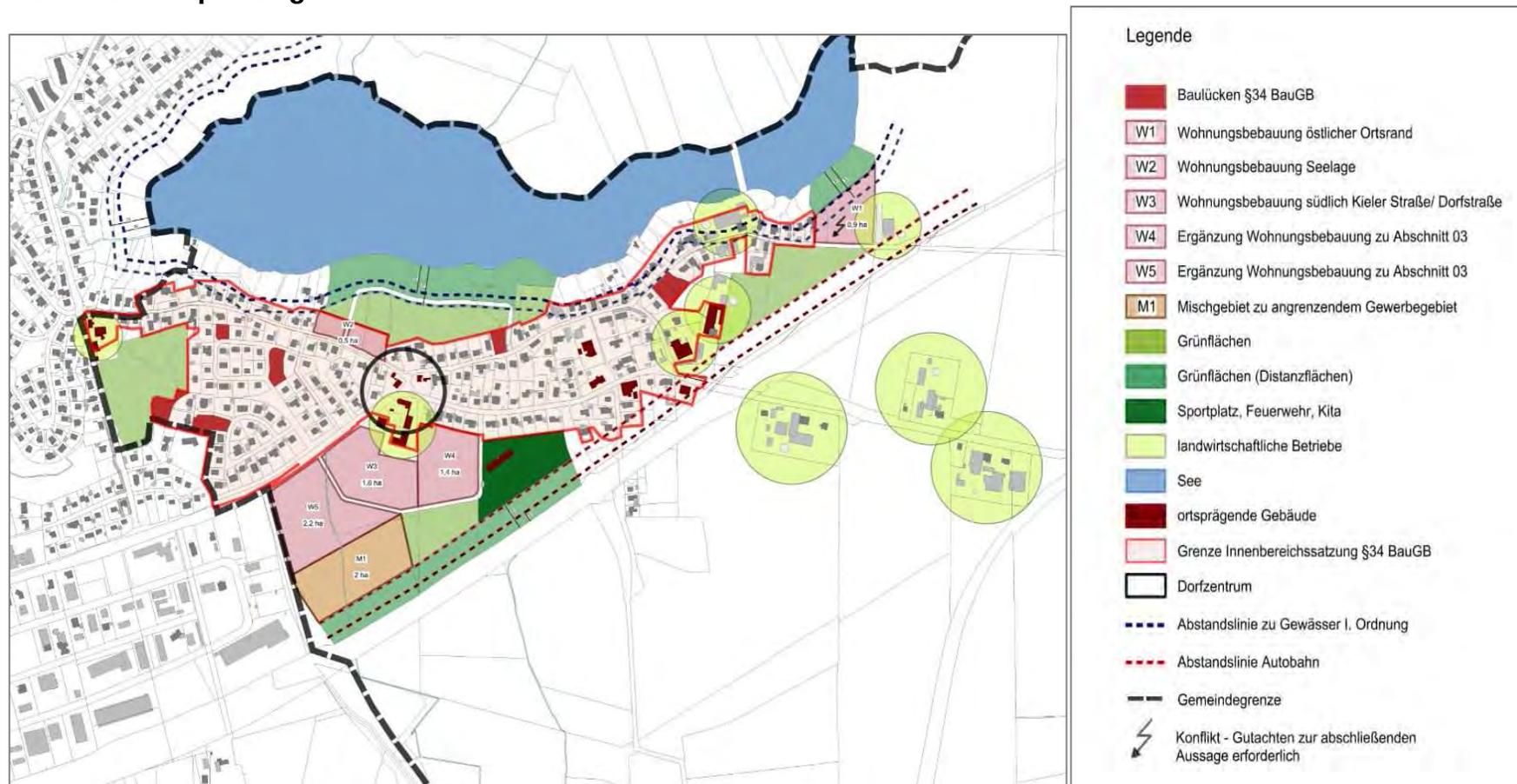
Im vorliegenden Fall ist weitere Prüfung nicht erforderlich, die Fläche gehört zum dortigen Pferdehof und wird als hofnahe Weide genutzt. Es steht außer Frage, dass die Fläche für den Betrieb zur Verfügung bleiben muss.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Die Ergebnisse der Potentialflächenanalyse sind in der nachfolgenden Rahmenplanung dargestellt.

Beide Pläne sind gesondert angefügt.

7.3 Rahmenplanung



Rendsburg, den 07.02.2019

Eingegangene Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung des Entwurfs zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf (öffentliche Auslegung und Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB vom 21.01.2019 bis 22.02.2019)

Die Gemeinde Schülldorf ist Mitglied in der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (vorher Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg AöR (GEP)), so dass in Abstimmung mit der Landesplanung die Vorgaben der 3. GEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2016 gelten. Nach den Bestimmungen der 3. GEP-Fortschreibung für den Zeitraum 2016 bis 2025 wurde vereinbart, dass der Gemeinde Schülldorf fünf, vorrangig zu entwickelnde Wohneinheiten (WE) im Innenbereich (2016 – 2025) zur Verfügung stehen. Daneben beinhaltet die interkommunale Abstimmung das Recht für die Gemeinde Schülldorf, in der 2. Prioritätsstufe (2021-2025) 5 WE und in der 3. Priorität (ab 2026) 35 WE südlich der Kieler Straße zu entwickeln.

2019 soll eine Überprüfung der 3. GEP-Fortschreibung (sogenanntes Monitoring) stattfinden. In diesem Zuge können vonseiten der Gemeinde Schülldorf Vorschläge und auch Änderungswünsche über die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Kontingente eingebracht werden. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 beschlossen, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Jahr 2018 erstellt werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt das für das Jahr 2019 beschlossene Monitoring zu nutzen und eine Aktualisierung zu beantragen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 beschlossen, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Jahr 2018 erstellt werden soll. Innerhalb der Gemeinde wurde frühzeitig über mögliche Siedlungserweiterungen und Flächenausweisungen für künftiges Wohnbauland diskutiert. In diesem Zusammenhang wurden der Gemeinde von verschiedenen Grundstückseigentümern Flächen zur Prüfung einer Eignung angeboten. Diese wurden für ein Auftaktgespräch, das im Mai 2018 stattfand, zusammengestellt und sollen im Ortsentwicklungskonzept auf ihre Eignung für die wohnbauliche Entwicklung geprüft werden. In ihrer Sitzung am 26.09.2018 hat die Gemeinde den Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt und bestimmt, den auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Beteiligung um Stellungnahme zu bitten.

Die Basis für das Konzept bildet die Grundlagenermittlung und die damit verbundene Bestandsanalyse, in der die bestehende Situation der Gemeinde aus stadt- und ortsplanerischer Sicht analysiert und erste Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes dargelegt und erörtert wurden. Der so aufgestellte Entwurf lag im Zeitraum vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 öffentlich im Amt Eiderkanal aus und konnte zudem über <https://bob-sh.de/app.php/plan/oe/schuelldorf> im Internet eingesehen werden. Stellungnahmen konnten über BOB-SH auch digital abgegeben werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsentwicklungskonzept als **Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung** zu beschließen.

Seitens der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde, vom Kreis Rendsburg-Eckernförde, vom Archäologischen Landesamt und der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein eingegangen. Weitere Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen sind nur tabellarisch aufgelistet. Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind nicht eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Behandlungsvorschläge und Abwägung sind nachstehend tabellarisch aufgelistet. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind wie nachstehende dargelegt eingegangen und zu Protokoll gegeben worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:

- | | |
|--|------------|
| 1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde, 24171 Kiel | 05.03.2019 |
| 2. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung, 24758 Rendsburg | 04.03.2019 |
| 3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24837 Schleswig | 31.01.2019 |
| 4. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 24768 Rendsburg | 12.02.2019 |
| 5. Schleswig-Holstein Netz AG, 24787 Fockbek | 20.02.2019 |
| 6. Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH, 24794 Borgstedt | 22.02.2019 |

Weitere Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind nicht eingegangen.

Stellungnahmen der Nachbargemeinden sind nicht eingegangen.

Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind eingegangen und zu Protokoll gegeben worden:

- | | | |
|---------------|---|------------|
| 7. Bürgerin 1 | <input type="text"/> 24790 Schülldorf), zu Protokoll am | 13.02.2019 |
| 8. Bürgerin 2 | <input type="text"/> 10405 Berlin und 24790 Schülldorf | 15.02.2019 |
| 9. Bürger 1 | <input type="text"/> 24790 Schülldorf | 10.02.2019 |

Abwägung der im Zuge der Beteiligung von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, sowie von den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Bürger; Stellungnahme vom:	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnisse der Prüfung und Art und Weise der Berücksichtigung
<p>1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde</p> <p>Schreiben vom 05.03.2019</p>	<p>Mit Schreiben vom 21.01.2019 haben Sie den Entwurf des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Schülldorf vorgelegt. In dem Konzept werden eine Grundlagenermittlung und eine Bestandsanalyse der Gemeinde Schülldorf im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung vorgenommen. Ziel ist des Konzeptes ist es, sowohl die Innenentwicklungspotentiale als auch die Bedarfe der Gemeinde Schülldorf zu ermitteln, zu überprüfen und zu bewerten.</p> <p>Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan III sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Sch.-H. 2010, Seite 719) und die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV60 -Az. 502.01 -Amtsbl. Schl.-H. S. 1181).</p> <p>Grundsätzlich wird die Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Schülldorf begrüßt. Zu den vorgelegten Unterlagen werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Im Konzept werden die Innenentwicklungsmöglichkeiten untersucht. Dies deckt sich mit den Festlegungen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden wie nachstehend dargelegt berücksichtigt.</p>

	<p>502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181), da nach Ziffer 3.6.1 Abs. 6 der LEP-Fortschreibung 2018 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.</p> <p>Darüber hinaus wurden potenzielle Erweiterungsflächen für eine Siedlungsentwicklung untersucht. Aus landesplanerischer Sicht sollten insbesondere für die seenahen Flächen die Naturschutzbelange berücksichtigt werden. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 04.03.2019 wird verwiesen. Diese Freiflächen bieten auch eine Chance zur Naherholung der örtlichen Bevölkerung. Ein Überspringen der BAB 210 mit der baulichen Entwicklung ist zu vermeiden, insofern sind die Ausführungen in den Plan unterlagen nachvollziehbar. Im Ergebnis scheint die Fläche südlich der Kieler Straße eine bessere Eignung aufzuweisen.</p> <p>Im Analyseteil des Konzeptes wird festgestellt, dass aufgrund der Bevölkerungsentwicklung vermehrt 1-2 Personenhaushalte sowie Wohneinheiten für seniorenrechtliches Wohnen benötigt werden. Allerdings wird aus dem Konzept noch nicht deutlich wie und wo diese Bedarfe (eher ortsangepasste kleinere Wohneinheiten) untergebracht werden könnten. Insofern sollte die Gemeinde insbesondere die skizzierten Flächenpotentiale südlich der Kieler Straße auch unter diesem Aspekt prüfen.</p> <p>Die Landesplanung geht davon aus, dass die Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde Schülldorf im Rahmen des Monitorings und der Fortschreibung des Entwicklungsplans der GEP/AÖR für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg im Hinblick auf die regionale Bedarfslage und <i>geeignete</i> Entwicklungsschritte im Gesamttraum interkommunal abgestimmt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Hinweis: In der Gemeinde Schülldorf sind Stand 31.12.2017 nach Statistischen Landesamt (HH und SH) 247 Wohngebäude mit insgesamt 291 Wohnungen (WE). Die Einwohnerzahl beläuft sich aktuell (Stand 01.03.2019) auf 769 EW. Diese Daten werden in Kapitel 4 (Prognosen) ergänzt. Unabhängig davon wird der Hinweis aufgenommen.</p> <p>Hinweis: Die Einbindung ist erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

<p>2. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich Regionalentwicklung, 24758 Rendsburg</p> <p>Schreiben vom 04.03.2019</p>	<p>Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollten die bisherigen Freiflächen zwischen der Nachbargemeinde Schacht-Audorf und dem Plangeltungsbereich. des Bebauungsplans Nr. 2 Langknüll West der Gemeinde Schülldorf näher untersucht werden, inwieweit eine Nachverdichtung - und sei es nur in Randbereichen - unter Wahrung nachbarschutzrechtlicher Belange möglich wäre.</p> <p>Im Übrigen können die Überlegungen zur Schwerpunktsetzung für eine künftige bauliche Ausdehnung der bebauten Ortslage zwischen Kieler Straße und Autobahntrasse - ebenfalls unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben - nachvollzogen werden.</p> <p>Bei den weiteren Planungsüberlegungen sollten zudem die konkreten Bedarfe genauer geprüft werden. Dabei sollte auch die Nachfrage nach barrierefreiem und ortsangepasstem Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalpflege</u> Das gesamte Gebiet um den Ort Schülldorf ist archäologisches Interessengebiet. Bevor weitere Planungen oder sogar erste Baumaßnahmen stattfinden, muss das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein informiert werden, so dass etwaig notwendige Voruntersuchungen durchgeführt werden können. • <u>Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)</u> Grundsätzlich ist die Untersuchung aus naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu unterstützen, da für eine angemessene Siedlungsentwicklung nach Ermittlung der städtebaulich und landschaftsplanerisch relevanten Strukturen, Ziele formuliert werden, wo und in welchen Bereichen diese Potenziale in Form geeigneter Flächen für die jeweilige Nutzung sinnvoll und möglich erscheinen. <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen allerdings Vorbehalte gegenüber der Standortwahl einzelner potenzieller Wohnbauflächen.</p>	<p>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Die benannte Fläche wurde als Potentialfläche geprüft. Im handelt es sich dabei um eine hofnahe und beweidete Grünfläche, die in der aktiven Nutzung des dazugehörigen Betriebes liegt und eine wohnbaulichen Nutzung langfristig nicht zur Verfügung steht. Sie bleibt als Grünfläche und „Landschaftsfenster“ erhalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Archäologische Landesamt wurde beteiligt. Die Unterlagen liegen vor und werden in das OEK als zu beachtende Hinweise eingestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
---	--	--

	<p>In Kapitel 5.2.1 wird einleitend hervorgehoben, dass das Potenzial des Zusammenwachsens der drei benachbarten Gemeinden Schülldorf, Osterrönfeld und Schacht-Audorf gestärkt werden soll. Das schwächt die prägende Identität der jeweiligen Gemeinde. Hier gilt es, die als Distanzflächen beschriebenen landwirtschaftlichen Flächen auch als Landschaftsfenster und wichtige siedlungsnahen Klimaschutzflächen zu erhalten, gerade auch, um so den Übergang von der einen Gemeinde in die Nachbargemeinde erlebbar zu machen und das jeweils typische Ortsbild nicht zu verwässern.</p> <p>Um die in Kapitel 5.2.3 beschriebene Erlebbarkeit der Dorfmitte zu stärken, sind nicht nur gestalterische Aufwertungsmaßnahmen gefordert, sondern gleichzeitig gilt es die Dorfmitte auch funktional aufzuwerten, z. B. durch die Aufwertung des dort befindlichen Hofladens zu einem möglichen Dorfladen.</p> <p>In Kapitel 5.2.4 ist von Brachflächen am See die Rede, die als ungenutzte, pflegeintensive Kulturlächen nur eine extensive Nutzung ermöglichen. Da nicht davon auszugehen ist, dass es sich hierbei um ufernahe Röhrichflächen, Hochstaudenfluren, Binsen und seggenreiche Naßwiesen oder artenreiche Feuchtgrünlandflächen handelt, die dem besonderen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unterliegen, subsumiert der Gutachter hierunter wahrscheinlich die sonstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Um eine Präzisierung der Begrifflichkeiten wird daher gerade aus naturschutzfachlicher Sicht gebeten, auch und gerade um Begehrlichkeiten zu vermeiden.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zu bemerken, dass der Schülldorfer See wie ein Großteil der Seen in Schleswig-Holstein durch Nährstoffeinträge eine Beeinträchtigung erfährt, wodurch nicht nur die Artenvielfalt, sondern auch die Wasserqualität negativ beeinflusst wird.</p> <p>Insofern ist eine extensive Nutzung der seenahen landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich zu befürworten. Der Schülldorfer See hat neben seiner Naherholungsfunktion die Bedeutung eines</p>	<p>Der Hinweis ist bezüglich der Beachtung von „Landschaftsfenstern“ und „Grünflächen“ bereits berücksichtigt. Das Potential der interkommunalen Zusammenarbeit und die sich hieraus ergebenden Vorteile einer zukunftsorientierten Entwicklung werden nicht als Schwächung der prägenden Identität der Einzelgemeinden gesehen. Die Hinweise auf die Beachtung der jeweiligen Eigenarten der Gemeinden werden begrüßt.</p> <p>Der Hinweis wird begrüßt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK) nicht gefolgt. Eine Ausweisung von Ruhe- und Rückzugsbereichen für Flora und Fauna</p>
--	---	--

	<p>wichtigen Rückzugsraumes für wassergebundene Flora und Fauna. Somit sind neben den stärker genutzten Bereichen der Naherholungsnutzung insbesondere Ruhe und Rückzugsbereiche auszuweisen.</p> <p>Aufgrund der grundsätzlichen Sensibilität des Sees und seiner Uferzonen, dem der Gesetzgeber durch die Ausweisung von Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG i. V. m. § 6.1 BNatSchG Rechnung getragen hat, sowie seiner vielfältigen Schutzfunktionen (Orts- und Landschaftsbild, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima und Erholung) ist aus landschaftsplanerischer Sicht sowohl auf eine Nachverdichtung bestehender seenaher Bebauung als auch der Ausweisung neuer Wohnbebauung in Richtung Schülldorfer See zu verzichten.</p> <p>Diese Absicht steht im Übrigen auch im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan, der die unbebauten Flächen als Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausweist (so beiliegende Anlage).</p> <p>Die in Kapitel 6 getroffene Schlussfolgerung zur Entwicklung einer Konzeption zur Ortsentwicklung wird aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege geteilt. Um einer weiteren bandartigen Zersiedelung der Ortslage in die freie, sehr sensible Landschaft vorzubeugen, ist eine wohnbauliche Erweiterung am östlichen Ortsrand nördlich der Straße "Am See aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.</p> <p>Zur Ausweisung von geeignetem zusätzlichem Wohnraum für eine mögliche Siedlungserweiterung, sollte neben kleineren, noch vorhandenen Baulücken in der Ortslage ausschließlich der Bereich südlich der Kieler Straße genutzt werden. Dabei sollte auch die Integration eines Landschaftsfensters Berücksichtigung finden.</p>	<p>erfolgt nicht im OEK. Die Gemeinde verweist hierzu auf die Aussagen im Landschaftsplan.</p> <p>Die Anregung wird weitestgehend berücksichtigt. Sofern mit „Nachverdichtung“ die Bebauung der noch freien Grundstücke nördlich der Straße „Schachterbusch“ gemeint sind, folgt die Gemeinde der Anregung nicht. Hier besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die daran in Richtung See anschließende Fläche wurde geprüft. Hier folgt die Gemeinde der Anregung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Archäologisches Landesamt Schreiben vom</p>	<p>Die überplanten Flächen befinden sich größtenteils in archäologischen Interessengebieten. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der mitgesandte Planausschnitt wird dem OEK beigelegt. Auf die Beachtung wird hingewiesen.</p>

23.01.2019	<p>dort Kulturdenkmale befinden.</p> <p>Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.</p> <p>Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.</p> <p>Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in dem o.g. Bereich zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.</p> <p>Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
-------------------	--	--

<p>4. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</p> <p>Schreiben vom 12.02.2019</p>	<p>Wir begrüßen die Erfassung der landwirtschaftlichen Betriebe der Gemeinde und die Übernahme der Standorte in die Abbildungen 4, 8 und 9 des Entwurfs des Ortsentwicklungskonzeptes.</p> <p>Auf Seite 11 des Entwurfs wird die Situation in der Gemeinde mit all ihren Vorteilen, aber auch mit möglichen Konfliktpotentialen bzgl. der unterschiedlichen Nutzungen (Landwirtschaft und Wohnen) umfassend dargestellt und beschrieben. Wir begrüßen, dass es das Ziel ist, die Entwicklungsfähigkeit der Agrarbetriebe zu berücksichtigen und zu fördern.</p> <p>Daraus resultiert dann auch die Empfehlung auf Seite 18, die Fläche am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße am See, welche im Wirkungsbereich der viehhaltenden Betriebe dort liegt, für eine Siedlungsentwicklung zurückzustellen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass zurzeit bei Konkretisierung von Vorhaben im Umfeld aktiver landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, ein entgeltliches GIRL Gutachten zur Abstandsermittlung zu erstellen ist, welches die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft und sicherstellt. Dabei werden die aktuellen Tierzahlen, die technischen Gegebenheiten, die vorherrschenden Windrichtungen sowie die Vorbelastungen berücksichtigt. Ansprechpartner in der Landwirtschaftskammer ist hierfür Herr Knaack, erreichbar unter der Telefonnummer 04381-9009-28.</p>	<p>Kenntnisnahme und Hinweise:</p> <p>Die Gemeinde macht darauf aufmerksam, dass eine abschließende Beurteilung für die benannte Fläche erst nach Erstellung eines GIRL-Gutachtens möglich sein wird.</p> <p>Das Ortsentwicklungskonzept ist eine Rahmenplanung. Die Fläche wird als Potentialfläche weiterhin berücksichtigt bleiben. Eine bauleitplanerische Einbeziehung der Fläche kann erst nach Klärung der Immissionssituation und der Abstandermittlung erfolgen.</p> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p>
<p>5. Schleswig-Holstein Netz AG</p> <p>Schreiben vom 20.02.2019</p>	<p>Wir haben Ihr Schreiben vom 10.01.2019 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken bestehen, sofern bei der Baumaßnahme unsere Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Für Ihre Planung notwendige Bestandspläne der Schleswig-Holstein Netz AG erhalten Sie unter: leitungsauskunft@sh-netz.com.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6. Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH</p> <p>Schreiben vom 22.02.2019</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem vorstehend genannten Planvorhaben.</p> <p>Zu dem geplanten Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf gibt es aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahmen der Öffentlichkeit	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnisse der Prüfung und Art und Weise der Berücksichtigung
<p>7. Bürgerin 1</p> <p>Zu Protokoll am 13.02.2019</p>	<p>Betreffend die Fläche am Ortsrand, nördlich der Straße ‚Am See‘ wird die im Ortsentwicklungskonzept dargestellte Konfliktlage mit dem östlich angrenzenden Viehbetrieb gem. § 50 BImSchG aus meiner Sicht nicht unterstützt. Ich wohne in der Straße ‚Am See 59‘ und bin täglich mit den entsprechenden Immissionen konfrontiert, die ich meiner Meinung nach nicht bedeutend schädlich, bedenklich oder aufdringlich sind. Gleiches gilt auch für die Schallimmissionen der nahe liegenden A210/Autobahnkreuz A7.</p> <p>Eine Einzelhausbebauung von 3-4 Grundstücken ist sicherlich realisierbar und würde auch nach Rücksprache mit meinen Nachbarn begrüßt werden. Die attraktive Außenbereichslage am See bietet sich für eine qualitative Wohnbebauung mit Erholungsfaktor an.</p> <p>Die wohnbauliche Entwicklungsfläche sollte aus den vorstehenden Gründen insofern im Ortsentwicklungskonzept erhalten bleiben und für eine Wohnbauentwicklung weiterhin vorgesehen werden.</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme. Die Potentialfläche liegt in der Nähe der dortigen landwirtschaftlichen Betriebe. Insofern wird für eine weitere Beurteilung ihrer Eignung als Wohnbaufläche eine fachgutachterliche Abstandermittlung nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) erforderlich sein. Die Gemeinde stellt den Eigentümern frei, ein entsprechendes Fachgutachten erstellen zu lassen.</p>
<p>8. Bürgerin 2</p> <p>Schreiben vom 15.02.2019</p>	<p>nach Einsicht in die Entwurfsunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, erhalten Sie in der Anlage meine Stellungnahme zum o. a. städtebaulichen Ortsentwicklungskonzept.</p> <p>Die von meinem Bruder und mir vorbereitete alternative Konzeption mit Entwürfen für eine mögliche Wohnbebauung der Flurstücke 6/24 und 6/25 an der Straße "Am See" werden wir Ihnen in den nächsten Tagen überreichen</p> <p>Widerspruch: Als Eigentümerin des Grundstücks (Flurstück 6/24) Am See widerspreche ich dem Ortsentwicklungskonzept, insbesondere der "Zurückstellung von Wohnbauflächenentwicklungen" der Gemeinde Schülldorf vom 21.01.2019 und beantrage weiterhin die Wohnbebauung auf dem o. g. Grundstück am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße ‚Am See‘,</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und das eingereichte Konzept für eine mögliche Bebaubarkeit der beiden Grundstücke am östlichen Ortsrand.</p> <p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsentwicklungskonzept als Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung zu beschließen. Die Basis für das Konzept bildet eine durchgeführte Grundlagenermittlung und die damit</p>

Nach Einsicht in das städtebauliche Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf möchte ich mich für eine Wohnbebauung der Flurstücke 6/24 und 6/25 am Schülldorfer See aussprechen und hiermit als Eigentümern weiterhin die Grundstücke als Wohnbauland anbieten.

Auf Grund der zahlreichen Anfragen bzgl. einer möglichen Wohnbebauung auf diesen Grundstücken an meinen Bruder [REDACTED] und mich, haben wir uns bereits mehrfach an die Gemeinderatsmitglieder sowie auch an das Kreisbauamt Rendsburg-Eckerbörde gewandt. Einer Wohnhausbebauung der Grundstücke stand von Seiten der Kreisbauamtsverwaltung nichts im Wege, es gab bereits eine Genehmigung auf die Beantragung meines Vaters [REDACTED].

Ebenso hat die Gemeinde Schülldorf immer wiederkehrende Nachfragen zu Wohnbebauungen erhalten und entsprechend auch Siedlungen geplant und ausgeführt.

Da unsere Grundstücke mit einer möglichen Wohnbebauung nahe des Ortskerns liegen, eine Erweiterung der vorhandenen Wohnhäuser der Straße Am See Nr. 57 bis 65 wären und sich in das dörfliche Umfeld fügen würden, kann ich mir eine nicht verdichtete Bebauung im Grünen als gute Ergänzung vorstellen.

Der § 50 BImSchG bezieht sich hier bzgl. der landwirtschaftlichen Einflüsse (Viehhaltung, Ackerbau) auch auf die bereits seit den 1970er Jahren bestehenden Wohnhäuser und deren Bewohner. Ein Konflikt in der Planung weiterer Wohngebäude für Familien kann somit nicht wirklich entstehen.

Wie in den alternativen Planungsentwürfen zum Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Schülldorf (siehe Entwurfsversionen M. Kühl / H. Kühl, 15.02.19) dargestellt, sollen die möglichen Konflikte mit alternativen Wegführungen, Parkflächenschaffung sowie Erhaltung des vorhandenen Knicks als Sicht- und Emissionsschutz gemindert bzw. gar nicht erst entstehen. Verkehrliche Gefahren können bzgl. einer internen Wegführung dadurch bereits im Vorfeld gar nicht erst entstehen.

Außerdem ist in Abstimmung mit der UNB Rendsburg ein möglicher Zugang über einen noch zu planenden öffentlich zugänglichen Weg entlang der Grundstücke zum See gedacht und damit eine Erlebbarkeit der schönen Endmoränenlandschaft am Schülldorfer See möglich.

verbundene Bestandsanalyse, in der die bestehende Situation der Gemeinde aus stadt- und ortsplanerischer Sicht analysiert und erörtert werden. In diesem Zusammenhang werden auch die nebenstehenden Stellungnahmen und die eingereichten Vorschläge einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit betrachtet.

Die Rahmenplanung bildet eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde. Eine Verbindlichkeit der Planung erfolgt erst im Zuge einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde. Nach § 2 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) hat die Gemeinde bei Aufstellung ihrer Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu gehören sowohl die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer als auch zu berücksichtigende weitere Belange wie in § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB ausführlich dargelegt und aufgelistet.

Bei Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist die Gemeinde in der Pflicht, vorhersehbare oder durch ihre Planung entstehende Konfliktlagen zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Hierzu bedient sich eine Gemeinde im Bedarfsfall unterschiedlicher Fachgutachten zur Beurteilung der Gesamtsituation. Dies betrifft beispielsweise Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten, Bodengutachten etc. und im vorliegenden Fall Geruchsimmisionsgutachten – unabhängig der Vorschriften des § 50 BImSchG. Diese sind je nach Untersuchung im Rahmen von Gutachten abzuarbeiten.

Im Ergebnis beschließt die Gemeinde die beiden Grundstücke wie im beigelegten Konzept dargestellt als Potentialflächen weiterhin zu betrachten und zu behandeln. Eine weitergehende Überplanung seitens der Gemeinde ist jedoch erst nach Sicherstellung einer Verträglichkeit der beabsichtigten Wohnnutzung und der benachbarten land-

		<p>wirtschaftlichen Betriebe möglich. Hierzu sind fachlich fundierte Aussagen nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erforderlich (GIRL-Gutachten). Des Weiteren verweist die Gemeinde auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, wonach eine Erweiterung der Ortslage in östlicher Richtung abgelehnt wird und die Gemeinde verweist auf die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde, wonach Flächen der Innenentwicklung und die Flächen zwischen Kieler Straße/Dorfstraße und Autobahn bevorzugt empfohlen werden.</p>
<p>9. Bürger 1 Schreiben vom 10.02.2019</p>	<p>Hiermit möchte ich als Eigentümer der Fläche "nördlich der Straße Am See" am östlichen Ortsrand (5.5.18) dem Ortsentwicklungskonzept vom 21.1.2019 widersprechen und beantrage eine Wohnbebauung dieser o.g. Fläche.</p> <p>Die Fläche wird derzeit von Pferden in Hobbyhaltung beweidet und stellt keine wirtschaftliche Grundlage da. Die Einstufung seitens Planungsbüro BCS GmbH erfolgt als landwirtschaftliche Fläche", dem ich ausdrücklich widerspreche.</p> <p>Viele innerörtliche Nachfragen liegen mir vor und auch für mich selbst, möchte ich dort ein Haus errichten. Zusammen mit meiner Schwester werden wir noch ein gesondertes Konzept vorlegen, wo wir die Fläche wohlwollend für die Dorfbewohner und der Natur überplanen.</p> <p>Eine derzeit saisonal genutzte Maschinenhalle in unmittelbarer Nachbarschaft ist bauleitplanerisch keine Konfliktsituation zu einem viehhaltenden Betrieb lt. §50 BImSchG. Eine Viehhaltung ist in der jetzigen Nutzung der angrenzenden Halle nicht erkennbar.</p> <p>Sollte die Beurteilung der Fläche auf Angaben des Landwirtschaftlichen Betriebes über evtl. Erweiterung oder Ausdehnung basieren, ist hierfür ein unabhängiger und offizieller landwirtschaftlicher Betriebsentwicklungsplan, unter ökonomischer und sozioökonomischer Betrachtung heranzuziehen. Unter Berücksichtigung aktueller Auflagen wie u.a. Düngerverordnung und Nährstoffbilanz, sollte hierbei die Möglichkeit einer Erweiterung geprüft werden. Die Größe einer Erweiterung ist heutzutage stark</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und das eingereichte Konzept für eine mögliche Bebaubarkeit der beiden Grundstücke am östlichen Ortsrand. Sie nimmt zur Kenntnis, dass der Einwander eine juristische Prüfung und Begleitung in Erwägung zieht.</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsentwicklungskonzept als Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung zu beschließen. Die Basis für das Konzept bildet eine durchgeführte Grundlagenermittlung und die damit verbundene Bestandsanalyse, in der die bestehende Situation der Gemeinde aus stadt- und ortsplanerischer Sicht analysiert und erörtert werden. In diesem Zusammenhang werden auch die nebenstehenden Stellungnahmen und die eingereichten Vorschläge einer möglichen Bebauung der Grundstücke mit betrachtet.</p> <p>Die Rahmenplanung bildet eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde. Eine Verbindlichkeit der Planung erfolgt erst im Zuge einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde. Nach § 2 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) hat die Gemeinde bei Aufstellung ihrer Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu gehören sowohl die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer als auch zu</p>

	<p>an der zur Verfügung stehenden Fläche für die Ausbringung von organischem Dünger abhängig. Zudem muss hierbei auch die Erosionsgefahr der angrenzenden Flächen mit Hanglage zum See Berücksichtigung finden.</p> <p>Im §50 des BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) wird beschrieben, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle, zu vermeiden sind.</p> <p>Bei dem nachbarschaftlichen Betrieb ist in seiner Form und unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis nicht davon auszugehen, dass es zu solchen schweren Umwelteinflüssen kommt.</p> <p>Eine juristische Prüfung und Begleitung werde ich gegebenenfalls anstreben.</p> <p>Der Landwirtschaftliche Betrieb ist als mittelbäuerlicher Familienbetrieb einzustufen. Diese Betriebsform gilt in der breiten Öffentlichkeit als wünschenswert. Jeder, der sich für ein Baugrundstück auf dieser Fläche entscheidet, sucht die Nähe zur Natur und wenn es frische Milch in unmittelbarer Nähe gibt, halte ich das Konfliktpotenzial für unbegründet. Hieraus könnte sich eher ein positives Geschäftsmodell des landwirtschaftlichen Betriebes entwickeln.</p> <p>Der Naturschutzraum "See" sollte erhalten bleiben. Über einen öffentlichen Zugang in Form eines Wanderweges oder einer Feuerwehrezufahrt zum See, sollte bei Gelegenheit diskutiert werden.</p>	<p>berücksichtigende weitere Belange wie in § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB ausführlich dargelegt und aufgelistet.</p> <p>Bei Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ist die Gemeinde in der Pflicht, vorhersehbare oder durch ihre Planung entstehende Konfliktlagen zu vermeiden oder durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Hierzu bedient sich eine Gemeinde im Bedarfsfall unterschiedlicher Fachgutachten zur Beurteilung der Gesamtsituation. Dies betrifft beispielsweise Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Artenschutzgutachten, Bodengutachten etc. und im vorliegenden Fall Geruchsmissionsgutachten – unabhängig der Vorschriften des § 50 BImSchG. Diese sind je nach Untersuchung im Rahmen von Gutachten abzuarbeiten.</p> <p>Im Ergebnis beschließt die Gemeinde die beiden Grundstücke wie im beigelegten Konzept dargestellt als Potentialflächen weiterhin zu betrachten und zu behandeln. Eine weitergehende Überplanung seitens der Gemeinde ist jedoch erst nach Sicherstellung einer Verträglichkeit der beabsichtigten Wohnnutzung und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe möglich. Hierzu sind fachlich fundierte Aussagen nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erforderlich (GIRL-Gutachten). Des Weiteren verweist die Gemeinde auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, wonach eine Erweiterung der Ortslage in östlicher Richtung abgelehnt wird und die Gemeinde verweist auf die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde, wonach Flächen der Innenentwicklung und die Flächen zwischen Kieler Straße/Dorfstraße und Autobahn bevorzugt empfohlen werden.</p>
Ende		

Seitens der Öffentlichkeit sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen oder zu Protokoll gegeben worden.

Anlagen:

- 1. Planausschnitt Archäologisches Landesamt, Archäologisches Interessensgebiet**
- 2. Konzeption für die bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand.**

7. ENTWURFSVERSIONEN 1 bis 3 – BESCHREIBUNG

Bereits im Vorfeld der aktuellen Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Schülldorf entstanden erste mögliche Entwurfsideen zur Bebauung der Grundstücke 6/24 und 6/25 am Schülldorfer See.

Diese Entwurfsskizzen wurden u.a. der Kreisbaubehörde in Rendsburg, Herrn Papenburg zur baurechtlichen Fragestellung vorgelegt und von ihm zunächst für unbedenklich erklärt.

Verschiedene Anfragen bei der Gemeindevertretung bzw. beim Amt Eiderkanal wurden allerdings immer wieder auf die nächsten Planungsprozesse verschoben.

Im Rahmen der Vorgaben der Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Schülldorf möchten und nun ihre Planungsentwürfe offiziell vorstellen.

Insbesondere im Interesse der Gemeinde, der Nachbarn und im Rahmen des § 50 BlmschG soll eine Erweiterung der Wohnbebauung an der Straße Am See eine Variante sein, die konfliktfrei entwickelt werden kann.

Der Bestandsplan / Lageplan stellt die aktuelle Einteilung der Flurstücke 6/24 und 6/25 an der Straße Am See dar.

In den folgenden drei Entwürfen werden die möglichen Grundstückseinteilungen mit der Bebauung von Wohnhäusern, Freiflächen/Grünflächen, Carports und Parkplätzen dargestellt. Eine ausreichende Anzahl von Parkflächen sollen dem Parken auf der Straße Am See eine Alternative bieten.

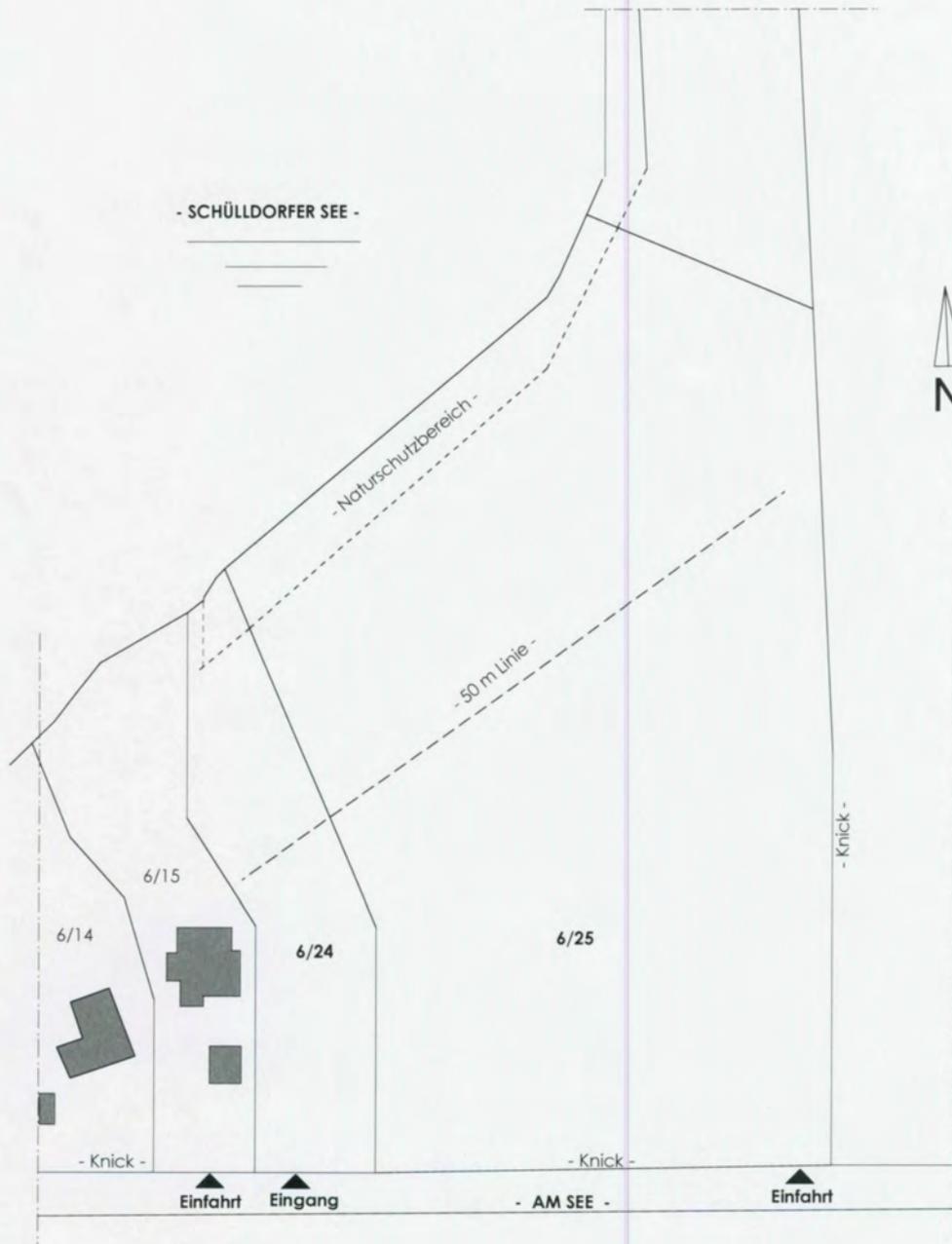
Es sind jeweils vier Wohnhäuser in einer Reihe oder versetzt angeordnet parallel zur Straße Am See, weit unterhalb der 50 m Linie, vorgesehen. Ein intern verlaufender, leicht befestigter Weg führt entlang des Knicks sowie zum See. Damit soll die Gefahr der Verkehrsbeeinflussung durch laufenden Ein- und Ausfahrtverkehr aus verschiedenen Ein-/Ausfahrten vorgebeugt werden. Außerdem sind auch die Bewohner innerhalb des Knickbereiches, insbesondere die Kinder geschützt.

Der unter Naturschutz stehende Knick wird dabei so wenig wie möglich durchbrochen bzw. verändert.

Die Entwürfe sind Vorschläge und stehen zur gemeinsamen Diskussion und Auswertung innerhalb der Ortsentwicklungsplanung des Gemeinderates sowie der überregionalen Planungsordnung zur Verfügung.

Schülldorf, 15.02.2019

Berlin, 15.02.2019



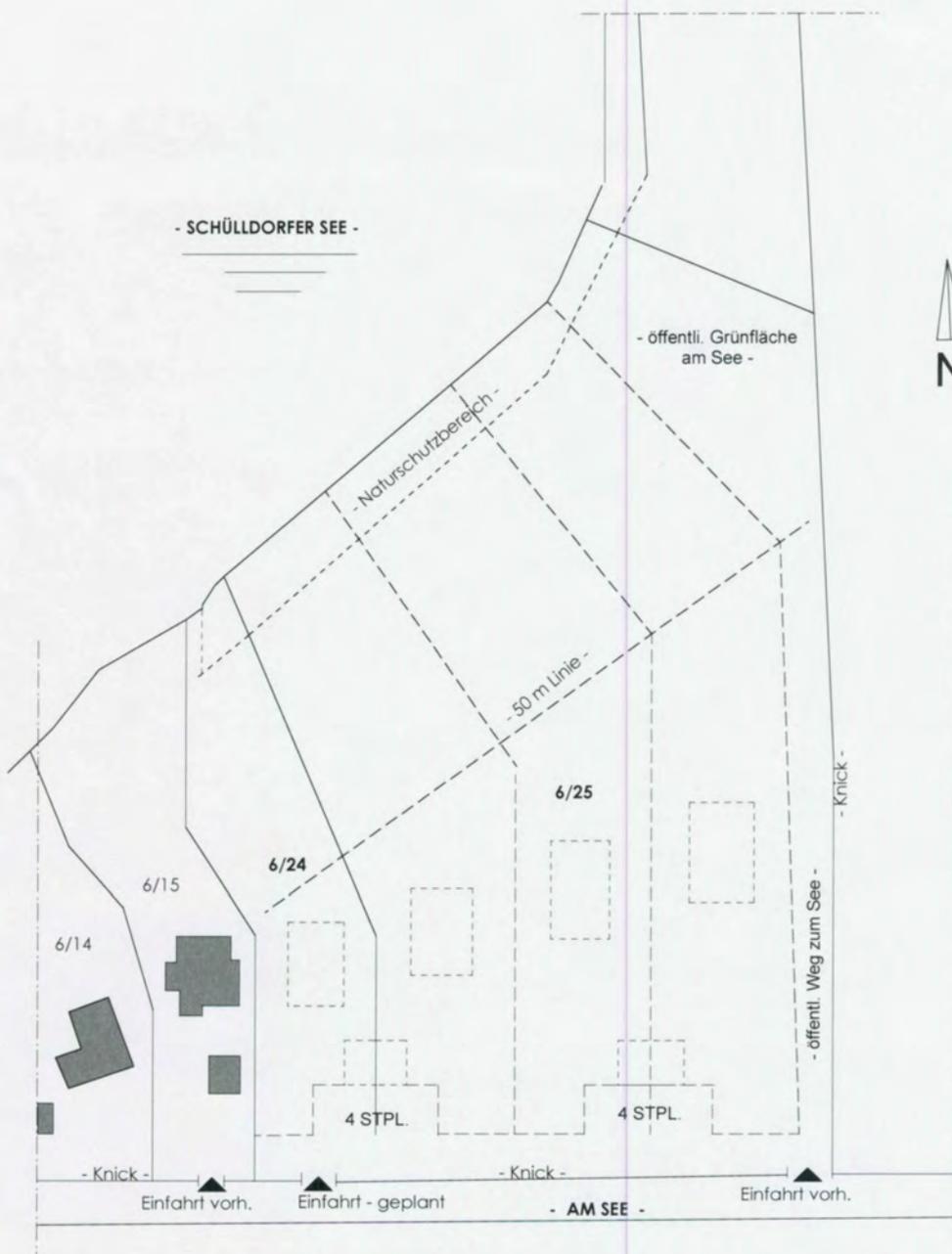
SCHÜLLDORF, AM SEE - GRUNDSTÜCKE 6 / 24 und 6 / 25
LAGEPLAN (o. M.) BESTAND / GRUNDSTÜCKSEINTEILUNG

SCHÜLLDORF / BERLIN, 11.02.2019

[Redacted]
 ST.GEPR. AGRARBETRIEBSWIRT
 [Redacted]
 24790 SCHÜLLDORF

[Redacted]
 DIPL. ING. ARCH.
 [Redacted]
 10405 BERLIN

Bestandszeichnung: Dipl.Ing.Arch. [Redacted], [Redacted], 10405 Berlin



SCHÜLLDORF, AM SEE - GRUNDSTÜCKE 6 / 24 und 6 / 25
LAGEPLAN (o. M.) ENTWURF - VERSION 1 / GRUNDSTÜCKSEITEILUNG

SCHÜLLDORF / BERLIN, 11.02.2019

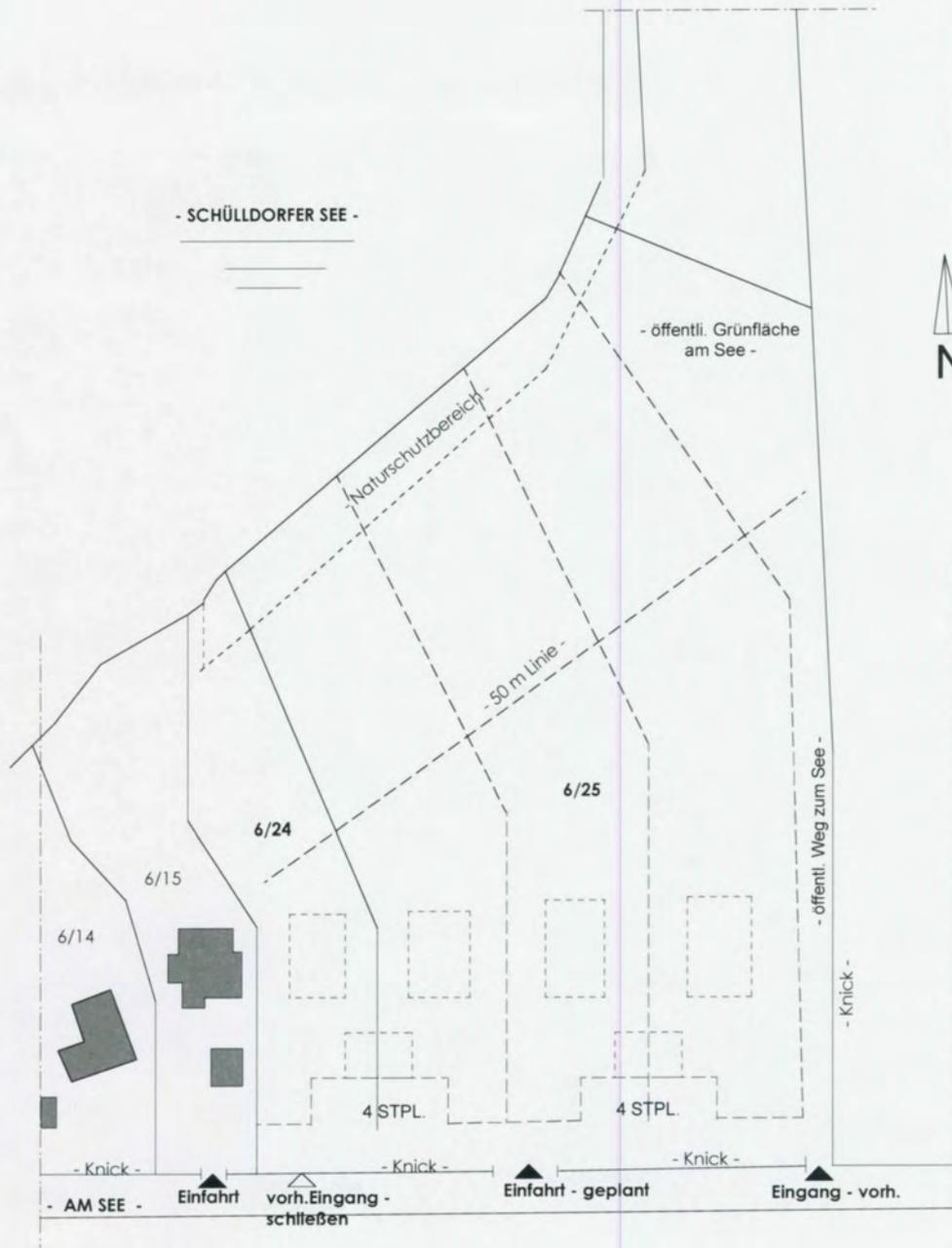
ST.GEPR. AGRARBETRIEBSWIRT

 24790 SCHÜLLDORF

DIPL. ING. ARCH.

 10405 BERLIN

Entwurf: Dipl.Ing.Arch. , , 10405 Berlin 0171



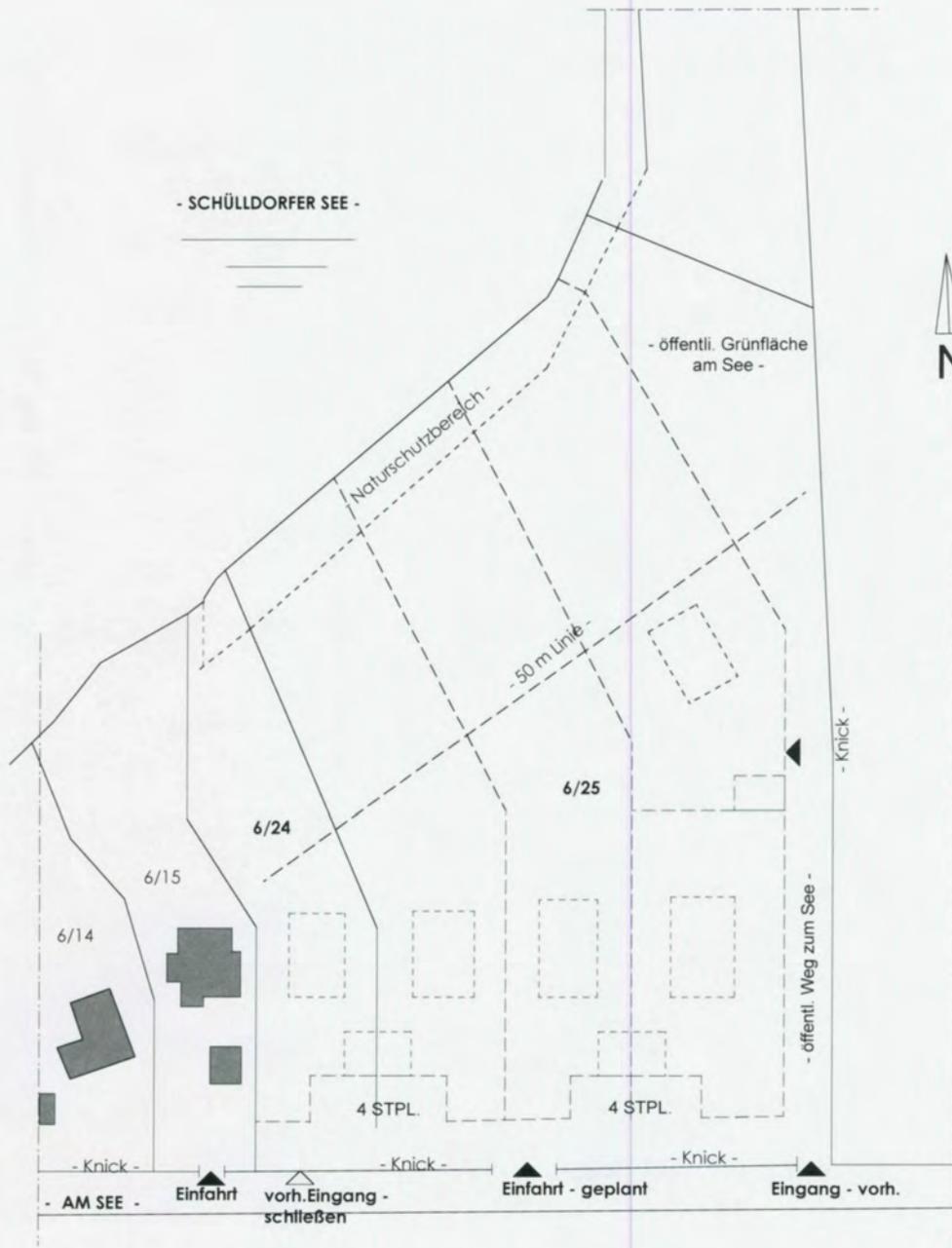
SCHÜLLDORF, AM SEE - GRUNDSTÜCKE 6 / 24 und 6 / 25
LAGEPLAN (o. M.) ENTWURF - VERSION 2 / GRUNDSTÜCKSEITEILUNG

SCHÜLLDORF / BERLIN, 11.02.2019

[Redacted]
 ST.GEPR. AGRARBETRIEBSWIRT
 [Redacted]
 24790 SCHÜLLDORF

[Redacted]
 DIPL. ING. ARCH.
 [Redacted]
 10405 BERLIN

Entwürfe: Dipl.Ing.Arch. [Redacted] [Redacted], 10405 Berlin 0171 [Redacted]



SCHÜLLDORF, AM SEE - GRUNDSTÜCKE 6 / 24 und 6 / 25
LAGEPLAN (o. M.) ENTWURF - VERSION 3 / GRUNDSTÜCKSEINTEILUNG

SCHÜLLDORF / BERLIN, 11.02.2019

ST.GEPR. AGRARBETRIEBSWIRT

24790 SCHÜLLDORF

DIPL. ING. ARCH.

10405 BERLIN

Entwurf: Dipl.Ing.Arch. [redacted], [redacted], 10405 Berlin 0171-[redacted]

