



Gemeinde Schülldorf

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“

(nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)

für ein Gebiet

am östlichen Ortsrand,

nördlich der Straße „Am See“, Flur 3, Flurstücke 6/24 und 6/25

Begründung

- Entwurf -

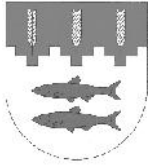
im Rahmen

der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB

der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Schülldorf:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Gemeinde Schülldorf

- Die Bürgermeisterin -

über

Amt Eiderkanal

Schulstraße 36

24783 Osterrönfeld

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Tel.: 04873 / 97 246

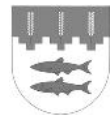
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

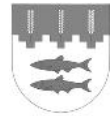
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom **12.03.2026** (Plan 1.2.1)



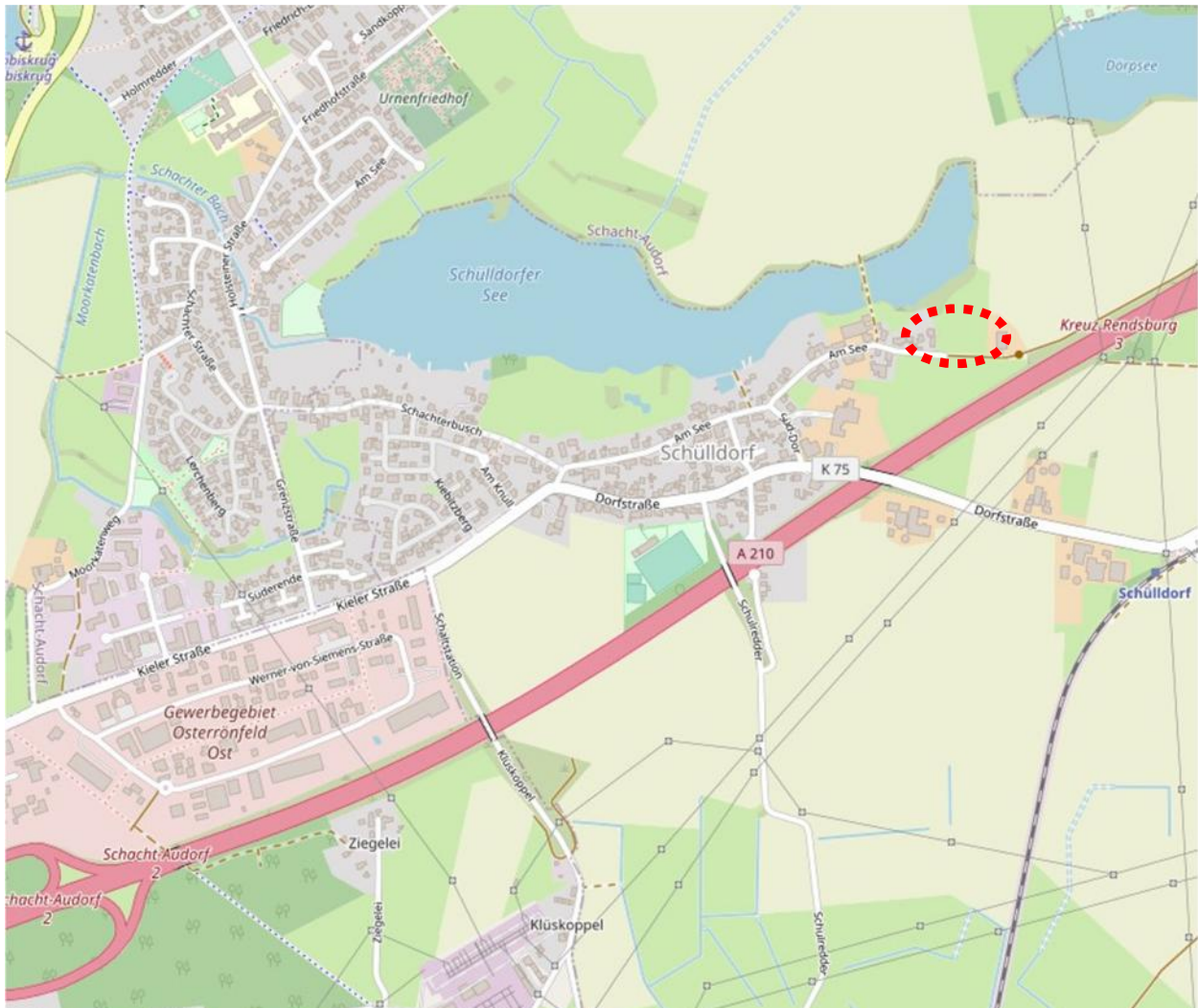
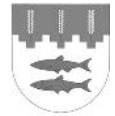
Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|-----|--|-------|----|
| 1. | Planungserfordernis | ----- | 6 |
| 2. | Allgemeine Rechtsgrundlagen | ----- | 7 |
| 3. | Abgrenzung der Satzung | ----- | 8 |
| 4. | Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben | ----- | 9 |
| 4.1 | Entwicklungsgebot | ----- | 9 |
| 4.2 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | ----- | 11 |
| 4.3 | Landschaftspflegerische Belange in der Planung | ----- | 12 |
| 5. | Planinhalte | ----- | 12 |
| 6. | Natur, Landschaft und Eingriffsregelung | ----- | 14 |
| 7. | Immissionsschutz | ----- | 16 |
| 8. | Verkehr | ----- | 18 |
| 9. | Ver- und Entsorgung | ----- | 18 |
| 10. | Brandschutz | ----- | 18 |
| 11. | Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ | ----- | 18 |
| 12. | Nachrichtliche Übernahmen | ----- | 18 |
| 13. | Bodenschutz | ----- | 20 |
| 14. | Archäologische Denkmale | ----- | 21 |



Quellenverzeichnis:

- „Landschaftspflegerischer Fachbetrag“ zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ vom 13.03.2025
- „Geruchsimmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am See-Ost“ und Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülldorf“ im Entwurf vom 13.03.2025
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein zur VN 1488, archäologische Voruntersuchung, teilweise Flächenfreigabe, Ausweisung HU-Fläche vom 04.08.2025
- Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein zur Voranfrage zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schülldorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde vom 08.04.2025
- „Ortsentwicklungskonzept Gemeinde Schülldorf“ - Endbericht 18.03.2019
- Geltender Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülldorf einschließlich seiner genehmigten Änderungen
- festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Schülldorf

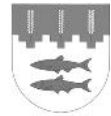


(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> mit Eintragungen BIS.S im März 2026)

Kennzeichnung des **Planbereiches** der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“
 und seine räumliche **Lage** in der bebauten Ortslage von Schülldorf

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach § 10 BauGB



1. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem „Rahmenplan“ zum gemeindlich beschlossenen „**Ortsentwicklungskonzept Schülldorf**“ (Endbericht März 2019). Hier wird eine bauliche Erweiterung nördlich der Gemeindestraße „Am See“ an gutachterliche Untersuchungen gebunden, die der Gemeinde jetzt vorliegen.

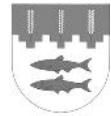
Dementsprechend plant die Gemeinde die Aufstellung und Erlass einer „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Die Abgrenzung des Satzungsgebiets ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Im erweiterten Sinne dient auch der Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Innenentwicklung, da ausschließlich einzelne, also keine flächenintensiven Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ dient in der gemeindlichen Zielsetzung somit der Bereitstellung von Bauflächen auf örtlichen Flächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden können und dem örtlichen Bedarf dienen.

Daher hat die Gemeindevertretung zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung durch Einbindung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Bereich „Am See-Ost“ beschlossen.

Die von der Gemeindevertretung am für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden- und Trägerbeteiligung) im Entwurf beschlossene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtlich vorgefundene Planungssituation sowie die Untersuchungsergebnisse begleitender Fachplanungen entsprechend des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses.



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, *eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

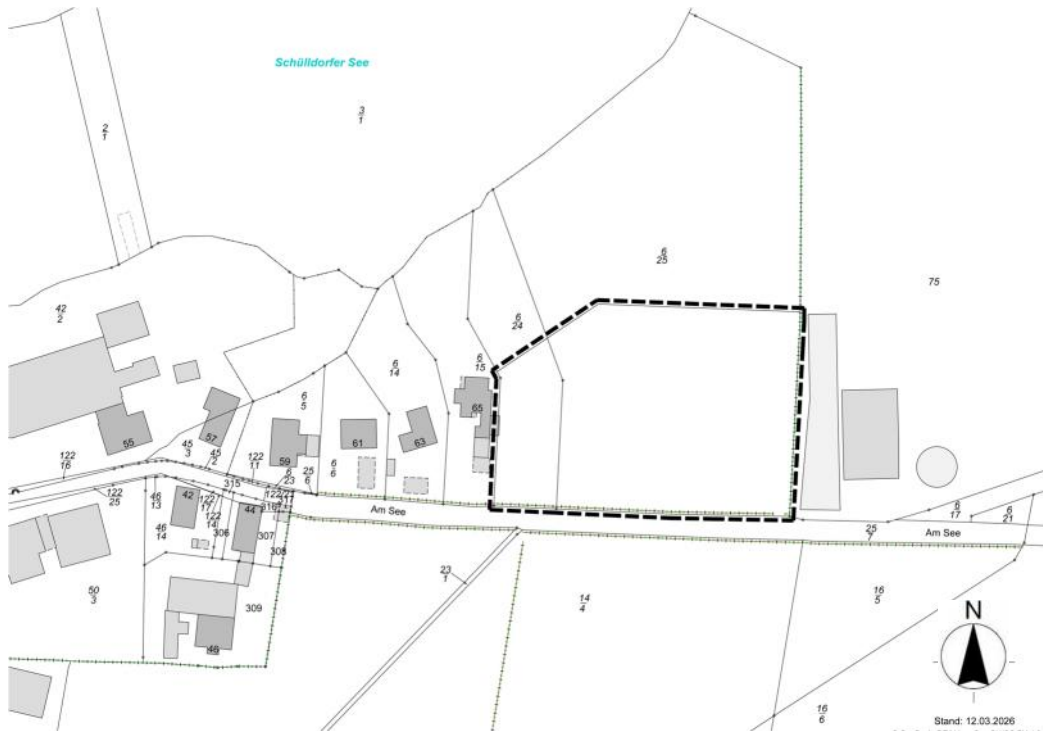
Die Gemeinde kann mit Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB einzelne Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen,

- ⇒ wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- ⇒ Die „Ergänzungssatzung“ muss mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang stehen.
- ⇒ In die „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können **einzelne** Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, die neben dem „Einfügungsgebot“ des § 34 Abs. 1 BauGB die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechend den gemeindlichen Planungszielen regeln können.
- ⇒ Für die „Ergänzungssatzung“ ist, soweit umweltrelevante Belange dem nicht entgegenstehen, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden und kann ggf. durch die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ersetzt werden.

3. Abgrenzung der Satzung

Das Satzungsgebiet liegt zum Zeitpunkt des „Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses“ entsprechend der nachstehenden Abbildung

nördlich der Gemeindestraße „Am See“, südlich abgesetzt zum Schülldorfer See, östlich der Bebauung Am See 65 und westlich eines landwirtschaftlichen Betriebes



(Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 mit Eintragungen BIS-S im März 2026)



Der räumliche Satzungsgebiet umfasst zum Zeitpunkt des „Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses“ auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die ggf. im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 0,72 ha, davon:

| | |
|--------------------------|----------------|
| ca. 6.295 m ² | Baugrundstücke |
| ca. 945 m ² | Grünflächen |

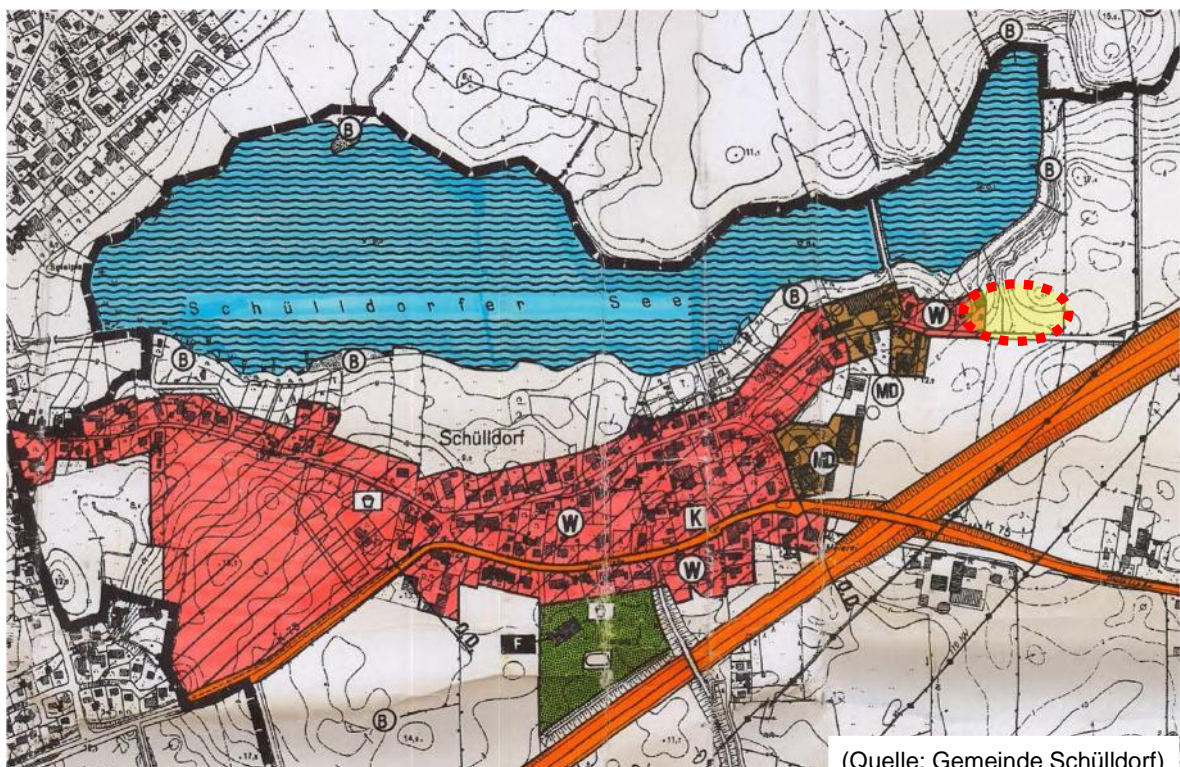
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Auf Grundlage der örtlichen Bestandssituation und unter Berücksichtigung der Inhalte aus der Flächennutzungs- und der Landschaftsplanung sowie den Untersuchungen zur Ortsentwicklung hat die Gemeinde Schülldorf das Planungsinstrument einer so genannten „Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als für geeignet befunden, die bauliche Entwicklung im Bereich „Am See-Ost“ zu ermöglichen und zugleich als eine angemessene bauliche Arrondierung der bebauten Ortslage in Schülldorf einzuleiten.

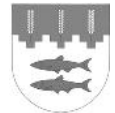
4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Anwendung des „Entwicklungsgebots“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB mit Erlass einer „Ergänzungssatzung“ an das Gebot einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB gebunden.

Die Flächen innerhalb des Satzungsgebiets sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Schülldorf als „*Flächen für die Landwirtschaft*“ dargestellt (s. auch nachstehende Abbildung).



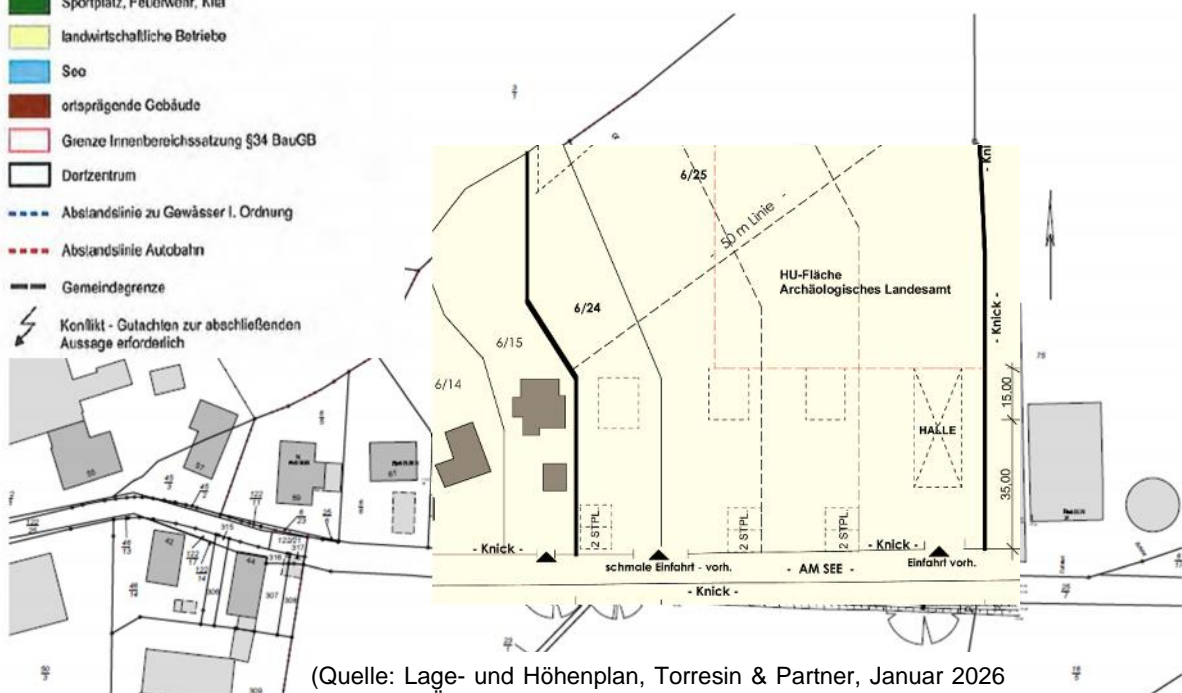
(Quelle: Gemeinde Schülldorf)



Legende

- Bauücken §34 BauGB
- W1 Wohnungsbebauung östlicher Ortsrand
- W2 Wohnungsbebauung Seelage
- W3 Wohnungsbebauung südlich Kieler Straße/ Dorfstraße
- W4 Ergänzung Wohnungsbebauung zu Abschnitt 03
- W5 Ergänzung Wohnungsbebauung zu Abschnitt 03
- M1 Mischgebiet zu angrenzendem Gewerbegebiet
- Grünflächen
- Grünflächen (Distanzflächen)
- Sportplatz, Feuerwehr, Kita
- landwirtschaftliche Betriebe
- See
- ortspringende Gebäude
- Grenze Innenbereichssatzung §34 BauGB
- Dorfzentrum
- Abstandslinie zu Gewässer I. Ordnung
- Abstandslinie Autobahn
- Gemeindegrenze
- Konflikt - Gutachten zur abschließenden Aussage erforderlich

(Quelle: Gemeinde Schülldorf, Ortsentwicklungskonzept, März 2019)



(Quelle: Lage- und Höhenplan, Torresin & Partner, Januar 2026 in Überlagerung mit dem Konzeptentwurf 3, Kühl 2025)

Die Gemeinde hat die Möglichkeiten einer Bebauung innerhalb der Satzungsfläche geprüft.

- ⇒ Archäologische Belange konnten im Rahmen einer Voruntersuchung durch das Archäologische Landesamt eingegrenzt werden; die Abgrenzung des Satzungsgebiets nimmt hierauf entsprechend Rücksicht.
- ⇒ Eine Ausnahme hiervon bildet im östlichen Satzungsgebiet der angedachte Hallenbau mit einer möglichen Verlängerung nach Norden, auch mögliche Emissionen vom benachbarten Landwirt abschirmen zu können.
- ⇒ Belastungen durch Emission landwirtschaftlicher Betriebe hat die Gemeinde mittels einer Geruchsmissionsprognose prüfen lassen. Durch Maßnahmen der Abschirmung (der angrenzenden Siloplatte) lassen sich orts- und dorftypische Belastungswerte erreichen, wobei der jeweilige Nachweis in einem bauaufsichtlichen Verfahren zu führen ist.
- ⇒ Der Knick an dem Gemeindeweg „Am See“ kann erhalten werden. Für die Erschließung der Bauflächen können vorhandene Hecklöcher genutzt werden, die geringfügig verbreitert werden müssten.

Die Gemeindevertretung ist unter Würdigung der vorangestellten Untersuchungsergebnisse zur Planauffassung gelangt, dass die Satzungsgebietsflächen geeignet sind für eine Bebauung, die sich in das Dorfgefüge einfügen wird.

Die Pflicht zur Genehmigung einer so genannten „Ergänzungssatzung“ durch die höhere Verwaltungsbehörde ist entfallen, dies gilt auch für Satzungen, die sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

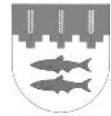
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) und sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III „alt“ (Reg.-Plan III).

Die Regionalpläne in Schleswig-Holstein werden aktuell neu aufgestellt. Derzeit liegt der aktuelle Entwurf aus April 2025 vor. Im Entwurf zum Regionalplan für den Planungsraum II (neu) wird der Schülldorfer See als Vorranggebiet für den Naturschutz mit aufgenommen. Für die beplante Fläche sind keine weiteren Überschneidungen dargestellt. Auch keine Maßnahmen, die einer baulichen Entwicklung innerhalb des Satzungsgebiets entgegenstehen würden.

Das Plangebiet gehört zum sich Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen um das Mittelzentrum Rendsburg.

Die Gemeinde Schülldorf geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und Landesplanung dem Erlass der „Ergänzungssatzung Am See-Ost“ nicht entgegenstehen werden.



Durch **einzelne Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB, deren **Regelungs- und Festsetzungs**dichte unterhalb eines „einfachen“ Bebauungsplanes liegen muss und sich auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen sollte, soll sich die Nutzung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche im Rahmen dieses Satzungsverfahrens grundsätzlich den örtlichen vorgefundenen Gegebenheiten in ihrer Bebauungsdichte anpassen und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die Gemeinde Schülldorf ist der Planauffassung, dass die das Satzungsgebiet umgebende vorhandene Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung in soweit homogen ist, dass Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sich in diese rahmengebende Struktur einfügen werden.

Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden flächenintensive Eingriffe in die offene Landschaft unter den Gesichtspunkten der Eingriffsminimierung begrenzt und die vorhandene bauliche Struktur im Bereich „Am See-Ost“ städtebaulich sinnvoll geschlossen.

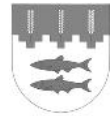
Die Knicks erhalten einen 5 m breiten Schutzstreifen (Saumbiotop).

Zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der einbezogenen Außenbereichsgrundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt und die Höhe baulicher Anlagen mit Bezug auf die vorhandene und angrenzende Wohnbebauung durch eine maximale Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

Im östlichen Bereich gegenüber den Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes wäre die Errichtung einer Halle sinnvoll, auch um Gerüche durch den landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber einer Bebauung innerhalb des Satzungsgebiets abzumindern. Aufgrund der anzunehmenden Größe einer Halle wird die GRZ in diesem Bereich (TG 2) auf 0,42 erhöht.

Die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB reichen aus und gewährleisten nach Auffassung der Gemeindevertretung zugleich, dass die geplante Bebauung sich der umgebenden gewachsenen Siedlungsstruktur im Maß der baulichen Nutzung anpassen und sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend in die Siedlungsstruktur grundsätzlich einfügen wird.

Die zur Kompensation für die mit Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Satzungsgebiets in der dann jeweils bilanzierten Flächengröße nachgewiesen. Dies gilt auch für den Ersatz an Knicks. Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (s. Quellenverzeichnis) macht hierzu entsprechende Vorschläge, die im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens zu prüfen sein werden.



6. Natur und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Entsprechend dem Planungscharakter einer „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist mit dieser Satzung grundsätzlich eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden.

Grundsätzlich sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

- Am südlichen und östlichen Satzungsgebietsrand sind Knicks vorhanden, die erhalten werden. Notwendige Zufahrten werden auf ein Minimum zu reduzieren sein.
- Landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 gemäß des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 3.4, sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von 2 Metern oder mehr. Im Satzungsgebiet sind solche Bäume nicht vorhanden, sodass hierzu kein weiterer Handlungs- und Regelungsbedarf seitens der Gemeinde Schülldorf gesehen wird.

Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes

Es ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden.

Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

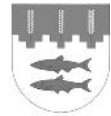
Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

Umzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

- Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebiets

- Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Satzungsgebiets durchzuführen sein. Art und Umfang der Maßnahmen ist entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben in einem bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.



Hinweise und Empfehlungen:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen der Gemeinde und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die umweltrelevanten Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung von Vorhaben geben:

- Zur Förderung einer naturnahen Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgartenzone ist die Anlage eines „modernen, unkrautfreien und vermeidlich pflegeleichten Schottergartens“ untersagt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 LBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- Die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche, die nicht für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehen bzw. zulässig sind, sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen ist auf das Anpflanzen von Ziergehölzen oder Zierblumen mit erhöhtem Verwildерungspotential zu verzichten. Pflanzenarten, die als invasive Neophyten gelten, dürfen nach der EU VO Nr. 1143/2014 keine Verwendung finden.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen soweit es nicht zur Versickerung / Verdunstung gebracht werden kann.
- Verzicht auf sperrende Grundstücksabgrenzungen, wie Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers und Einrichtung von Fließrichtungen auf den Grundstücksfreiflächen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.
- Für die Ausleuchtung von Grundstückszufahrt und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche sollten LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche zu erfolgen hat, die künstlich beleuchtet werden müssen, sodass die Beleuchtung zu den Garten- und Freiflächen abzuschirmen und zudem staubdicht auszubilden ist.

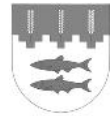
Hinweise zu

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Die Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch Maßnahmen beeinflusst werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Planung darstellen.

Die Maßnahmen vor Ort können hier nachfolgend wie folgt benannt werden:

- Die Wärmeerzeugung im Bereich des Wohnungsneubaus kann und wird in der Regel über regenerative Energien (Wärmepumpen etc.) erfolgen, wodurch ein Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet werden kann.
- Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken soweit es nicht abgeleitet wird bzw. gezielt einer Verdunstungsmulde zugeführt wird oder zur Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden kann.
- Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung.



- Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei (=> Vergleichmäßigung durch Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung, Luftfeuchtigkeitsausgleich).
- Dachflächen können mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird,
- Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf
- Stellung der Baukörper, Orientierung von Fassaden-/ Fensterflächen zur Sonne
- Wintergärten sollten nicht beheizbar sein, aber so in die Gebäudearchitektur integriert werden, dass insbesondere in Frühjahr und Herbst die unter dem Glas entstehende Wärme für die Wohnräume genutzt werden kann.
- Weiterhin wird der Einsatz von natürlichen, nachhaltigen Baustoffen empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind derzeit immer noch hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO₂.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

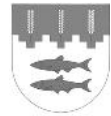
Die Gemeinde Schülldorf hat im Vorwege einer Planung die Geruchsmissionen mittels einer Immissionsprognose gutachterlich ermitteln lassen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der Technischen Anleitung Luft (TA Luft), in der die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, 2009) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) als Anhang 7 in die Neufassung aufgenommen wurde, und der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holsteins.

Die Gemeinde Schülldorf plant die bauliche Nutzung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich.

Westlich unmittelbar angrenzend und umliegend befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen späterer bauaufsichtlicher Verfahren ist der Schutz vor Geruchsmissionen sicherzustellen.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung (siehe Quellenverzeichnis) wurde eine detaillierte Geruchsmissionsprognose unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse erstellt. Die Beurteilung der Geruchsmissionen erfolgte auf Grundlage der TA Luft und der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holsteins.

Die Berechnung der Geruchsstundenhäufigkeiten erfolgte mit dem gemäß GIRL empfohlenen Modell AUSTAL unter Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse.



Bei den Geruchsemissionen wurden die Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs Am See 55 einbezogen, wobei die Gemeindevertretung im Zuge des Satzungsgebungsverfahrens keine Hinweise zu Erweiterungsansichten erkennen kann. Weiterhin wurde von einer Wiederaufnahme der Tierhaltungen der Betriebe Dorfstraße 33 und 40 im genehmigten Umfang ausgegangen.

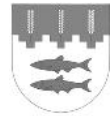
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beurteilungsrelevanten Geruchsimmissionen den für die Schutzbedürftigkeit des Plangeltungsbereichs heranzuziehenden Immissionswert von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) für Dorfgebiete bezogen auf die Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung überschritten wird. Die Geruchsimmissionen halten auf den beiden westlichen der insgesamt vier vorgesehenen Grundstücke überwiegend den Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden) noch ein. Dieser Immissionswert wird für die geplante Wohnbebauung als grundsätzlich abwägungsfähig gesehen:

Auf den östlichen Flächen des Satzungsgebiets wird lediglich der Immissionswert von 0,25 (entspricht 25 % der Jahresstunden) eingehalten. Hier sind Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch wie gewerbliche Nutzungen denkbar. Für die im Rahmen der Beurteilung zu berücksichtigenden Beschäftigten eines anderen Betriebes können in der Regel höhere Immissionen als für eine Wohnnutzung zumutbar sein.

Der Schutz der möglichen schutzbedürftigen Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist dann sichergestellt.

Der Schutz vor Verkehrslärm benachbarter Verkehrsstraßen ist bauseits im Rahmen konkreter Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen sein.

Es liegen der Gemeinde Schülldorf keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Erlass der Ergänzungssatzung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Gemeindestraße „Am See“ im Süden des Satzungsgebiets als äußere Erschließung vorhanden.

Die Erschließung der Satzungsgrundstücke erfolgt von der Gemeindestraße „Am See“ aus unter Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Zuwegungen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Planungsrechtlich relevante Maßnahmen zur Versorgung werden in diesem Fall im Rahmen des Erlasses einer Ergänzungssatzung nicht zu berücksichtigen sein.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Schülldorf. Die Feuerwehren der Nachbargemeinden unterstützen die FF der Gemeinde Schülldorf in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe entsprechend der Bedarfslage.

Aufgrund der unmittelbar umliegenden Bebauung geht die Gemeinde Schülldorf im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zunächst davon aus, dass die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) geleistet werden kann. Die erforderlichen Abstimmungen mit der Freiwilligen Feuerwehr zur Bereitstellung und zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs werden bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Feuerwehrzufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentlichen Verkehrsfläche „Am See-Ost“ im Süden des Satzungsgebiets als gesichert anzunehmen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Gemeindestraße „Am See“ vorhanden. Das Satzungsgebiet liegt rückwärtig zur Gemeindestraße.

Zufahrten zum Satzungsgebiet erfolgen an den vorhandenen landwirtschaftlichen Zufahrten, die bis auf 5 m verbreitert werden dürfen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Die am Rande des Satzungsgebiets vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Der südlich an dem Gemeindeweg „Am See“ gelegene Knick weist an der Ost- und Westecke bereits Hecklöcher auf, die zur Erschließung der dahinter liegenden Bauflächen genutzt und auf max. 5 m verbreitert werden dürfen.

In Rückabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist ein Knickschutzstreifen von 5 m zu den Bestandsknicks an der südlichen und an der östlichen Seite des Satzungsgebiets einzuhalten. Die Knickschutzstreifen müssen einmal pro Jahr nach dem 01.09. gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.



Knick an der südlichen Seite des Satzungsgebiets



Knick an der östlichen Seite des Satzungsgebiets

(Quelle: LPF, Planung und Moderation,
März 2026)

Die Knicks werden im Sinne nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Satzungsentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ aus der ALK übernommen.

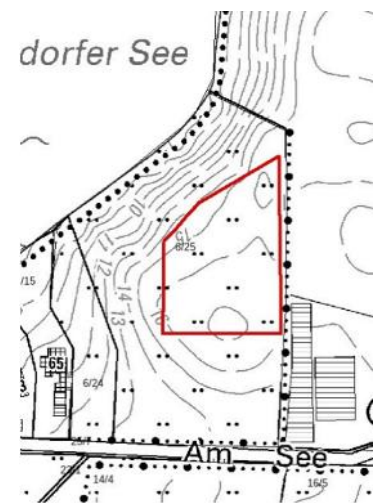
12.2 Archäologisches Interessensgebiet (§ 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015)

Das Archäologische Landesamt hat mit Erlass vom 08.04.2025 mitgeteilt, dass der vorliegenden Planung unter folgenden Auflagen zugestimmt wird: Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Auf der überplanten Fläche wurden am 28.07. - 29.07.2025 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen mit Nachweis einer Siedlung aus der späten Bronzezeit bis Vorrömischen Eisenzeit durchgeführt.

Auf der in der nebenstehenden Abbildung „rot“ markierten Fläche ist daher eine archäologische Hauptuntersuchung (HU) erforderlich. Die restliche Fläche wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mit Erlass vom 04.08.2025 zur Planumsetzung freigegeben.

Die HU-Fläche wird im Sinne nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Satzungsentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ übernommen



13. Bodenschutz

13.1 Vorsorgender Bodenschutz

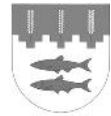
Die Planung wird nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit bei zugleich hoch anstehendem Grundwasser
- mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte

13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Satzungsgebiets vorhanden bzw. der Gemeinde Schülldorf und den Grundstückseigentümern bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mutterboden im Sinne des BauGB ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Vorhabenrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 6 und 7 „Allgemeine und Besondere Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 4 „Vorsorgeanforderung“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.



Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, ist Folgendes in der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraße, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.
- Baustraße und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

13.3 Kampfmittel

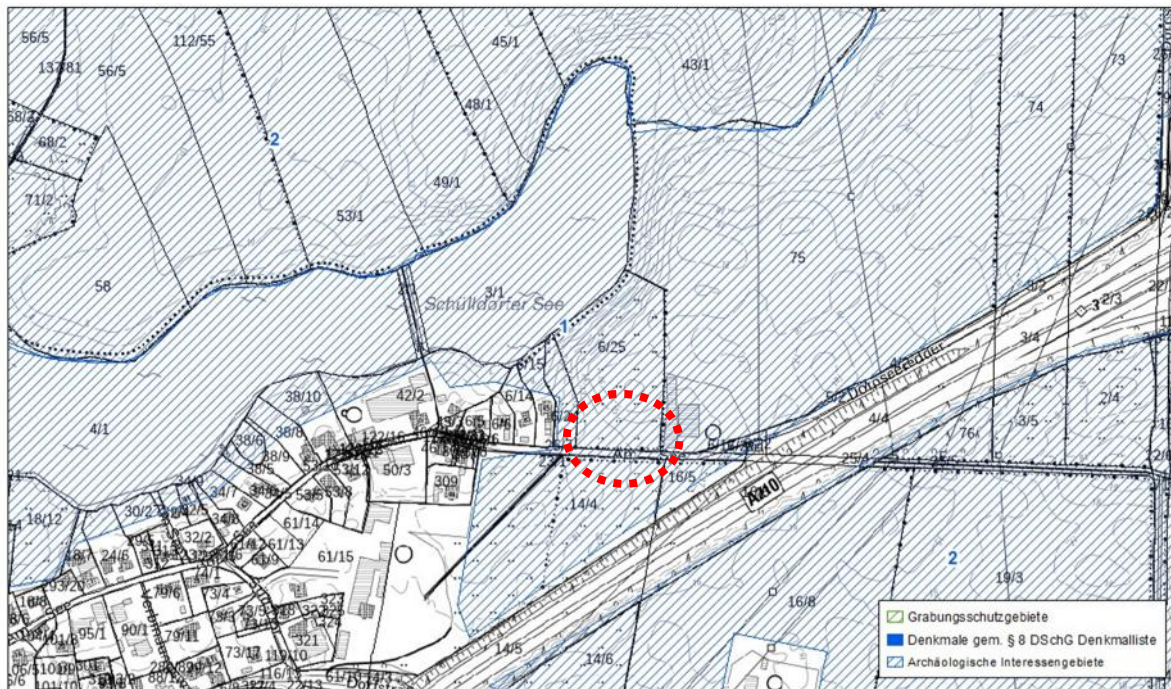
Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Schülldorf und den Grundstückseigentümern auch aufgrund der Anlage 4 vom 08.04.2025 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO)“ vom 29.04.2025 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der kommunalen Planungen für die Flächen des Satzungsgebiets nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Vorhabenträger bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

14. Archäologische Denkmale

Das Archäologische Landesamt hat mit Erlass vom 08.04.2025 mitgeteilt, dass der vorliegenden Planung unter folgenden Auflagen zugestimmt wird:

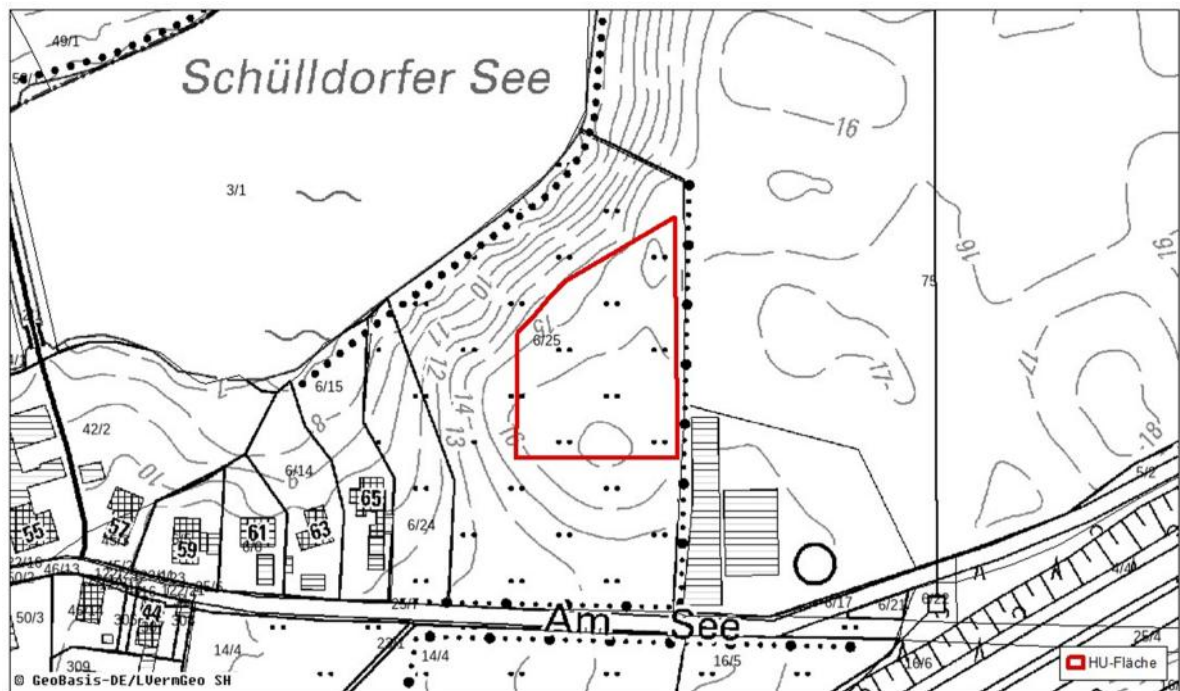
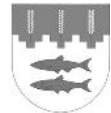
- Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.



Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das archäologische Interessengebiet (siehe auch vorangestellte **Abbildung** als Anlage des Erlasses vom 08.04.2025) in diesem Bereich dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. einer umfangreichen Grabhügelgruppe). Es liegen daher sehr deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Auf der überplanten Fläche wurden am 28.07. - 29.07.2025 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen mit Nachweis einer Siedlung aus der späten Bronzezeit bis Vorrömischen Eisenzeit durchgeführt. Auf der in der nachfolgenden **Abbildung „rot“** markierten Fläche ist daher eine archäologische Hauptuntersuchung (HU) erforderlich. Die restliche Fläche wurde seitens des Archäologischen Landesamtes mit Erlass vom 04.08.2025 zur Planumsetzung freigegeben.



Schülldorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung: Orlowski, 04.08.2025 © ALSH, Maßstab: 1: 1.500,
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

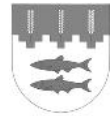
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

Gemeinde Schülldorf
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“

Begründung - ohne Umweltbericht



- Entwurf -

Die Begründung zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am See-Ost“ der Gemeinde Schülldorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am ge-
billigt.

Schülldorf,

- Die Bürgermeisterin -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe