

# Begründung

---

Bebauungsplan Nr. 1

"Langknüll"

der Gemeinde Schülldorf

---

Auftraggeber:  
Gemeinde Schülldorf  
Der Bürgermeister  
über  
Amt Osterrönfeld  
Schulstr.36  
24783 Osterrönfeld

---

September 96

Architekten Hansen und Peters    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg

## 1. Entwicklung des Planes

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung der Nachfragen nach Wohnraum hat die Gemeindevertretung Schülldorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Langknüll" in der Sitzung vom 7.6.1995 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan sowie aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülldorf entwickelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden, in dem die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt sind.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt Teilflächen der Flurstücke  $\frac{29}{8}$ ,  $\frac{29}{2}$  und  $\frac{68}{4}$  der Flur 12 der Gemarkung Schülldorf.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden : von dem Flurstück  $\frac{66}{5}$  tlw. (Schachterbusch)  
Im Osten : von den Flurstücken  $\frac{29}{2}$  tlw. und  $\frac{29}{11}$   
Im Nordwesten : von den Flurstücken  $\frac{30}{7}$  tlw.,  $\frac{29}{2}$  tlw. und  $\frac{68}{4}$  tlw.  
Im Südosten : von dem Flurstück  $\frac{68}{4}$  tlw.  
Im Südwesten : von den Flurstücken  $\frac{68}{4}$  tlw. und  $\frac{29}{8}$  tlw.  
Im Westen : von dem Flurstück  $\frac{29}{8}$  tlw.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 12 der Gemarkung Schülldorf.

## 3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 170 m südlich des Schülldorfer Sees. Es grenzt östlich an eine in einem Straßendreieck vorhandene Bebauung. Das Straßendreieck wird gebildet von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Gemeindestraße "Schachterbusch" und der südlich des Plangebietes verlaufenden "K 75". Im Westen grenzt es an den weiter landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstücks 29/8. Durch die geplante Bebauung wird das vorhandene Ortsbild abgerundet.

Ca. 300 m südlich des Plangebietes verläuft die BAB 210 mit Anschluß an die A 7 und die B 202.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 1,5 ha. Davon sind ca. 1,26 ha für Bauflächen und ihrer Erschließung vorgesehen und ca. 0,24 ha für öffentliche Grünflächen. Von den Grünflächen werden ca. 0,19 ha für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Es werden 14 neue Grundstücke gebildet. Bei einem Mittelwert von 1,2 Wohnungen je Haus wird ein Ansatz von 17 Wohneinheiten gebildet.

Wenn durchschnittlich pro Wohneinheit mit 2,26 Einwohnern gerechnet wird, ergibt sich ein Zuwachs von 39 Einwohnern für die Gemeinde Schülldorf.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Schülldorf beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Langknüll" aus folgenden Gründen:

- Um bestehende und künftig zu erwartende Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu vermindern,
- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes,
- Verbesserung des Ortsbildes durch Abrundung des Ortsrandes,
- zur Sicherung der Ausgleichsflächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für die zu erwartenden Eingriffe, um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu mindern,
- Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich,
- Vorgabe von Gestaltungsfestsetzungen als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindruckes innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild.

#### **5. Bebauung und Nutzung**

Der Bereich für die Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO festgesetzt. Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet fügt sich in den vorhandenen Nutzungscharakter der angrenzenden Gebiete ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,25 festgelegt, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

Entsprechend dem Wohnbedarf in der Gemeinde Schülldorf ist für das geplante Wohngebiet eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Pro Wohngebäude sind max. 2 WE zulässig. Dadurch wird lt. Raumordnungsplan eine für den ländlichen Raum anzustrebende Wohndichte erreicht.

Im gesamten Wohngebiet wird die Geschößzahl auf 1 Vollgeschöß festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen nach § 19 (4) Bau NVO bis zu 50 v. Hundert überschritten werden.

Um den Bau von maßstabssprengenden Gebäuden zu verhindern, wird eine max. Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dach, an der Traufseite von 4 m und die Höhe des Firstes auf 10 m festgelegt.

Es soll eine gelockerte, abwechslungsreiche, doch in den Grundzügen der Bauleitplanung geordnete Bauweise entstehen.

Es werden nur Baugrenzen vorgegeben, um größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Nebenanlagen sind den Hauptbaukörpern anzupassen, um ein homogenes Gesamtbild der Wohnbebauung zu erhalten.

## 6. Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Kreisstraße, K 75, gesichert.

Die innere Erschließung wird durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße a mit einem am Ende liegenden Wendehammer gewährleistet. Für die Verkehrsfläche ist ein Mischungsprinzip vorgesehen.

Zur fuß- und radläufigen Vernetzung des geplanten Wohngebietes sind 2 Wege vorgesehen.

Der Fuß- und Radweg c erschließt von der geplanten Stichstraße den geplanten Spielplatz und führt weiter bis zum Schachterbusch, der die Gemeinden Schüllldorf und Schacht-Audorf verbindet. Der geplante Fuß- und Radweg b soll als

Anschluß zur späteren Vernetzung weiterer in Aussicht genommener Planungen dienen. Bis dahin soll die für den Weg vorgesehene Fläche zur privaten Nutzung verpachtet werden.

An der geplanten Stichstraße sind insgesamt 8 Parkplätze angeordnet.

Die Fläche im Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen von Grundstücken und Bewuchs dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Es wurde eine Sichtfeldbemessung von 3 m Anfahrtsicht und 85 m Schenkellänge gewählt, um den Verkehrsteilnehmern für den Knotenpunkt: geplante Straße (Anliegerstraße) / Kreisstraße (Sammelstraße) eine größtmögliche Sicherheit im Verkehr zu gewährleisten.

Da der Radweg vom Fahrbahnrand abgerückt verläuft, erhält er aus Sicherheitsgründen ein eigenes Sichtdreieck mit einer Anfahrtsicht von 3,00 m und einer Schenkellänge von 30 m.

Die Bodenuntersuchungen führten zu dem Ergebnis, daß das Niederschlagswasser nicht auf allen Grundstücken versickern kann.

Die Ziff. 6.1 des Textes wird daher eingeschränkt auf die Grundstücke 1 und 2 sowie 8 bis 14. Für diese Grundstücke bleibt es bei der Verpflichtung, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, da dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Für die übrigen Grundstücke 3 bis 7 wird die Möglichkeit zugelassen, an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## **7. Natur und Umwelt**

Eine ca. 1,5 ha große Ackerfläche, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, wird durch den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Schülldorf zu einem allgemeinen Wohngebiet umgenutzt.

Bestehende Knicks und Gehölzstreifen werden erhalten. Die Knicks werden durch das Anlegen eines Saumstreifens ergänzt, um sie in ihrem Bestand zu schützen und um die Pflege zu gewährleisten.

Um den Naturhaushalt und das ökologische Gleichgewicht für das Plangebiet weiterhin zu verbessern, sind weitere neue Knickanlagen vorgesehen. Die neuen Knicks schirmen das Plangebiet im Westen zur weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstücks 29/8 und südlich zur Kreisstraße ab. Die neu anzulegenden Knickanlagen erhalten beidseitig einen Saumstreifen, die zum Schutz der neuen Knickwalle notwendig sind. Die gesamten Saumflächen sollen der Sukzession überlassen werden. Bestehende Knicks und Gehölzstreifen, die Flächen des neuen Saumstreifens und die der neuen Knickanlagen A und B werden als öffentliche Grünflächen festgelegt.

Für den Eingriff durch den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Schülldorf muß lt. § 8 L NatSch G Ersatz geschaffen werden.

Lt. Bilanzierung des GOP beträgt die Größe der auszugleichenden Fläche 1348 qm.

Die neue Knickanlage A, mit einer Fläche von 1150 qm und der neu angelegte Saumstreifen des bestehenden Knicks mit einer Fläche von 240 qm reichen für die geforderten Ersatzmaßnahmen aus.

Im gesamten Plangebiet sind Bäume zur Begleitung der Erschließungsstraße auf den beidseitig entlang der Verkehrsfläche angelegten öffentlichen Grünstreifen vorgesehen. Sie betonen und begrenzen den Straßenverlauf.

Der anliegende öffentliche Spielplatz erweitert für das geplante Gebiet wie auch für die im Schachterbusch bereits vorhandene Wohnbebauung den Freiraum durch einen grünen Bereich zum Spielen. Hier ist eine Gehölzpflanzung mit ungiftigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen und ein Tor aus Kastanienbäumen zur Betonung der Eingangssituation geplant.

Die Lage des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen geplanten Baugebietes an der K 75 und die ca. 300 m entfernte BAB 210 erforderte ein Schallgutachten, in dem die schalltechnische Auswirkung des Fahrzeugverkehrs der beiden Straßen auf das geplante Baugebiet überprüft wurde.

Mit dieser Aufgabe wurde die DEKRA Umwelt GmbH, Handwerkstr. 15 in 70565 Stuttgart beauftragt. Als Immissionspunkt wurde das der Kreisstraße am nächsten gelegene geplante Wohnhaus, Nr. 11, betrachtet. Das Gutachten, in dem der Lärmpegel beider Straßen zugrunde gelegt wird, hat ergeben, daß die nach der 16. BImSchV geforderten Richtwerte ohne Lärmschutzmaßnahmen, eingehalten werden.

Die Lärmschutz-Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18 005 T 1 werden lt. Gutachten nur geringfügig überschritten.

Außerdem befindet sich der hauptsächliche Fahrzeugverkehr lt. Verkehrszählung auf der A 210. Hier werden tagsüber durchschnittlich 879 Kfz/h und nachts durchschnittlich 205 Kfz/h gezählt. Auf der K 75 wurden am Tage durchschnittlich 109 Kfz/h und in der Nacht durchschnittlich 15 Kfz/h gezählt.

Das Teilergebnis des Schallgutachtens für die A 210 hat folgendes ergeben: **Lärmpegel ohne Lärmschutzmaßnahme:**

am Tage (6.00 - 22.00) = > 50,7 dB  
in der Nacht (22.00 - 6.00) = > 44,3 sB

Diese Werte halten die geforderten Richtwerte nach DIN 18 005 und nach der 16. BImSchV ein.

Zur Abschirmung des neuen Wohngebietes zur Kreisstraße ist ein 8,00 m tiefer Grüngürtel bestehend aus dem vorhandenen Gehölzstreifen und einem neu anzulegenden Knick, festgesetzt.

Ein in dem Lärmschutzgutachten erwähnter Lärmschutzwall wird nicht für sinnvoll gehalten, da ohnehin die Werte nach BImSchV eingehalten und nach DIN 18 005 nur unwesentlich überschritten werden, er städtebaulich für das Ortsbild mit einer negativen Ausstrahlung zu sehen ist und seine Wirkung ohnehin durch Kürze und Unterbrechung in Frage gestellt werden muß.

#### **8. Bodenordnung**

Das Flurstück  $\frac{29}{8}$  tlw. befindet sich noch im privaten Eigentum. Die Gemeinde beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und zu erschließen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen werden später im Eigentum der Gemeinde bleiben.

#### **9. Strom- und Gasversorgung**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an das Elektroversorgungsnetz der Schlesweg angeschlossen.

#### **10. Abwasser- und Regenentwässerung**

Die Abwasserentsorgung und Regenentwässerung der befestigten öffentlichen Flächen erfolgt durch den Abwasserzweckverband Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickern.

#### **11. Wasserversorgung**

Zur Zeit erfolgt die Wasserversorgung noch über grundstückseigene Brunnen und Hauswasserversorgungsanlagen. Die Gemeinde Schülldorf plant jedoch eine zentrale Wasserversorgung mit einem Wasserwerk oder mit Anschluß an das zentrale Netz der Stadtwerke Rendsburg.

#### **12. Abfallbeseitigung**

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

#### **13. Fernmeldewesen**

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

#### **14. Stromversorgung/Gasversorgung**

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

**15. Erschließungskosten**

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für die noch herzustellenden Erschließungsanlagen betragen für

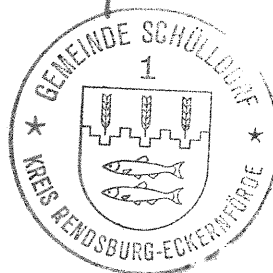
Straßenbau einschl. Regenentwässerung  
und Beleuchtung, Wasserversorgung und  
Schmutzwasserleitung                      zusammen ca. DM 520.000,00  
=====

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

Bodenbearbeitung, Ergänzung und Anpflanzen, von Knickwällen, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Großbäume, Heister, Sträucher und Feldgehölze, Baumverankerungen, Zäune                      zusammen ca. DM 26.000,00  
=====

Die Kosten übernehmen die Anlieger. Die Gemeinde Schülldorf übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Schülldorf, den 15.4.1997 .....  .....  
Bürgermeisterin



Stand: 10.09.1996 / 09.04.1997