

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langknüll West“ der Gemeinde Schülldorf für das Gebiet „Flurstücke 227, 228, 230 und 231 tlw. der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf, die südlich der Gemeindestraße ‚Kiebitzberg‘, westlich der Gemeindestraße ‚Fasanenring‘, nördlich des Flurstückes 85/3 der Flur 5 in der Gemarkung Schacht-Audorf und östlich der ‚Grenzstraße‘ der Gemeinde Schacht-Audorf liegen“

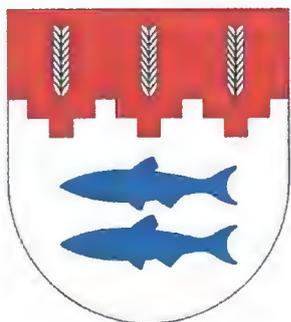
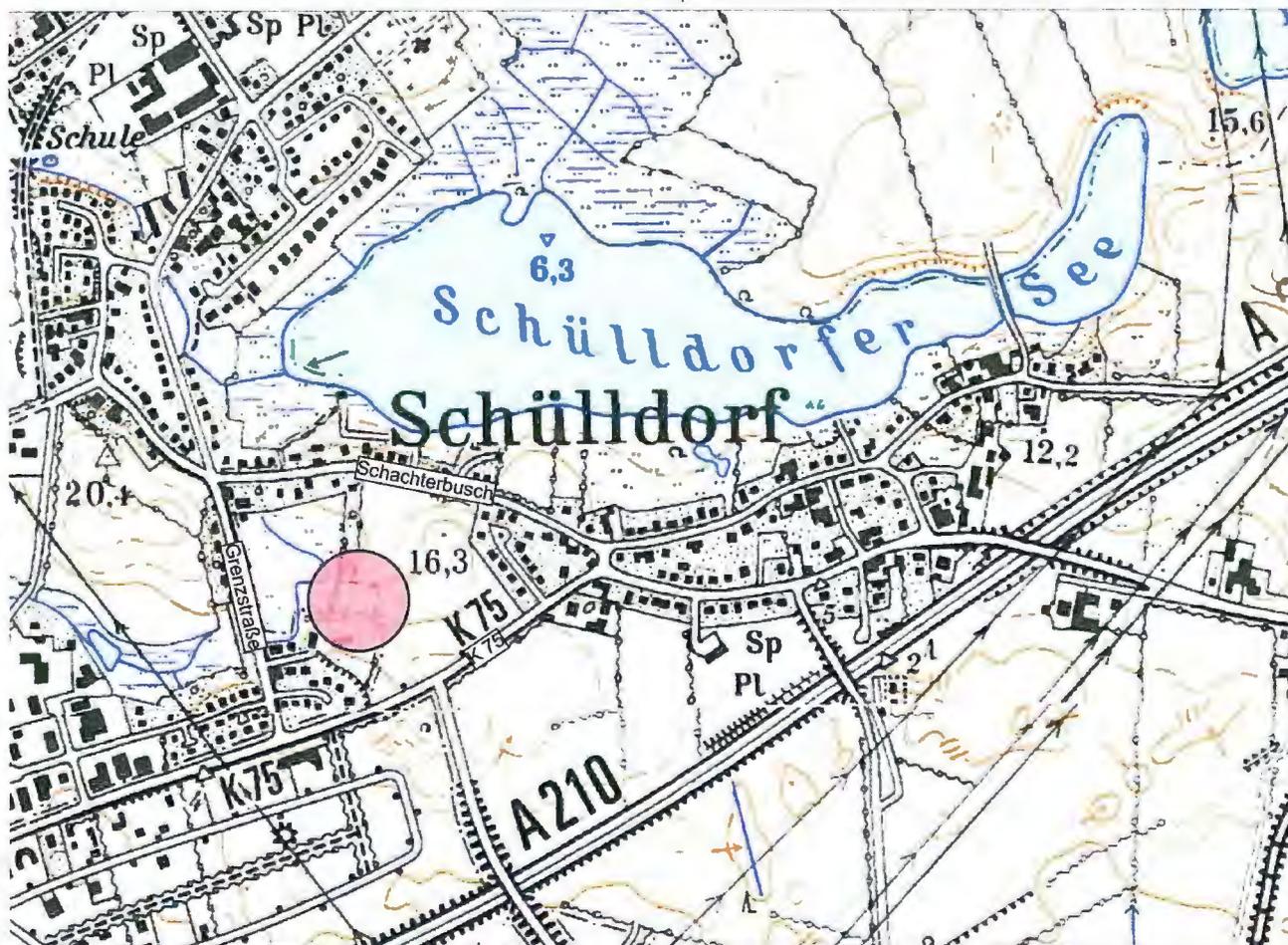
Begründung – Satzungsfassung

Teil A (städtebaulicher Teil)

Teil B (Umweltbericht)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 25000



Gemeinde Schülldorf
-Die Bürgermeisterin-
über
Amt Eiderkanal
-Der Amtsvorsteher-
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld
Tel.: 04331-8471-0
FAX: 04331-8471-71
e@mail: info@amt-eiderkanal.de

Teil A (städtebaulicher Teil)

	Inhalt	Seite
1.	Einleitung	5
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Anlass der Planung	5
2.	Verfahren der Bauleitplanung	6
2.1	Aufstellungsbeschluss	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB	6
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 und 2 BauGB	6
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB	7
2.5	Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	7
2.6	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	8
3.	Lage im Raum	8
4.	Übergeordnete Planung	8
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB	8
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	9
4.1.2	Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49	9
4.1.3	Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung	10

4.2	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	10
4.3	Innenentwicklungspotentiale	11
5.	Nachrichtliche Übernahmen	11
5.1	Gesetzlich geschützte Biotope	11
6.	Plangeltungsbereich	11
7.	Plangebietsgröße	12
8.	Siedlungswachstum	12
9.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
9.1	Ziel und Zweck der Planung	13
9.2	Wesentliche Auswirkungen des Planung	13
10.	Planerisches Konzept und Inhalt des Bebauungsplanes	13
11.	Erschließung	20
12.	Bodenordnung	21
13.	Ver- und Entsorgung	22
13.1	Wasserversorgung	22
13.2	Stromversorgung	22
13.3	Wärmeenergieversorgung	22
13.4	Entwässerung	22
13.5	Müllbeseitigung	24
13.6	Fernmeldewesen	24
13.7	Brandschutz	24
14.	Erschließungskosten	24

15.	Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grünflächen	25
16.	Zu beachtende Hinweise	25

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Begründung setzt sich aus zwei gesonderten Teilbereichen zusammen.

Teil A: städtebaulicher Teil → Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzungen von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Teil B: Umweltbericht → Darlegung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Zur Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes ist das Büro für Landschaftsentwicklung (BfL) aus Kiel mit der Herstellung des Umweltberichtes beauftragt worden.

Die Inhalte aus dem Umweltbericht werden gem. Beschluss der Gemeindevertretung und, soweit sie nach den §§ 1a und 9 BauGB übernehmbar sind, in die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 eingearbeitet.

1.2 Anlass der Planung

Das westlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (1. Änderung des B-Plans Nr. 2) direkt angrenzende Flurstück mit der vor Grundstücksteilung ursprünglichen Bezeichnung 26 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf soll zur Abrundung des Siedlungskörpers an das neu entstehende Wohngebiet „Fasanenring“ angebunden werden.

Die Anzahl der durch den B-Plan Nr. 2 und der 1. Änderung ursprünglich geplanten 66 Wohnbaugrundstücke ist aufgrund einer verstärkten Nachfrage nach größeren Grundstücken durch Zusammenlegung von Grundstücken auf 61 Wohnbaugrundstücke reduziert worden, das heißt, dass durch die Abrundung mit insgesamt vier geplanten Wohnbaugrundstücken nicht mehr Wohneinheiten entstehen.

Für das Flurstück 26 wurde zwischenzeitlich eine Teilungsvermessung durchgeführt. Das Flurstück 26 wurde so geteilt, dass vier Wohnbaugrundstücke mit den Flurstücksnummern 225, 226, 227 und 228, zwei Grundstücke, die für die Erschließung der Wohnbaugrundstücke benötigt werden mit den Flurstücksnummern 229 und 230 und ein Grundstück mit der Flurstücksnummer 231, das für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft als Ökokonto für Ausgleichsmaßnahmen Verwendung findet, entstanden sind. Auf dem Flurstück 231 befinden sich auch Flächen, die für die Regenwasserversickerung eingeplant wurden.

Der östliche Teilbereich mit den Flurstücken 225, 226 und 229, mit einer Größe von ca. 2.500 m², wurde bereits im rechtskräftigen F-Plan für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 (II. Bauabschnitt) konnte dieser Teilbereich nicht in deren Geltungsbereich mit einbezogen werden, da er zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Verfügung stand. Die Eigentümerin hat das Flurstück erst später an den Investor verkauft, der auch die Wohngebiete „Kiebitzberg“ (überplant durch den B-Plan Nr. 2) und „Fasanenring“ (überplant durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2) in der Gemeinde Schülldorf erschlossen hat. Deshalb wurde der B-Plan Nr. 2, um für den östlichen Teilbereich, der sich aus dem F-Plan entwickelt Planungsrecht zu schaffen, ein zweites Mal geändert. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist seit dem 19. Januar 2013 rechtskräftig.

Damit die gewünschte wohnbauliche Erweiterung mit insgesamt vier Baugrundstücken umgesetzt werden kann, war es erforderlich, für den westlichen Teilbereich, mit den Flurstücken 227, 228, 230 und 231 den F-Plan im Parallelverfahren zu ändern.

Um nunmehr für das gesamte Plangebiet abschließend im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung Planungsrecht zu schaffen und um die Belange der Natur und Umwelt zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Schülldorf beschlossen, für den westlich gelegenen Teilbereich den B-Plan Nr. 2 ein drittes Mal zu ändern und parallel den F-Plan entsprechend zu ändern.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 wurde am 10.09.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Gebietsgröße im Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 0,262 ha.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Schülldorf stellt Flächen für die Landwirtschaft für das Plangebiet dar.

Der F-Plan der Gemeinde Schülldorf muss deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 das erste Mal geändert werden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, sich gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen einer Öffentlichkeitsunterrichtung zu informieren. Genau wie die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden die Bürger

zu einem Zeitpunkt informiert und beteiligt, in dem die Lösung für die bestmögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung noch gestaltbar und eine planerische Abwägung zwischen denkbaren Alternativen noch möglich ist. Zu dieser Informationsveranstaltung ist keine Öffentlichkeit erschienen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hatte die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme. Der Entwurf des Bebauungsplans und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Hierzu diente die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Die Öffentlichkeit hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen, Bedenken und/oder Hinweise vorgebracht.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung und der Möglichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sich rechtzeitig zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (so genanntes Scoping).

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen sind in die gemeindliche Abwägung eingeflossen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Die eingegangenen Anregungen sind in die gemeindliche Abwägung eingeflossen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2.5 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die benachbarten Gemeinden und der zentrale Ort, die Stadt Rendsburg, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung informiert und gebeten, die vorliegende Planung der Gemeinde Schülldorf mit ihren Planungsüberlegungen abzustimmen. Von den Nachbargemeinden wurden keine Hinweise und/oder Anregungen abgegeben.

2.6 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

3. Lage im Raum

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Osterfeld, Haßmoor und Emkendorf und liegt innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde, mit der Lage am Schülldorfer See. Über die südlich des Siedlungskerns verlaufende Bundesautobahn „A 210“ erreicht man in ca. 20 Minuten Kiel, bzw. über die Anschlussstelle „Rendsburger Kreuz“, weiter auf der Bundesautobahn „A7“ Richtung Norden, Flensburg in ca. 60 Minuten und Richtung Süden Hamburg in ca. 90 Minuten.

Das Plangebiet liegt ca. 100 m südlich des Schülldorfer Sees am westlichen Ortsrand der Gemeinde Schülldorf in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Schacht-Audorf. Nördlich grenzt es an das neue Wohnbaugebiet „Kiebitzberg“, das durch den B-Plan Nr. 2 „Langknüll West“ überplant wurde und östlich an den 1. Bauabschnitt des Ergänzungsgebietes des Wohngebietes „Fasanenring“, der durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 überplant wurde.

Im Südosten des Plangebietes verläuft die K 75, an die die neuen Wohngebiete „Kiebitzberg“ und „Fasanenring“ angeschlossen sind. Über die K 75 erreicht man schnell die Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld, wo unter anderem Einkaufsmöglichkeiten und Schulen zu finden sind.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein und dem Regionalplan für den Planungsraum, in dem die Gemeinde liegt. Die Gemeinde Schülldorf wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 schriftlich bei der Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anzeigen. Das Innenministerium wird parallel im gleichen Verfahrensschritt beteiligt und über die Planung informiert. Die Landesplanungsbehörde gibt der Gemeinde und der für das Genehmigungsverfahren zuständigen Behörde die Ziele der Raumordnung und die sonstigen abwägungsrelevanten Erfordernisse der Raumordnung bekannt, denen die Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen sind.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig – Holstein 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne im Land.

Im Landesentwicklungsplan befindet sich die Gemeinde Schülldorf in einem Raum, der strukturell als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen vorgesehen ist. Die Stadt-

und Umlandbereiche können bei entsprechender Eignung als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen. Mit der Ausweisung solcher Stadt- und Umlandbereiche wird anerkannt, dass sich die Bautätigkeit nicht im zentralen Ort (hier Rendsburg) allein vollziehen kann. In diesen Räumen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit eine besondere Bedeutung zu. Schülldorf gehört zu den 13 Gemeinden, die in einer interkommunalen Zusammenarbeit einen Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum aufgestellt haben. Die Fläche des Plangebietes ist im Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg als Wohnbaufläche eingetragen und gehört zur Entwicklungsstufe mit der Priorität 2.

4.1.2 Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – vom 20. Dezember 2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein vom 26. Februar 2001 (Nr. 9) S. 49

Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Regionalplan sagt folgendes über die Gemeinde Schülldorf aus:

Einwohner:	
VZ 1987	505
am 31.12.99	594
Wohneinheiten:	
am 31.12.94	199
am 31.12.99	220
Raumkategorie nach LROPI	SUB
Einstufung/Gemeindefunktion:	keine
Textliche Ergänzungen und Hinweise:	keine

Die Gemeinde gehört zu dem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg.

4.1.3 Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schülldorf hat die Planung der Landesplanungsbehörde angezeigt. Die Landesplanungsbehörde hat am 07.02.2013 folgende schriftliche Stellungnahme abgegeben:

Vor dem Hintergrund, dass die Gremien der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg über die Planung mit insgesamt 4 Wohneinheiten beraten (für 2 Wohneinheiten hiervon wurde durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 Planungsrecht geschaffen) und der Abweichung vom Entwicklungsplan zugestimmt haben, und weil es sich nur um eine kleinteilige Erweiterung des Baugebietes handelt, werden seitens der

Landesplanung keine Bedenken vorgebracht. Es wird der Entwicklungsagentur jedoch dringlich empfohlen, den Entwicklungsplan fortzuschreiben und dabei auch den Umgang mit Innenentwicklungspotenzialen und die Behandlung von Arrondierungen von Entwicklungsflächen deutlich stärker in den Gesamtzusammenhang einfließen zu lassen. Dabei sollte auch Klarheit darüber hergestellt werden, wie mit vergleichbaren Fällen in anderen Gemeinden umgegangen wird.

4.2 Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Als ein von den beteiligten Kommunen beschlossenes (flächenbezogenes) Entwicklungskonzept ist der Entwicklungsplan gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Flächen sind Bestandteil der in der GEP „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ abgestimmten Entwicklungsflächen mit der Prioritätsstufe 2, über die vom Bürgermeisterausschuss der GEP im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 ein Beschluss vom 14.04.2011 vorliegt, dass die Flächen für eine Fortsetzung der wohnbaulichen Entwicklung verbindlich überplant werden dürfen. Die Zustimmung der Landesplanung ist in diesem Zusammenhang und auf der Grundlage einer Vereinbarung mit der Gemeinde, dass die wohnbauliche Überplanung fortgesetzt werden darf, wenn die Grundstücke im B-Plan Nr. 2 zu 80 % bebaut sind, ebenfalls erfolgt. Die Grundstücke im B-Plan Nr. 2 sind mindestens zu 80 % bebaut.

Die aktuell geplante Erweiterung der Wohnbausiedlung „Langknüll West“ um insgesamt 4 Grundstücke Richtung Westen, für die im ersten Bauabschnitt durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 Planungsrecht für 2 Grundstücke geschaffen wird und in der nun vorliegenden Planung des 2. Bauabschnitts durch die Parallelaufstellung der 1. Änderung des F-Planes und der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 für die beiden weiteren westlich gelegenen Grundstücke Planungsrecht geschaffen werden soll, wurde den Gremien der Entwicklungsagentur erneut zur Abstimmung vorgestellt.

Der Vorstand hat der geplanten Erweiterung in seiner Sitzung am 06.09.2012 und der Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 11.09.2012 zugestimmt.

4.3 Innenentwicklungspotentiale

Der Gemeinde liegt ein Zwischenstand mit Datum vom 23.03.2011 über ihre Innenentwicklungspotentiale vom Büro für Standortplanung Dip. Ing. Tom Schmidt, der von der GEP beauftragt worden ist, vor.

Er hat Innenpotentiale mit Baurecht, aber mit Realisierungshemmnissen, für 13 Wohneinheiten in seinen Bestand aufgenommen. Für 2 weitere Wohneinheiten besteht, neben den noch freien Grundstücken im B-Plan Nr. 2, ebenfalls Baurecht ohne Realisierungshemmnisse.

Die Gemeinde befindet sich nicht im Eigentum dieser Flächen für die bereits Planungsrecht besteht. Sie hat somit keinen Einfluss auf die zeitliche Umsetzung der Planung. Zurzeit ist von den Eigentümern keine Bebauung auf den Flächen geplant.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knickanlagen gehören nach dem § 21 Abs. 1 Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG), i. V. m. § 30 BNatSchG, zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Diese Vorschrift wurde in die 3. Änderung des Bebauungsplanes 2 nachrichtlich übernommen.

6. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 227, 228, 230 und 231 tlw. der Flur 12, Gemarkung Schülldorf.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten: von den Flurstücken 225, 226 und 229 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf, die für eine weitere wohnbauliche Entwicklung durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 überplant wurden.
- Im Westen: von dem Flurstück 231 der Flur 12, Gemarkung Schülldorf, das als privates Ökokonto für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt und festgestellt wurde.
- Im Norden: vom Moorkatenbach der Gemeinde Schülldorf mit der Flurstücksnummer 73 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf und von dem neuen Wohnbaugebiet „Kiebitzberg“ der Gemeinde Schülldorf

Im Süden: von den bebauten Flurstücken 85/3 und 85/4, Flur 5, Gemarkung Schacht-Audorf

7. Plangebietsgröße

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 2 umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,347 ha.

Davon werden

- ca. 2.000,00 m² als Wohnbauflächen,
- ca. 120,00 m² als private Verkehrsflächen
- ca. 500,00 m² als private Grünflächen
- ca. 850 m² als Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Flächen für die zentrale Regenwasserversickerung

festgesetzt.

8. Siedlungswachstum

In der Gemeinde Schülldorf leben mit Stand vom 22.05.2012 707* Bürger mit Hauptwohnsitz und einziger Wohnung.

* Daten vom Amt Eiderkanal

Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 sind 2 Baugrundstücke geplant, auf denen ca. 2 Wohneinheiten entstehen können.

Strukturdaten:

Bruttobauland	ca.0,262 ha
Nettobauland:	ca.0,200 ha
Nettobauland (abzügl. der festgesetzten privaten Grün- u. Verkehrs- flächenflächen:	ca.0,050 ha
Zahl der Wohneinheiten:	ca. 2 WE
Bruttowohnungsdichte:	ca.8 WE/ ha
Nettowohnungsdichte:	ca.10 WE/ha
Belegungsziffer:	ca.2,5 P/ WE
Bruttowohndichte:	ca.20 P/ ha
Nettowohndichte:	ca.25 P/ ha

Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Bruttobauland:	ca. 3,1 %
Prozentualer Anteil der Verkehrsflächen vom Nettobauland:	ca. 6,0 %

Anzahl Baugrundstücke:

2. Ergänzung des 2. Bauabschnitts (1. Änderung des B-Plans Nr. 2) : ca. 2 Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 800 m² - 1.200 m².

9. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**9.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für zwei Wohnbaugrundstücke entsprechend der Nachfrage. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser. Insgesamt sind ca. 2 Wohneinheiten geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten ist für Einzelhausbauweise auf 1 beschränkt. Durch Festsetzungen sollen städtebauliche sowie Umwelt - Belange gesteuert werden.

9.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Vorentwurf enthielt eine erste naturfachliche Einschätzung der Auswirkung (Erheblichkeitstabelle) und die Bestandaufnahme, aus denen hervorging, dass voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgte nun nach den naturschutzfachlichen Standards und auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

10. Planerisches Konzept und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schülldorf ist mit der Lage am Schülldorfer See ein attraktiver Wohnort. Die unmittelbare Nähe zu Schacht-Audorf und die gute Verkehrsanbindung nach Kiel und Rendsburg macht den Ort für Bauherren interessant, die Wohnen in aufgelockerter Bauweise und im Grünen bevorzugen, aber gleichzeitig den Arbeitsplatz und die infrastrukturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorfinden bzw. diese bequem erreichen wollen.

Es sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dabei sollen unterschiedliche wirtschaftliche Verhältnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um der gewünschten Eigenart des Baugebietes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zu entsprechen, sind vorwiegend Wohngebäude geplant.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit durch Feinsteuerung das Wohngebiet zu beruhigen und Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise zuzulassen und Nutzungen, die nur ausnahmsweise zulässig sind, ganz auszuschließen. Dabei soll der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht verloren gehen.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 –WA 4 sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen. Deshalb sind folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein

zulässig sind, für diese Allgemeinen Wohngebiete nach § 1 Abs. 5 BauNVO als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Gemeinde möchte sich eine Entscheidung im konkreten Einzelfall offen halten. Die Steuerung soll über Ausnahmen vorgenommen werden.

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 4 als nicht zulässig festgesetzt:

- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 4 nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Gemeinde möchte ein attraktives Wohngebiet schaffen, in dem flächenintensive Nutzungen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet sinnvoller angesiedelt werden können, nur ausnahmsweise zugelassen, bzw. ganz ausgeschlossen werden. Ein Bedarf an sportlichen Anlagen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird in diesem Gebiet zudem nicht gesehen.

Die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, also die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sind für die Wohnfunktion von essentieller Bedeutung und bleiben

deshalb auch uneingeschränkt zulässig. Weiterhin ist eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus auch mit anderen Gütern in den fuß- und radläufig gut erreichbaren Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld möglich. Einrichtungen der schulischen Versorgung, der medizinischen Versorgung sowie Kulturangebote sind ebenfalls dort vorzufinden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der geplanten Bebauung in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 orientiert sich im Wesentlichen an dem Maß der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden Wohngebietes „Fasanenring“, welches durch die 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 und an dem Maß der baulichen Nutzung des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Kiebitzberg“, welches durch den B-Plan Nr. 2 vorgegeben wurde.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die max. zulässige Firsthöhe maßgeblich gesteuert.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe auf max. 8,50 m, möchte die Gemeinde den topografischen Höhenunterschied zur südlich benachbarten, bis zu ca. 2 m tiefer gelegenen Wohnbebauung der Gemeinde Schacht-Audorf „Lupinengrund“ ausgleichen.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wurde ein feststehender Höhenpunkt auf der Höhenebene der Erschließungsstraße gewählt. Es gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt „P1“ mit Angabe der Bezugshöhe vom Kanaldeckel mit der Höhe von 13,72 m ü. NN (KD=13.72).

Die geplanten Gebäude können oberhalb der Böschung, in die Böschung sowie unterhalb der Böschung gebaut werden. Zu beachten ist hierbei, dass die zulässigen Höhen bei der Errichtung von Gebäuden oder auch nur bei Errichtung von Gebäudeteilen unterhalb der Böschung von der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Geschosses, welches kein Vollgeschoss sein muss, zu berechnen sind.

Um einen zu starken Schattenwurf von Gebäuden mit Pultdächern auf benachbarte Grundstücke zu verhindern, wurde für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 4 eine von den vorgenannten Höhen für Firstwände von Pultdächern abweichende max. Höhe festgesetzt.

Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig.

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Weil die geplante Bebauung den Ortsrand der Gemeinde Schülldorf schließt (Einfügung in das Ortsbild), soll zum Siedlungsrand das Maß der baulichen Nutzung so abgestuft werden, dass in der Ansicht von Westen durch eine Hangbebauung nicht der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen kann. Deshalb wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. 1 festgesetzt.

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend der beabsichtigten Wohndichte eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Um eine gelockerte Bebauung zu erhalten, wurde die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4 unterschritten.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zu den städtebaulichen Gründen, die dafür sprechen, um vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen, gehört das städtebauliche Ziel, Schattenwurf von Gebäuden untereinander, welche die solaren Einträge reduzieren, entgegenzuwirken. Speziell für den Passivhausstandard spielt der ungehinderte Wärmegewinn durch Sonneneinstrahlung eine große Rolle. Deshalb wurde zur weiteren Steuerung der angestrebten Bebauungsdichte eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt und zwar an den Grundstücksgrenzen, an denen keine Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt wurde. Bei Gebäuden, deren Wandhöhe (WH) 4,50 m übersteigt und für sonstige bauliche Anlagen, deren Oberkante (OK) 4,50 m übersteigt, wurde ein Abstand von mindestens 0,8 h festgesetzt. Zur Berechnung des Maßes h bleibt die Landesbauordnung unberührt, das heißt h wird nach den Vorgaben der LBO berechnet.

Bauweise, Baulinien, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gemeinde möchte der Nachfrage entsprechend, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in gelockerter Bauweise schaffen. Deshalb wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Größen der in Aussicht genommenen Grundstücke betragen zwischen ca. 800 m² und 1.200 m².

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Um den Ortsrand einheitlich in gelockerter Bauweise zu gestalten, sollen nur Einzelhäuser entstehen. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Steuerung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

In allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Diese Zulässigkeit schließt auch allgemein Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge ein.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung -„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 4 sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen über 3,5 t und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig.“- der Ausschluss in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten von wohngebietsfremden Stellplatz- und Garagennutzungen gesteuert werden. Der Kfz-Verkehr soll sich dem Störungsgrad der geplanten Nutzung unterordnen.

Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind:

hier: Nebenanlagen der Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die genaue Lage die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit sie der Eigenart des festgesetzten Gebietes nicht widersprechen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Eine Überlastung des Wohnumfeldes durch eine zu dichte Bauweise soll vermieden werden. Deshalb sind die max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Die Gemeinde möchte eine ortsuntypische Verdichtung (Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart) im geplanten Wohngebiet vermeiden. Die Struktur des Ortes hinsichtlich der Wohndichte soll auch für das geplante Wohngebiet aufgegriffen werden. Innerhalb der Gemeinde Schülldorf sind vorwiegend Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden, Doppelhäuser nur vereinzelt. Doppelhäuser sind aufgrund der Gestaltung des Ortsrandes in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In Straßeneinmündungsbereichen, z.B. Knotenpunktform Anliegerstraße/ Haupt-sammelstraße sind zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke zu ermitteln, die den Verkehrs

teilnehmern ein sicheres Einmünden in die übergeordneten Straßen gewährleisten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Die Flächen innerhalb von Sichtdreiecken sind von der Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 70 cm über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Verpflichtung, einen Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplan aufzustellen, ist aufgrund der Novellierung des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. März 2007 weggefallen. Grünordnerische Belange werden innerhalb der Umweltprüfung berücksichtigt und werden, soweit der planerische Bedarf besteht und sie nach dem BauGB festgesetzt werden können, inhaltlich in den B-Plan eingearbeitet und gesichert.

Das Büro für Landschaftsentwicklung aus Kiel wurde mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes und mit der Bilanzierung des Eingriffs / Ausgleichs beauftragt.

Um den heimischen Tieren, hauptsächlich Kleintieren wie z.B. Vögel, Igel, Kaninchen und Kleinstlebewesen, auch innerhalb des Wohngebietes einen Lebensraum zu bewahren und das Wohngebiet klimatisch durch die Pflanzung von heimischen Laubbäumen zu verbessern, wird ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Gehölzen für die Ausbesserung der Knicks festgesetzt. Es wird empfohlen, zur Sicherheit von anwohnenden Kindern nur ungiftige Sträucher zu verwenden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten. Die Knickpflege wird den Eigentümern der Grundstücke übertragen, den der Knick zugeordnet wird. Die Regelung der fachgerechten Pflege wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, wird empfohlen, Haus- und Carportwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses führt zu einer Verbesserung der Wohnumfeld-Qualität, schützt die Fassaden vor Umwelteinflüssen und bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Weiterhin wird empfohlen, dass für Zufahrten zu Nebengebäuden und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden. Diese sind Pflasterungen mit mindestens 10% Fugenanteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

Die Saumstreifen parallel zu den Knickfüßen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verwendet werden.

Das Landschaftsbild, hier speziell die vorhanden Topographie mit Ihrem ansteigenden Gelände soll weitgehend unverändert bleiben. Im Rahmen der Bauausführung sind teilweise

noch kleine Geländeverschiebungen möglich, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung mit beantragt werden müssen.

Aufgrund der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 sind für den Ausgleich des Schutzgutes Boden 435 m² intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Der geplante Eingriff wird zum Teil über das Ökokonto mit dem Aktenzeichen 67.20.35-Schacht-Audorfer Erschließungsgesellschaft mbH ausgeglichen. Das Ökokonto verfügt nach der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmten Änderung (Herausnahme der Flächen, die für die Regenwasserbeseitigung festgesetzt wurden) noch über 187 m² anrechenbare Ausgleichsflächen/ Ökopunkte.

Der verbleibende Eingriff von 248 m² wird über die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 5/1, Flur 7 in der Gemarkung Schülldorf ausgeglichen. Auf dieser Fläche stehen noch 1.263 m² zu Verfügung, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht in Anspruch genommen worden sind.

Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, wird das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser über Rohrleitungen auf eine privat angelegte zentrale Versickerungsfläche geleitet.

Zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde an Private und zur Berechnung der Fläche für die Ableitung des anfallenden Regenwassers, wird ein Regenwasserbeseitigungskonzept, welches mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt wird, aufgestellt.

Zum Ausgleich der geplanten Versickerungsfläche wird im B-Plan festgesetzt, dass die geplanten Flächen zur zentralen Regenwasserversickerung unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften naturnah zu gestalten und zu pflegen sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Gestaltungswünsche bezüglich der Fassaden, Fenster und Dächer (Form, Neigung, Aufbauten, Einschnitte, Material und Farbe) sind ausschließlich durch die Übernahmen von örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBO) in Verbindung § 9 Abs. 4 BauGB in den B-Plan möglich.

Die Gemeinde Schülldorf hat den Wunsch, ihren Ort durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mitzugestalten.

Die Gemeinde plant in der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 durch die Übernahme äquivalenter Festsetzungen zur Gebäudegestaltung aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2,

das Gestaltungsbild der Ergänzung (3. Änderung des B-Planes 2) dementsprechend anzupassen, bis auf die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

Die durch den B-Plan Nr. 2 bereits realisierte Baustruktur, einerseits gelockert und abwechslungsreich, andererseits jedoch nach eng gefassten gestalterischen Vorgaben geordnet, wurde in der 1. Und 2. Änderung des B-Planes weitgehend fortgesetzt und somit ebenfalls in die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 übernommen.

Durch die sehr reduzierten gestalterischen Vorgaben für eine Bebauung mit einem Vollgeschoss kann eine abwechslungsreiche und lockere Bebauung entstehen. Die formale Gestaltungsmöglichkeit der Architekten und die gestalterische Freiheit der Bauherrn werden bei einer eingeschossigen Bauweise kaum eingeschränkt. Die festgesetzte Dachneigung lässt sehr viel gestalterischen Spielraum offen. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen, dürfen von den v. g. Festsetzung abweichen.

Durch den B-Plan werden generell extreme und grelle Farben für bauliche Anlagen ausgeschlossen, die zu wesentlichen Störungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes führen und auf die Nachbarschaft störend wirken können.

Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sollen in der Gestaltung den Hauptkörpern angepasst werden. Die Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen dürfen durch Flachdächer und Holz- und Metallbauweise von der Gestaltung der Hauptkörper abweichen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Bei Grundstückseinfriedung mit Hecken, ist die Verwendung von dorftypischen freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zur Gestaltung des Ortsbildes festgesetzt. Als dorftypisch gelten z. B. Rotdorn, Weißzeder, Liguster, Lärche, Buchsbaum, Hainbuche, Rotbuche. Die max. zulässige Höhe der Hecken wurde auf 1,20 m beschränkt, um für das Gebiet eine gewisse Offenheit zu bewahren.

Auf die Anpflanzung von giftigen Gehölzen sollte zu Gunsten von anwohnenden Kindern verzichtet werden. Nadeln und der Samen von Eiben sind hochgiftig. Auch Buchsbaum ist giftig, hier vor allem die Blätter.

11. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über den in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzten privaten Weg „k“ mit einer Breite von gesamt 5,45 m. Der Weg wurde durch Festsetzungen von privaten Verkehrsflächen in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 weitergeführt. Der private Wohnweg „k“ ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und beidseitigen

Randstreifen von 0,35 m als Mischfläche geplant. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein.

Am Ende ist ein Wendehammer geplant, dessen Flächenbedarf gem. RAST 06 für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge ausreicht. Feuerwehr, Möbelfahrzeuge, Pkw's können hier wenden. Ob die vom Kreis eingesetzten Müllfahrzeuge hier wenden dürfen, soll nach Fertigstellung der Planstraße „k“ gemeinsam mit den zuständigen Behörden und dem Müllabfuhrunternehmen getestet werden. Wenn der Wendehammer nicht ausreicht, ist es vorgesehen, dass die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen an den Fasanenring gestellt werden. Ein Standort ist hierfür in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 nicht extra ausgewiesen. Die Straße ist jedoch ausreichen breit, um nachträglich einen Standort einzurichten. Aus wirtschaftlichen Gründen und um die Versiegelung von Flächen zu reduzieren, wurde auf eine große Wendeanlage verzichtet, auch im Hinblick darauf, dass durch die Straße max. vier Grundstücke angeschlossen werden sollen, zu denen auch die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 3 und 4 der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 gehören.

Da durch eine Privatstraße die Erschließung im öffentlich rechtlichen Sinne nicht gesichert ist, muss für den Weg „k“ zur öffentlich rechtlichen Sicherung eine Baulast eingetragen werden. (*Gebäude dürfen gem. § 4 Abs. 2 LBO (2009) nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.*) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde geführt. Der private Wohnweg „k“ wird als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger der privaten Straße „k“ für die Gemeinde und für die Ver- u. Entsorgungsträger zu belasten ist. Diese Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Zur Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, im privatrechtlichen Sinne, bedarf es der Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch oder einer Absicherung über einen Erschließungsvertrag, der im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag mit den zukünftigen Grundstückseigentümern abgeschlossen wird.

Der geplante private Weg „k“ wird ab dem Wendehammer als Fußweg weitergeführt, um zu dem rückwärtigen Flurstück 231 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf einen Zugang zu schaffen.

12. Bodenordnung

Die Gemeinde Schülldorf befindet sich nicht im Eigentum der Flurstücke 227, 228, 230 und 231 der Flur 12 in der Gemarkung Schülldorf. Die Flächen, wurden von einem Vorhabenträger erworben, der nach Baureifmachung der geplanten Wohnbauflächen auch die Vermarktung der Baugrundstücke übernimmt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur Übernahme der Planungskosten, der Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und

Landschaft und der Erschließungskosten durch Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Rendsburg.

13.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Bei künftigen Bebauungen oder sonstiger landschaftsverändernder Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausführende Firma sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Verbindung setzen soll. Für den Ausbau des Versorgungsnetzes wird ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt. Um Terminabstimmung wird gebeten.

13.3 Wärmeenergieversorgung

Das Wohngebiet wird an das Erdgas-Ortsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Der Einsatz regenerativer Energien, wie z.B. solarthermische-und/oder Erdwärmeeinrichtungen ist erlaubt. (Technologiemix und zentrale Wärmeversorgung)

Bei künftigen Bebauungen oder sonstiger landschaftsverändernder Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausführende Firma sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Schleswig-Holstein Netz AG in Verbindung setzen soll. Für den Ausbau des Versorgungsnetzes wird ein Zeitraum von 3 Monaten benötigt. Um Terminabstimmung wird gebeten.

13.4 Entwässerung

Niederschlagswasser:

Für die Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken wurde auf den unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden privaten Flächen eine Fläche für die zentrale Regenwasserversickerung festgesetzt.

Alternativ ist das Sammeln von unbelastetem Niederschlagswasser in geeigneten Behältern zur Wiederverwendung und Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken selbst möglich.

Zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde an Private und zur Berechnung der Flächen für die Ableitung des anfallenden Regenwassers, wird ein Regenwasserbeseitigungskonzept, welches mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt wird, vom Ing. Büro Hölbling aus Bordesholm aufgestellt.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem des Abwasserzweckverbands Wirtschaftsraum Rendsburg.

Folgende Hinweise von der unteren Wasserbehörde sind vom Erschließungsplaner bzw. Grundstückseigentümer zu beachten:

Gewässeraufsicht:

- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in Oberflächengewässer ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m² erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.
- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000,00 m² über die belebte Bodenzone, z. B. Flächen- bzw. Muldenversickerung, erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.
- Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises Rendsburg-Eckernförde der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantrag einzureichen.

- Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

13.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

13.6 Fernmeldewesen

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m im Zuge der Erschließungsarbeiten für die Unterbringung der Telekommunikationslinien zur Verfügung gestellt.

Die Deutsche Telekom empfiehlt folgende Hinweise zu beachten:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989- siehe hier u. a. Abschnitt 3- zu beachten.

Sie bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und für die eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird gebeten, den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich mit dem Versorgungsträger abzustimmen, spätestens jedoch 2 Monate vor Baubeginn.

13.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird mit der örtlichen freiwilligen Feuerwehr abgestimmt. Innerhalb des Wohngebietes werden gem. Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein in ausreichender Anzahl Hydranten aufgestellt. Die Aufstellung der Hydranten ist mit der örtlichen freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

14. Erschließungskosten

Für die Gemeinde fallen keine Erschließungskosten an. Übernahme vom Vorhabenträger durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

15. Voraussichtliche Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Gemeinde fallen keine Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an.

Übernahme vom Vorhabenträger durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

16. Zu beachtende Hinweise

<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</p>	<p>Stellungnahme vom 21.01.2013</p>	<p>Im Nahbereich der überplanten Fläche, sind dem Archäologischen Landesamt Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher Funde möglich.</p> <p>Hinweis auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012): Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>
<p>Kreis Rendsburg-Eckernförde Kaiserstraße 8 24768 Rendsburg</p> <p>Fachdienst Wasser, Bodenschutz und Abfall (untere Bodenschutzbehörde)</p>	<p>Stellungnahme vom 28.01.2013</p>	<p>Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte.</p> <p>Sollten jedoch bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen (Tel.-Nr. 04331/202-517). Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.</p>

Teil A der Begründung: Aufgestellt am 17.01.2014

Teil B: Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, „Langknüll-West“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülldorf - Entwurf

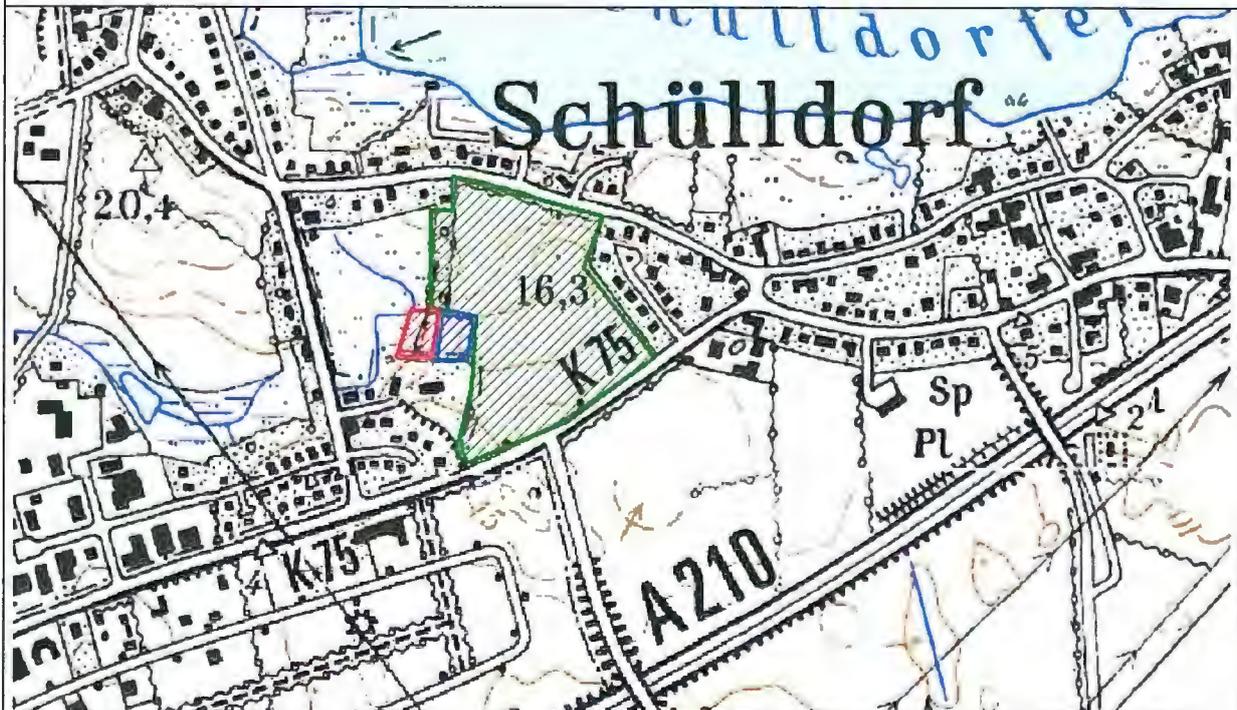
Inhalt	Seite
1 Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	2
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	3
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1 Bestand und Bewertung	3
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	6
2.2.1 bei Durchführung der Planung	6
2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.3 Grünordnerische Zielsetzung	7
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs	7
2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	8
2.3.3 grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und -vorschläge	9
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	10
3 Zusätzliche Angaben	10
3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik	10
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	11
3.3 Zusammenfassung	11

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Schülldorf möchte die bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser aus der Gemeinde befriedigen. Außerdem rechnet die Gemeinde durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Region mit den sich dort entwickelnden Arbeitsplätzen mit einer zusätzlichen Nachfrage nach attraktiven Wohnmöglichkeiten im Raum Rendsburg. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung und um die Belange der Natur und Umwelt zu berücksichtigen, hat die Gemeinde Schülldorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll West“ aufzustellen. Unmittelbar westlich an das bestehende B-Plan-Gebiet befindet sich eine kleine Fläche (ca. 5.000 m²), die inzwischen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Hier sollen ergänzend 4 Wohnbaugrundstücke in zwei Abschnitten mit jeweils ca. 2.500 m² entwickelt werden. Darum hat sich die Gemeinde Schülldorf entschlossen die 3. Änderung (als Erweiterung) des B-Planes Nr. 2 vorzunehmen, d.h. der zweite Abschnitt der 5.000 m² großen Fläche (siehe nachfolgende Abbildung). Während des Verfahrens wurde das Plangebiet um eine 850 m² große Fläche zur Regenwasserversickerung westlich der Baufläche ergänzt. Parallel erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abb.: Lage des B-Plan- Gebietes Nr. 2 „Langknüll“ der Gemeinde Schülldorf (grün schraffiert), 2. Änderung (blau schraffiert) und der geplanten Ergänzung / 3. Änderung (rot schraffiert)



1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Planungsgebiet ist kein Teil eines Schutzgebietes. Für die Fläche bestehen keine naturschutzfachlichen Raumplanungen wie Biotopverbundplanung oder Ausweisungen des Programms Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auch liegen keine Planungen für die Ausweisung eines Naturschutzgebietes vor. Im Osten, Norden und Süden wird die Fläche von nach § 21 (1) 4. gesetzlich geschützten Knick begrenzt.

Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan treffen keine Aussagen für das Plangebiet.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für Wohnbebauung dar.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Bestand wurde soweit für die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren und von Belang im Rahmen einer Kartierung im Frühjahr 2011 und ergänzend im Februar 2013 erfasst. 2011 wurde eine Landschaftspflegerische Stellungnahme zur möglichen Erweiterung des B-Plan-Gebietes Nr. 2 erarbeitet.

2.1 Bestand und Bewertung

Schutzgut Boden

Bei dem Untergrund handelt es sich nach der Geologischen Karte von Schleswig-Holstein 1:25.000 (1624 Rendsburg) um Geschiebelehm/-mergel, der weichseleiszeitlichen Grundmoränen-Ursprungs ist. Der nordöstlich gelegene Dörpsee und der nördlich gelegene Schülldorfer See sind durch die mit hohem Druck austretenden Schmelzwasser ausgespült worden und die Schmelzwasser sind in nordwestlicher Richtung zur Audorfer See abgeflossen.

Bei der Bodenart des Untersuchungsgebietes handelt es sich um lehmigen Sand, der ackerbaulich genutzt wird. Als Bodentyp wird im Landschaftsrahmenplan (MELF 1987) Rosterde (Braunerde-Podsol) über Lehm angegeben. Bei hohem Sandanteil kommt es zur Ausbildung von podsolierten Braunerden bzw. Podsol-Braunerden. Innerhalb des Plangebietes liegen laut Reichsbodenschätzung anlehmige Sandböden mit ca. 30 Bodenpunkten vor. In der westlich anschließenden Ausgleichsfläche geht der Sandboden in Moor über.

Eine detaillierte Bodenuntersuchung liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Die den Bauflächen vorgelagte Versickerungsfläche grenzt an einen kleinen Graben an.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist aufgrund des geologischen Ursprungs und der Lage nicht davon auszugehen, daß hier Grundwasser hoch ansteht. Die oberflächennahen Schichten sind beschränkt für Niederschläge durchlässig.

Es liegt keine hydrologische Untersuchung des Gebietes erfolgt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Schülldorf liegt bei 8,2°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt etwa bei 824 mm (Messstation Rendsburg).

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Seite eine Geländekuppe mit einem Hang, der nach Westen abfällt. Kaltluft wird in dieser Richtung abfließen. Nach Süden befinden sich bebaute Grundstücke und ein Knick, der Windschutz für die Hauptwindrichtung Südwest bietet.

Schutzgut Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist auf drei Seiten von intakten Knicks begrenzt. Die Fläche fällt von Osten nach Westen ab. Der Oberboden besteht aus humosen Sanden. Diese Fläche wurde bisher als Pferdeweide bewirtschaftet. Die Grünlandfläche ist demzufolge dem Wirtschaftsrundland zuzurechnen. Neben den Arten des Intensivgrünlandes und der Trittrasengesellschaften kommen auch Arten vor, die auf nährstoffarme Verhältnisse deuten (Rotschwingel, Rotes Straußgras, Gemeines Ferkelkraut, Spitzwegerich). Aufgrund der bisherigen Nutzung und des Arteninventars hat die Fläche eine allgemeine ökologische Bedeutung.

Pflanzenarten im Wirtschaftsrundland	
Verbreitetes Vorkommen	Gemeine Rispe, Gemeine Schafgarbe, Rotes Straußgras, Gänseblümchen, Herbstlöwenzahn, Scharfer Hahnenfuß
Zerstreutes Vorkommen	Rotschwingel, Jährige Rispe, Gemeines Ferkelkraut, Großer Sauerampfer, Kriechender Hahnenfuß, Deutsches Weidelgras, Gemeine Quecke, Weißklee

Während und nach den Erschließungs- und Gestaltungsarbeiten der benachbarten Flächen fand keine Beweidung mehr statt. Die Vegetation hat sich wenig verändert, wirkte im Februar 2013 aufgrund der unterbliebenen / veränderten Nutzung leicht ruderalisiert.

Die etwa auf drei Seiten des Plangebietes vorhandenen Knicks weisen stabile Wälle und einen standortgerechten, „bunten“ Gehölzbestand auf.

Die Knicks werden von zahlreichen Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Die Knicks sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie das Landschaftsbild. Knicks sind **nach §21 (1) 4. LNatSchG** geschützt und landschaftsökologisch **hochwertig**.

<p>Abb. Im Frühjahr 2011 wurde die Fläche der 2. und 3. Erweiterung des B-Plan-Gebietes Nr. 2 Gem. Schülldorf als Pferdeweise bewirtschaftet</p>	<p>Abb. Im Februar 2013 war der die Bauflächen nach Westen abschließende Knick hergestellt. Die Fläche wirkte zu dieser Zeit leicht ruderalisiert</p>
	

Schutzgut Tiere

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde keine faunistische Untersuchung vorgenommen.

Die Knicks werden von zahlreichen Insekten und Vögeln als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat genutzt. Typische Vogelarten der Knicks, Hecken und Gebüsche sind Goldammer, Heckenbraunelle, Grasmückenarten und Laubsängerarten.

Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern

Die untersuchte Fläche ist über lange Zeit durch die menschliche Nutzung überformt worden. Die vorhandenen Bodenarten lassen nicht auf besondere Standortverhältnisse schließen. Von daher ist ein besonderes Standortpotential voraussichtlich auszuschließen.

Wechselwirkungen insbesondere bei der Tierwelt sowie zwischen Tier- und Pflanzenwelt bestehen ggf. zwischen den Knicks und Gebüschen und angrenzenden Freiflächen. Hier bestehen Beziehungen im Nahrungsgefüge und bei Brut- und Überwinterungsstandorten bzw. Nahrungshabitaten und Rückzugsgebieten.

Schutzgut Landschaft

Das B-Plan-Gebiet Nr. 2 befindet sich am Rand der Ortschaft Schülldorf und schließt im Westen an die Gemeinde Schacht-Audorf mit der dortigen Bebauung an. Ein Teil des B-Plangebietes ist von der südlich verlaufenden Kreisstraße 75 einsehbar. Entlang der Kreisstraße wurde im Bereich des 1. und 2. Bauabschnittes ein Erd-Lärmschutzwall aufgebaut, der die Sicht von Süden auf das Gebiet weitgehend verdeckt. Das Gebiet der 2. und 3. Änderung des B-Planes wird auf zwei Seiten vom bestehenden B-Plan-Gebiet und im Süden von der Bebauung der Gemeinde Schacht-Audorf begrenzt. Hierdurch sind keine Blickbeziehungen von den öffentlichen Straßen in das Gelände möglich. Nach Westen wurde als Begrenzung der Bebauung / beginnende Ausgleichsfläche ein Knick hergestellt, der das Gelände von dieser Seite eingrünt.

Schutzgut Kulturgüter

Das Planungsgebiet wird kartographisch nachweislich seit 1789 landwirtschaftlich genutzt, vermutlich aber schon länger. Im vergangenen Jahrhundert breitete sich die Besiedelung der Ortschaften und die gewerbliche Bebauung bis an die Fläche aus.

Hinsichtlich historischer Kulturlandschaften ist im Planungsgebiet nichts bekannt.

Schutzgut Mensch

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden B-Plangebietes um zwei Baugrundstücke. Eine Verstärkung des Verkehrsaufkommens ist minimal, die Beeinträchtigungen aufgrund der Bautätigkeit nur kurzfristig.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 bei Durchführung der Planung

Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere. So können bis zu 870 m² jetzt offenen Bodens zusätzlich überbaut werden. Es findet eine Funktionsveränderung und Verschiebung im Gebiet statt. Folgende Auswirkungen sind abzusehen:

Schutzgut Boden

- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Neuversiegelung / Teilversiegelung von zusätzlich ca. 870 m².
 - Einschränkungen von Bodenfunktionen im Bereich teilweise befestigte Flächen
 - Zeitweise Einschränkung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und Schadstoffeinträge während der Bauphase
- ⇒ Versiegelung = erheblicher Eingriff, Ausgleich auf benachbarter Fläche / anerkanntes Ökokonto

Schutzgut Wasser / Grundwasser

- Dauerhafter Verlust / Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Versiegelung; Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort in einer Niederungsfläche mit einer Versickerungsmulde, die den Bauflächen westlich vorgelagert ist - Einleitung des Schmutzwassers in das System des Abwasserzweckverbandes.
- ⇒ Geringe Beeinträchtigung

Schutzgut Klima und Luft

- ⇒ Geringe Veränderung des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung, kurzzeitige Beeinträchtigung während der Bauphase

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Sicherung der gesetzlich geschützten und ökologisch hochwertigen Biotope insbesondere der Knicks
 - Verlust von Grünland als Offenland-Biotop
 - Herstellung einer Ausgleichsfläche, westlich angrenzend (bereits umgesetzt) sowie innerhalb der Gemeinde auf einer gemeindeigenen Fläche
- ⇒ Vor allem Veränderung des offenen Biotopcharakters

Schutzgut Landschaft

- Verlust einer kleinen Grünlandfläche
 - Erhalt der Randknicks
 - Knickneuanlage an benachbarter Fläche im Westen (bereits umgesetzt)
- ⇒ Geringe Veränderung des Landschaftsbildes, Ausgleichsmaßnahmen benachbart

Schutzgut Kulturgüter

⇒ Kein Eingriff

Schutzgut Mensch

- Zeitweise Belastung der Wohnbevölkerung durch Baulärm und Baustellenverkehr
 - minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den erschließenden Straßen
- ⇒ geringe Veränderung

2.2.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lässt sich erkennbar nur die Fortführung der bislang ausgeübten / zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

2.3 Grünordnerische Zielsetzung

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung des Eingriffs

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges sind nicht vermeid- bzw. minimierbar. Durch die Empfehlung, die Stellplatzflächen gering befestigt, wasserdurchlässig auszuführen, können Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Versickerungsmulde im Westen des Plangebietes wird naturnah gestaltet.
- Die ökologisch hochwertigen Elemente des Gebietes (Knicks) werden weitgehend erhalten. Die bestehenden Knicks sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bäume sind durch Schutzverkleidungen zu schützen.

2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Boden

Eingriff	max. Versiegelung / Befestigung in m ²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsfläche in m ²
Netto-Wohnbaufläche: 2.000 2.000 x GRZ 0,25 + 50% Überschreitung	750	0,5	375
Verkehrsflächen: 120	120	0,5	60
Gesamtsumme	870		435

Ausgleichsbedarf: Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind **435 m²** intensiv bewirtschafteter Fläche naturnah zu gestalten.

Der Ausgleich wurde auf der westlich angrenzenden Fläche (Gesamtgröße 1.770 m² zu 70% anrechenbar = 1.239 m²) bereits teilweise hergestellt. Diese Fläche wurde als Ökokonto anerkannt – insgesamt 1.239 m².

Für die Schaffung einer Versickerungsfläche mussten 850 m² von der Ökokontofläche abgezogen werden – verblieben sind: 920 m² zu 70 % anrechenbar = 644 m² Ökokontofläche - nach Abzug des notwendigen Ausgleichs der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Schülldorf (457 m²) sind in benachbarter Ökokontofläche: 187 m² verblieben.

Der notwendige Rest-Ausgleich von 248 m² soll über die gemeindeeigene Fläche (Gemarkung Schülldorf, Flur 7, Flurstück 5/1) erfolgen. Für diese Ausgleichsfläche wurde 2009 vom Büro BfL GmbH, Kiel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Fläche beschreibt, bewertet und die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen benennt. Die aufwertbare Gesamtfläche dieses Flurstücks beträgt 13.100 m². Nach dem notwendigen Ausgleich für die Umsetzung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Schülldorf (7.515 m²) und der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 (4.337 m²) stehen in dieser Fläche noch 1.248 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung. Verbleibender Rest nach notwendigem Abzug des Restausgleichsbedarfs 1.248 m² – 248 m² = 1.000 m².

Eingriff Wasser

Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf einer Niederungsfläche mit einer Versickerungsmulde westlich der Bauflächen. Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulde; Eingriff dieser Baumaßnahme dadurch ausgeglichen - Einleitung des Schmutzwassers in das System des Abwasserzweckverbandes. Behandlung gemäß Runderlass - ausgeglichen

Eingriff Klima und Luft

Kein Eingriff in die Schutzgüter - ausgeglichen

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Eingriff Landschaftsbild

Es erfolgt eine Umgestaltung eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches. Zuletzt war die Fläche von den benachbart durchgeführten Bau- und Erschließungsarbeiten geprägt. Die Fläche ist auf drei Seiten von Knicks eingefasst. Auf der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche wurde ein Knick aufgebaut, der die Fläche in dieser Richtung eingrünt - ausgeglichen

2.3.3 grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und -vorschläge

2.3.3.1 Als Erhaltungsgebot der am Rand des B-Gebietes bestehenden Knicks gemäß § 9 (1) 25b BauGB wird folgendes festgesetzt:

2.3.3.1.1 Die vorhandenen Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

2.3.3.1.2 Die Knicks sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle 50 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in die Knicks eingebracht werden.

2.3.3.1.3 Die Knicks sind mit mindestens 1 m Schutzstreifen, gemessen vom Knickfuß, von den angrenzenden Grundstücken oder Straßenräumen abzuzäunen. Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Sie sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Schutzstreifen dürfen auch als offene Entwässerungsgräben oder Mulden zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser verwendet werden.

2.3.3.1.4 Während der gesamten Bauphase ist der Knick und sein Randstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

2.3.3.2 Zur Gestaltung der Versickerungsmulde gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

2.3.3.2.1 Die Uferlinie ist naturnah und geschwungen zu gestalten. Die Uferböschungen müssen überwiegend flach (1:3 bis 1:7) ausgebaut werden, wodurch sich vegetationsreiche Flachwasserzonen entwickeln können. Bei der Gewässergestaltung ist ein großer Teil des Gewässers (ca. 40% der Wasserfläche) als Flachwasserbereich (bis ca. 35 cm Tiefe), ein weiterer etwa gleich großer Teil mit mittlerer Wassertiefe (30 – 100 cm) und ein kleiner Teilbereich als tiefe Wasserzone (>100cm Tiefe), die ein Rückzugsbereich für Amphibien sein können und bei längeren Trockenphasen im Sommer nicht austrocknet.

2.3.3.2.2 Zum Schutz von Amphibien dürfen in dem Gewässer keine Fische oder Fischlaich eingesetzt werden. Die Uferlinie soll unregelmäßig, z.B. mit Halbinsel, gestaltet sein. Um die Eutrophierung des Gewässers weitestgehend zu minimieren, ist der O-

berboden im Bereich der Flachwasserzone in einem 3- 5 m breiten Streifen abzuschieben.

2.3.3.2.3 Die an die Versickerungsmulde angrenzende Fläche ist anschließend einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Um langfristig einen halboffenen Charakter zu gewährleisten, ist eine Schnittnutzung ab 15. Juli zulässig.

2.3.3.3 Empfehlungen

2.3.3.3.1 Es wird empfohlen, Haus- und Carportwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses führt zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität, schützt die Fassaden vor Umwelteinflüssen und bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Folgende Arten eignen sich für eine Fassadenbegrünung: Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Waldreben (*Clematis*-Arten), Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*), Kletterspindelstrauch (*Euonymus fortunei*), Kletterrosen (*Rosa*-Arten), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

2.3.3.3.2 Es wird empfohlen, dass für Zufahrten zu Nebengebäuden und Stellplatzflächen wasser- und luftdurchlässige Beläge verwendet werden. Diese sind Pflasterungen mit mindestens 10% Fugenanteil, Grand- und Kieswege, Rasensteine und Schotterrasen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der planerischen Ziele und hier insbesondere aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes unmittelbar am bestehenden B-Plan-Gebiet, ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering. Zur Ausgestaltung des B-Planes hat eine Diskussion unterschiedlicher Varianten im Rahmen der Bauleitplanung stattgefunden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch das Architekturbüro ak-stadt-art, Aukrug und die BfL Büro für Landschaftsentwicklung, Kiel, im Auftrag des Investors und der Gemeinde erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- Erstellung und Auswertung von Untersuchungen zu naturschutzfachlichen Fragen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Baurecht und dem Landesnaturschutzgesetz erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Rendsburg-Eckernförde. In der Zuständigkeit der Gemeinde Schülldorf liegt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schülldorf nimmt die 3. Änderung des B-Plans Nr. 2 mit dem Ziel vor, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern aus der Gemeinde nachzukommen und dem steigenden Wohnraumbedarf in der Region aufgrund der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Wohnbebauung sowie der Erschließung fest und regelt Anlage, Schutz und Erhaltung wichtiger Landschaftselemente (Knicks).

Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben bzw. sie werden auf einer benachbarten / gemeindeeigenen Fläche ausgeglichen. Insbesondere kommt es zu einer Bodenversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 870 qm.

Osterrönfeld, den 20.01.2014



Der Amtsvorsteher
i. A. Dirk Hirsch (LVB)