

VORENTWURF

Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 und zur 4. Änd. FNP
der Gemeinde Schülldorf, Kreis Rd.-Eck.

„Südlich Dorfstraße“

Für das Gebiet südlich der ‚Dorfstraße‘, östlich des ‚Schwarzen Weges‘,
nördlich der BAB 210 und westlich des ‚Haus der Jugend‘ (Dorfstraße 12a)

B2K

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Bearbeitung:

B2K Architekten & Stadtplaner

Stand:

20.08.2024

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	5
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	8
4.3.	Landschaftsplan	8
4.4.	Ortsentwicklungskonzept (Querverweis)	9
4.5.	Vorplanungsphase und Bürger-Umfrage (Querverweis)	10
5.	Plangebiet / Konzept	11
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	11
5.2.	Städtebaulich-freiräumliches Konzept	11
6.	Inhalte der Planung	15
6.1.	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen	18
6.5.	Grünordnung	19
6.6.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	21
6.7.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc.	22
6.8.	Flächen für Versorgungsanlagen etc.	23
6.9.	Verbot luftverunreinigender Stoffe	23
6.10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	23
7.	Ver- und Entsorgung	27
8.	Artenschutz	28
9.	Bodenschutz	29
10.	Kampfmittel	29
11.	Archäologischer Denkmalschutz	29
12.	Weitere Hinweise	29
13.	Auswirkungen der Planung	30

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Deutschland ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Neubauten zur Befriedung der Nachfrage hätte – auch wegen des Krieges in der Ukraine – allein im Jahr 2022 bei mehr als 400.000 Wohnungen gelegen (vgl. Wohnungsmarktprognose 2022/23; Empirica-ISSN 2510-3385, Berlin; Februar 2023).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens.

Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden. Vor allem in wachsenden Regionen steigt die Nachfrage daher auch weiterhin stärker an als in den Vorjahren ohnehin schon. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer, durch den demographischen Wandel bedingten, kontinuierlich steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Die Gemeinde Schülldorf gehört als Mitglied der ‚Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg‘ zu den Kommunen südlich des Nord-Ostsee-Kanals, die aufgrund einer guten verkehrstechnischen Anbindung Richtung Rendsburg und Kiel sowie der Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert sind – hinzu kommt eine Erhöhung der Haushaltszahlen durch eine Verkleinerung der Haushalte (s.o.).

Die zunehmende Nachfrage bei gleichzeitig geringer Verfügbarkeit von entwickelbaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfordert für Schülldorf eine angepasste Entwicklungsstrategie und eine Steuerung zusätzlicher Wohnflächenangebote. Dabei soll neben der Entlastung des Nachfrage-marktes auch verstärkt das Prinzip der Nachhaltigkeit eingebunden werden und dafür ökologische Grundsätze ebenso Berücksichtigung finden wie ökonomische Notwendigkeiten. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, im Rahmen der Stadt-Umlands-Bereichs-Vorsorge der gemeinsamen Gebietsentwicklungsplanung die Einbindung von neuen Siedlungsflächen auf den Weg zu bringen, um der Nachfrage nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der Entwicklung des Wohngebietes „Südlich Dorfstraße“ als wesentliche große Entwicklungsfläche des Gemeindegebietes möglich, die im Rahmen von mehrjähriger Vorplanungsarbeit formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll umzusetzen. Die geplante Entwicklung schließt eine der verbliebenen Lücken am Siedlungsrand, kann somit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel von Wohnraum in Schülldorf und der Region maßgeblich minimieren und bietet zudem die Möglichkeit Flächen für (zukünftig notwendige) gemeindliche Infrastruktureinrichtungen wie KiTa- oder Feuerwehr-Neubau vorzuhalten.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit der Planung verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Freiraumplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Südlich Dorfstraße“ im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für das Plangebiet (Stand: 2008) die Darstellung einer ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ auf. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beabsichtigte städtebauliche und gemeindliche Entwicklungsplanung kann daher nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedingt daher einer (im Parallelverfahren beabsichtigten) 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnbau- sowie der Gemeinbedarfsnutzung.

2. Lage, Größe und Nutzung

Schülldorf liegt im südöstlichen Umland der Kreisstadt Rendsburg am ‚Schülldorfer See‘ im Naturraum des ostholsteinischen Seen- und Hügellandes. Das Gemeindegebiet grenzt vor allem im Norden und Westen direkt an die Siedlungsgefüge von Schacht-Audorf und Osterrönfeld an. Die Gemeinde mit ihren rund 746 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2023) befindet sich im Kreis Rendsburg-Eckernförde; die Verwaltungsgeschäfte liegen beim Amt Eiderkanal.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen am nordwestlichen Siedlungsrand von Schülldorf und dem östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Osterrönfeld, zwischen der ‚Dorfstraße‘ im Norden und der ‚Bundesautobahn 210‘ im Süden.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 101.775 m² (10,1 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden die Wohngebiete entlang der ‚Dorfstraße‘;
- im Osten das Gelände des Dorfgemeinschaftshauses der Gemeinde sowie der anliegende Sportplatz;
- im Süden die ‚Bundesautobahn 210‘ sowie
- im Westen das Gewerbegebiet entlang der ‚Kieler Straße‘ der Gemeinde Osterrönfeld.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Flächenkonzept dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Die Fläche selbst ist vollständig unbebaut und topographisch von Norden nach Süden hin abfallend. Dabei beträgt der Höhenunterschied zwischen der (nördlich gelegenen) ‚Dorfstraße‘ (ca. 13,40 m ü. NHN) bis zum südlichen Übergangsbereich zur ‚A 210‘ (ca. 11,15 m ü. NHN) rund zwei Meter.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülldorf (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt am 27. Oktober 2023 (GVObI. S. 514) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 5. Juli 2024.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülldorf (Kreis Rd.-Eck.) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2023 im Regelverfahren (mit Umweltbericht).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Rahmen des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung auf entsprechende Schutzgüter geprüft und bewertet sowie eine qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 06.08.2024).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schülldorf folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Befindet sich im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* um die Kreisstadt Rendsburg
- Liegt nahe einer *Landesentwicklungsachse*
- Befindet sich im *10km-Umkreis um das Mittelzentrum Rendsburg*
- Wird von einer *Bundesautobahn (A 210)* tangiert



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räumen ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen.“ Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Für die Gemeinde Schülldorf ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *ländlichen Raum*
- Befindet sich im *Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum* um die Kreisstadt Rendsburg
- Liegt innerhalb einer *Naturparkgrenze*
- Wird von einer *Bundesautobahn (A 210)* tangiert

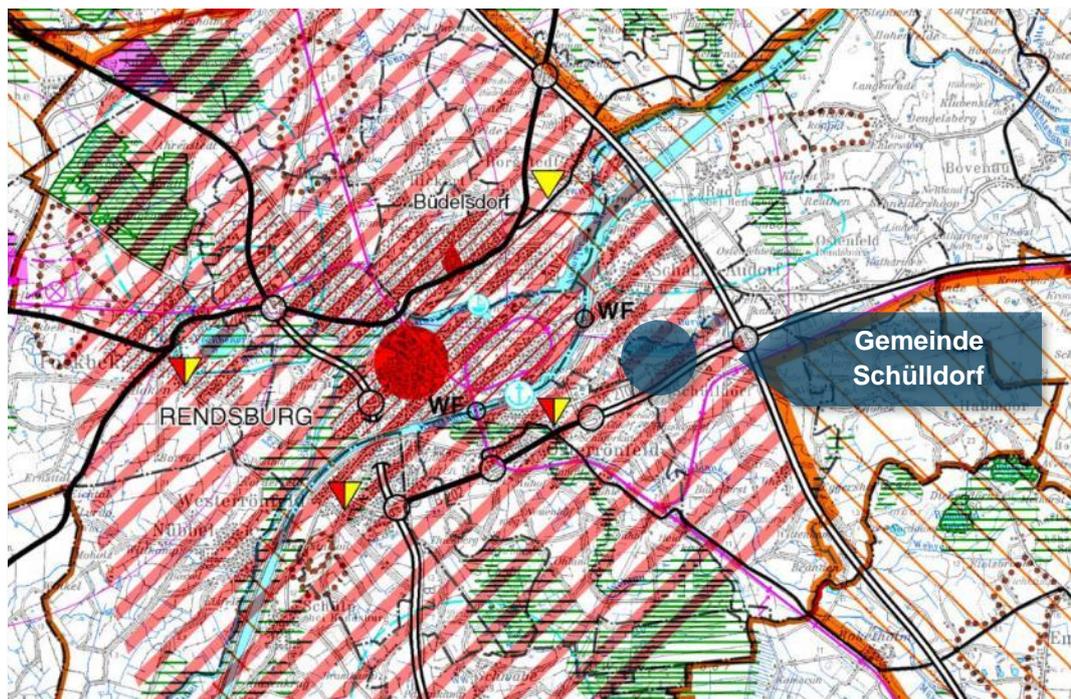


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

In Schleswig-Holstein werden derzeit alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter – allerdings sind die Maßgaben des 2021 fortgeschriebenen Landesentwicklungsplanes (s.o.) bei abweichenden Festsetzungen als maßgebend zu betrachten.

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Vorgaben, die über die Ziele des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülldorf (Stand für das Plangebiet: 2008) wird das Plangebiet als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Im Norden angrenzend wird die ‚Dorfstraße‘ (K 75) als ‚sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße‘ abgebildet, südlich schließt die ‚A 210‘ als Darstellung einer ‚Autobahn‘ den Plangeltungsbereich ab.

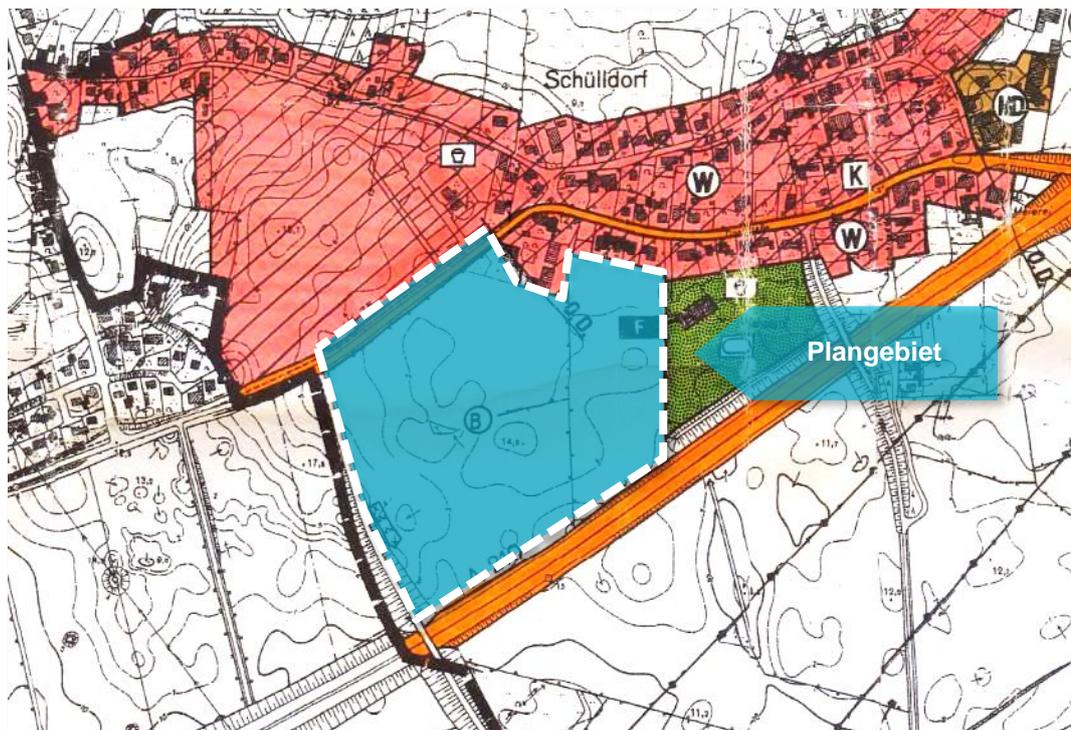


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Schülldorf (Stand: 2008)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 kann daher nicht aus dem bestehenden (wirksamen) Flächennutzungsplan entwickelt werden, was eine Änderung erforderlich macht. Im Rahmen der (parallellaufenden) 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Die künftige Darstellung soll entsprechend der zugrundeliegenden Planungsabsichten (s.o.) eine ‚Wohnbaufläche‘ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie partiell eine ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ (s.u.) sein.

4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Schülldorf verfügt über einen Landschaftsplan von 1997/1999. Sowohl in der Bestands- wie auch der Entwicklungskarte wird das Plangebiet als ‚Landwirtschaftliche Fläche‘ dargestellt, z.T. durchquert und gesäumt von Knickstrukturen und/oder Gehölzstreifen sowie einem Kleingewässer.

In Anbetracht der seit 1997/1999 deutlich veränderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Notwendigkeit wohnbaulicher Entwicklungen etc. sind die zugrundeliegenden Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Flächennutzungsplanänderung mit den abweichenden Entwicklungsdarstellungen des Landschaftsplanes vereinbar und stehen nicht im Widerspruch.

4.4. Ortsentwicklungskonzept (Querverweis)

Die Gemeinde hat 2019 ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) erarbeiten lassen. Hierbei stand vor allem die Überprüfung von Innenentwicklungspotenzialen und der Nutzung bestehender Baurechte (i.S.d. § 34 BauGB) sowie die Ausarbeitung einer ortsplanerisch sinnvollen Siedlungserweiterung im Vordergrund. Zudem war das OEK Grundlage für die 2019 durchgeführte Überprüfung der 3. Fortschreibung des GEP des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg.

Bereits 2019 wurde festgestellt, dass Schülldorf zu den Gemeinden südlich des Nord-Ostsee-Kanals gehört, die einen stetigen Einwohnerzuwachs bei gleichzeitiger Erschöpfung der wohnbaulichen Flächenpotenziale zu verzeichnen haben. Schon zum damaligen Zeitpunkt stand der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ein unzureichendes Angebot gegenüber; ein florierender Markt mit verfügbaren Grundstücken bzw. Bestandsimmobilien ist ebenfalls quasi nicht existent.

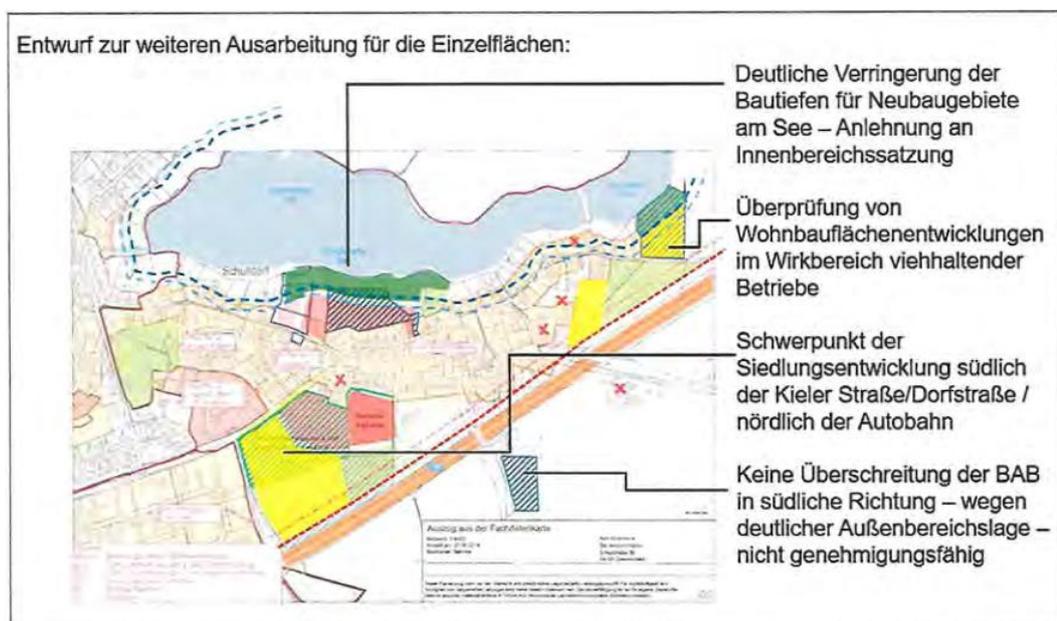


Abbildung 5 Entwicklungskarte mit Potenzialflächen (OEK, 2019)

Die Überprüfung der (möglichen) Innenbereichspotenziale ergab insgesamt fünf unbebaute Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB, wobei zwei davon aufgrund der Beweidung durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb für eine wohnbauliche Entwicklung per se nicht zur Verfügung standen. Leerstände wurden nicht ausgemacht (kein Bestandsmarkt, s.o.).

Im Rahmen der Prüfung von unbebauten Grundstücken innerhalb bestehender Baurechte (Bebauungsplan Nr. 2 und Nr. 3) wurden insgesamt acht Flächen ausgemacht, davon sind fünf bis zum heutigen Zeitpunkt (Stand: August 2024) in Anspruch genommen worden.

Aufgrund der unzureichenden Entwicklungspotenziale im Innenbereich sowie diverser Hemmnisse für kleinteilige Entwicklungen im vorhandenen Siedlungsgefüge wurde schon 2019 die Fläche der vorliegenden Bauleitplanungen als „Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung“ mit dem „umfassendsten Entwicklungspotenzial für die Gemeinde“ ausgewiesen.

4.5. Vorplanungsphase und Bürger-Umfrage (Querverweis)

Im Rahmen der umfangreichen Vorplanungsphase zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne (s.u.) hat sich die Gemeinde seit 2021 intensiv mit den Fragestellungen zu einer möglichen Entwicklung des Plangebietes auseinandergesetzt.

Hierzu wurde von Beginn an, neben den Beratungen innerhalb der gemeindlichen Gremien sowie der Bildung und Durchführung mehrerer Arbeitskreise, auch intensiv die örtliche Bevölkerung einbezogen.

Um das (allgemeine) Meinungsbild zu einer wohnbaulichen Entwicklung im Allgemeinen sowie der Entwicklung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 im Speziellen beurteilen zu können und somit fundierte Entscheidungen auf politischer Ebene treffen zu können, wurde 2022 neben Informationsveranstaltungen und Diskussionsrunden eine umfassende Bürger-Umfrage durchgeführt. Hierzu wurden alle Haushalte von Schülldorf postalisch angeschrieben und erhielten die Möglichkeit sich im Rahmen eines, zuvor in den gemeindlichen Gremien beratenden und beschlossenen Fragenkatalogs, zu den seitens der Gemeinde wichtigen Themen und Fragestellungen äußern zu können – entweder analog (in Papierform) oder digital (auf einer zur Verfügung gestellten Online-Plattform).

Im Rahmen dieser Umfrage wurden insgesamt 17 Fragen gestellt; davon 15 mit Mehrfachantworten und zwei Fragen mit Freitext-Antwortmöglichkeit. Im Ergebnis erhielt die Gemeinde 163 analoge Rückläufer, was (in Anbetracht der angeschriebenen Haushalte) einer Rückläuferquote von rund 40% entspricht und damit repräsentativ ist. Zudem nahmen 183 Teilnehmer an der digitalen Beantwortung teil – diese war allerdings sowohl für Schülldorfer selbst wie auch für Externe Nutzer zugänglich und ist daher nicht als repräsentativ anzusehen.

Im Fazit der Auswertung aller Antworten ließen sich eindeutige Tendenzen aus dem öffentlichen Meinungsbild ableiten, welche im weiteren Verlauf der Planung wesentlich in die politische Entscheidungsfindung sowie die Überarbeitung des städtebaulich-freiräumlichen Konzepts (s.u.) eingeflossen sind. Auf Basis der Vorplanungen i.V.m. den Ergebnissen der Umfrage hat die Gemeinde schließlich 2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 sowie die notwendige 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.



Abbildung 6 Fazit und Zusammenfassung der Umfrage-Ergebnisse (2023)

5. Plangebiet / Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 10,1 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Schülldorf, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Osterröfeld. Die überplanten Flächen befinden sich (ausgenommen der Verkehrsfläche ‚Dorfstraße‘ / K 75) in Privateigentum und im Zugriffsrecht eines Vorhabenträgers.



Abbildung 7 Plangebiet mit Umgebung, Luftbild (DOP-SH)

Bei den Flächen des Plangebietes selbst handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, z.T. gesäumt und/oder tangiert von Grün- und Knickstrukturen.

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das nachbarschaftliche Umfeld des Plangebietes ist durch die heterogene Bebauung einer Ortsrandlage bestimmt. Die sich nördlich anschließenden Bereiche sind durch „jüngere“ Wohnbebauung (Bestandteile von Bebauungsplänen) geprägt, welche sich mit einer offenen Bauweise aus Einfamilien- und Doppelhäusern präsentieren und ein Geschossniveau von einem Vollgeschoss (zumeist mit ausgebautem Dachgeschoss) aufweisen. Östlich angrenzend befindet sich das gemeindliche Dorfgemeinschaftshaus mit dem (heutigen) Standort der Feuerwehr sowie den ebenfalls hier verorteten Sportanlagen. Südlich grenzt das Plangebiet an die Autobahn 21; westlich schließt sich das Gewerbegebiet rund um die ‚Werner-von-Siemens-Straße‘ der Gemeinde Osterröfeld an.

5.2. Städtebaulich-freiräumliches Konzept

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitpläne ist seit 2021 Gegenstand intensiver gemeindlicher Beratungen und planerischer Überlegungen (s.o.). Die städtebaulichen Zielsetzungen wurden im Rahmen umfassender Beratungen in den gemeindlichen Gremien formuliert und schließlich 2024 im Rahmen des überarbeiteten städtebaulich-freiräumlichen Vorentwurfs dargestellt.

5.2.1. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Grundidee, die mit dem städtebaulich-freiräumlichen Vorentwurf (Stand: Überarbeitung 2024) entwickelt worden ist, soll mit seinen wesentlichen Merkmalen in entsprechendes Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 4 umgesetzt werden.



Abbildung 8 Vorentwurfskonzept (B2K; Stand: 08/2024)

Im Plangebiet soll ein neues Stadtquartier mit hohem Identifikationswert, durchmischer (zeitgemäßer und zugleich ortsangemessener) Bebauung, der Unterbringung möglicher kommunaler Infrastruktureinrichtungen (KiTa- / Feuerwehrneubau), attraktiver freiräumlicher Gestaltung und sinnvoller Einbindung in die umliegenden Siedlungsräume entstehen. Dabei kommt der exponierten Lage des geplanten Quartiers am Ortseingang von Schülldorf und der eingefassten Lagesituation in alle Himmelsrichtungen mit dem unmittelbaren Bezug zu angrenzenden Bestandsstrukturen besondere Bedeutung zu. Das neue Gebiet soll sich nicht von seiner Umgebung abgrenzen, sondern einen verträglichen und harmonischen Übergang schaffen und zugleich einen repräsentativen neuen (baulichen) Ortseingang bilden.

Die Struktur des geplanten Gebietes soll in moderater Form verdichtet(er) erscheinen, also ein klar begrenztes Areal mit allen Qualitätsmerkmalen eines „schönen und grünen Quartiers“ abbilden, welches sowohl Straße, Aufenthaltsflächen, Grünstrukturen, Quartier, Haus und Garten beinhaltet – unterschieden nach Dimension, Lage und Wohnqualität in Beziehung zu den wohnungsnahen Freiflä-

chen. All dies soll eine zukunftsorientierte Idee von „ländlich-verdichtetem“ Wohnen darstellen, die den Gedanken von kleinräumiger Nachhaltigkeit mit dem architektonischen Anspruch an qualifiziertem und bedarfsorientiertem Wohnraum für die lokale und regionale Bevölkerung mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (s.o.) gerecht werden kann.

Dementsprechend soll innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen, in dem solche Nutzungen zulässig sind, die sich in die Stadt- und Bebauungsstruktur des beabsichtigten Quartierscharakters einpassen. Ziel ist die Schaffung eines markanten Quartiers mit vielfältigen Wohn- und Bauungsformen, welches alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen anspricht und bedient. Mit der geplanten Festsetzung verschiedener Bauweisen, Geschosshöhen und Dachformen sowie Regelungen zur Ausgestaltung der Grundstücke und zur Grünordnung soll ein abwechslungsreiches Fassadenbild die unterschiedlichen Gebäudetypen widerspiegeln und den öffentlichen Raum prägen.

Das geplante (Ringstraßen-)Erschließungsnetz dient der möglichst einfachen Durchquerbarkeit des gesamten Quartiers und der komfortablen (und zugleich flächenmäßig optimierten) Erreichbarkeit aller Grundstücke. Der innere Haupterschließungsring ist als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Lediglich im Bereich des Anschlusses an die ‚Dorfstraße‘ ist aufgrund der dort zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehre die Errichtung eines separaten Geh- und Radwegs vorgesehen.

Ausgehend vom dem Hauptanschlusspunkt an der ‚Dorfstraße‘ in kreuzungsförderlicher Anordnung zum nördlich bestehenden Anschluss des ‚Kiebitzberg‘ ist eine großflächigere und mehrgeschossige Wohnbebauung mit kompakten und zugleich raumwirksamen Mehrfamilienhausanlagen vorgesehen, die sich im weiteren Verlauf östlich und westlich entlang der geplanten Haupterschließungsstraße auf großzügigen Grundstücksanlagen verteilen.

Im Bereich der ‚Dorfstraße‘ ist darüber hinaus die Vorhaltung einer gemeindlichen Infrastruktureinrichtung (vorr. Neubau der Feuerwehr) vorgesehen, welche auf eigenem Grundstück mit direkter Zu- und Abfahrt den schnellen Abfluss der Einsatzfahrzeuge gewährleistet und zugleich die Abwicklung der notwendigen Alarmstellplätze störungsarm über die geplante Zufahrtsstraße organisiert.



Abbildung 9 Vorentwurfskonzept; Ausschnitt Anschluss ‚Dorfstraße‘ (B2K; Stand: 08/2024)

Den „Kern“ des geplanten Quartiers, orientiert rund um die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen, bilden kleinteilige Räume für „klassische“ Einfamilien- und Doppelhäuser. Für den östlichen „Abschluss“ des inneren Kerns ist eine Zone für die Errichtung verdichteter Eigenheime („Stadtvillen“) vorgesehen, welche zusammengefasst in einer Grundstücksreihung möglich sein sollen, ohne dabei durch (vereinzelt) „Wildwuchs“ im gesamten Quartier eine optische Störung des beabsichtigten „ländlichen Siedlungsbildes“ zu verursachen.

Den „äußeren“ Abschluss des Quartiers, auf den gegenüberliegenden Seiten der ‚Ringstraße‘, bildet eine dem jeweiligen Standort angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken für die entsprechende Bauform.

Die vorgesehene Bebauung soll vielfältige Wohnformen und (im Rahmen der Festsetzungen) individuelle Haustypen (von 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bis zu 1- bis 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) mit zugehörigen Freiräumen ermöglichen.

Im westlichen Areal des Plangebietes wird ein Anschluss des Straßennetzes an die dort vorhandene Straße ‚Schaltstation‘ erfolgen, sodass ein Überlauf der ‚Ringstraße‘ zu Stoßzeiten oder im Falle einer blockierten Durchfahrbarkeit gewährleistet bleibt.

Im östlichen Randbereich wird zudem ein Anschluss an das Gelände des Dorfgemeinschaftshauses mit KiTa und (bisherigem) Feuerwehrstandort vorgesehen. Dieser ist jedoch zur Durchfahrbarkeit lediglich Ver- und Entsorgung, Rettungsfahrzeugen sowie Fuß- und Radverkehren vorbehalten; der Individualverkehr erhält keine Möglichkeit der Durchquerung (Abpollerung).

5.2.2. Grün- und Freiraumkonzept

Das grünordnerische Konzept sieht, trotz der stärker verdichteten Bebauung, eine möglichst intensive und großflächige Begrünung vor, welche das Quartier fasst, und vor allem durchquert. So sind entlang der inneren Quartiersstraße gliedernde und regelmäßige Bauminselformen vorgesehen, sodass einerseits der Straßenraum gegliedert wird und zugleich das Mikroklima verbessert werden kann.

Die städtebauliche Gestaltungsidee einer verdichteten Bebauung mit entsprechenden Straßen- und privaten Freiräumen zielt neben einer nachhaltigen Ortsentwicklung mit einem möglichst geringen Flächenbedarf je Einwohner vor allem auch darauf ab, dem Quartier einen (der Örtlichkeit angemessenen) Charakter zu verleihen.

Dennoch soll das Gebiet den Bewohnern zusätzlich zu den privaten Grundstücken oder den regionalen Landschaftsräumen auch im öffentlichen Raum eine ansprechende Begrünung zum Verweilen und Treffen bieten, in denen auch Spielbereiche für Kinder und Sitz- bzw. Aufenthaltsflächen untergebracht werden können.

Hierfür ist im zentralen Quartiersbereich rund um die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen ein (großzügiger) grüner Anger vorgesehen, der sowohl Zugangs- bzw. Überquerungsbereiche bietet wie auch den unkomplizierten und direkten Weg durch das gesamte Quartier bereitstellt. Am südlichen Abschluss des Angers ist eine großflächige Grünzone mit (Natur-) Spielplatz vorgesehen, welche überdies den Übergang in die sich dort anschließende (vorgesehene) Retentionsfläche ermöglicht.



Abbildung 10 Vorentwurfskonzept; Ausschnitt Grünanger und Anbindungen (B2K; Stand: 08/2024)

Durch den Bebauungsplan sollen neben einzelnen Festsetzungen zum Klimaschutz (wasserdurchlässige Materialien, Verbot von Schottergärten u.ä.) nur wenige Vorgaben zur Ausgestaltung der privaten Freiräume gemacht werden, so dass sowohl für die Mehrfamilienhausanlagen wie auch für die Individualbauherren verschiedenste Optionen für die Gestaltung ihrer (privaten) Grünbereiche möglich sind (vgl. u.a. Abb. 6).

6. Inhalte der Planung

Die nachfolgend aufgeführten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprechen dem Stand der bisherigen Planungsüberlegungen und anvisierten Planungsziele. Im Verlauf der Bauleitplanverfahren werden diese Inhalte konkretisiert und aufgrund der jeweiligen Beteiligungsverfahren ausgearbeitet und detailliert, sodass im Rahmen der vorliegenden Unterlagen lediglich die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ sowie die „voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ gemäß BauGB dargelegt werden.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Erklärtes Planungsziel der Gemeinde ist es, mit den Bauleitplänen den Wohnstandort Schülldorf sowie die Region nachhaltig zu stärken und auszubauen. Die getroffenen bzw. anvisierten Festsetzungen sollen den Bedürfnissen zur Versorgung der regionalen Bevölkerung mit Wohnraum entsprechend adäquat Rechnung tragen und zugleich ein möglichst verträgliches Einfügen in den vorhandene Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Umwelt, Landschaft und Artenschutz sicherstellen.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Ausweisung soll ein möglichst ungestörtes Wohnen gewährleisten, denn: WA-Gebiete dienen „vorwiegend“ dem Wohnen; d.h. „(...) die Wohnnutzung muss vorherrschen; Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich zu anderen (zulässigen) Nutzungen zah-

lenmäßig überwiegen und den Wohncharakter des Gebiets auch unter Berücksichtigung der anderen (zulässigen) Nutzungen erkennbar prägen.“ (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 6.17, Rn. 24).

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Zur Schaffung von Dauerwohnraum für die (regionale) Bevölkerung und in Anbetracht der zunehmenden Verdrängung durch touristische Angebote i.V.m. den immensen verkehrlichen und logistischen Problemen, welche hierdurch (dauerhaft wechselnder Personenkreis) verursacht werden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) nicht mit den zugrundeliegenden Planungszielen vereinbar und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Anschlussbereich des Plangebietes an die ‚Dorfstraße‘ ist die Vorphaltung einer Fläche für gemeindliche Infrastruktur vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand ist dort die Errichtung eines (notwendigen) Feuerwehr-Neubaus anvisiert (s. Vorentwurfskonzept); alternativ wäre auch die Unterbringung einer KiTa in dieser Fläche denkbar. Zur Sicherung der kommunalen Entwicklungsabsichten soll der Bereich als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung ‚Öffentliche Einrichtungen und Anlagen / Gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen‘ ausgewiesen werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt; auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild. Entsprechende Festsetzungen sind daher zwingend für das Zustandekommen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

Die Festsetzungen zum Umfang der baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) und/oder einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) getroffen. Die Festsetzung einer GRZ im Plangebiet wird sich an den für die jeweilige Wohnnutzung notwendigen Belangen und den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß der BauNVO orientieren. In Teilgebieten sollen Grundflächenzahlen von bis zu 0,6 festgesetzt werden; dies betrifft insbesondere die anvisierten Flächen für den Wohnungsbau, welcher naturgemäß im Sinne einer flächensparenden Verdichtung entsprechend höhere Versiegelungen für Gebäude und Stellplatzanlagen verlangt.

Da für das Quartier ein Wohngebiet mit attraktiven Grün- und Freiflächen angestrebt wird, sind entsprechend hohen Versiegelungen bewusst nur in begrenzten Bereichen zu realisieren. Daher ist für die kleinteiligeren Bauflächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine Grundflächenzahl im Bereich des Orientierungswertes von 0,3 bis 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Dies hält Verdichtung und Versiegelung in diesen Bereichen in einem angemessenen Maß und lässt zugleich ausreichend Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung der Grundstücke.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder zur Höhe baulicher Anlagen ist zusätzlich vor allem dann erforderlich, wenn ohne sie öffentliche Belange wie insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sind nur dann entbehrlich, wenn durch andere Regelungen (z.B. Abstandsregelungen o.ä.) bereits eine solche Beeinträchtigung dieser Belange sicher ausgeschlossen ist.

Da durch die Festsetzung einer GRZ und/oder GRmax (s.o.) in Verbindung mit den beabsichtigten Regelungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit und den geplanten Höhenfestsetzungen zur „dritten Dimension“ die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben ist, wird auf eine zusätzliche Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Geschossfläche (GF) verzichtet.

Um das Planungsziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erlebbarkeit des eingebundenen Freiraums sicherzustellen, ist eine Staffelung der Höhe und Geschossigkeit der Bebauung vorgesehen, welche sich von den Hochpunkten im Bereich der ‚Dorfstraße‘ hinein in das in südliche Richtung abfallende Gelände leicht reduzieren soll. Die Gebäude sollen sich daher von zwei (II) bis drei (III) Vollgeschossen (und/oder ausgebautes Dachgeschoss) im Einzugsbereich der ‚Dorfstraße‘ bis hin zu einem (I) bis zwei (II) Vollgeschossen in den Kernbereichen hin abstaffeln. Die höheren Mehrfamilienhäuser liegen somit auch in den höheren Geländelagen und beeinträchtigen somit die Sicht- und Raumbeziehungen in der abfallenden Topografie nicht – sie fassen vielmehr das neue Quartier räumlich in Abgrenzung zur nördlich gelegenen Hauptverkehrsstraße. Die kleinteiligeren Bebauungen innerhalb des Quartiers sorgen durch ihre geringere Geschossigkeit und Höhe somit für eine gefühlte und sichtbare Reduzierung der Verdichtung im Inneren.

Die festzusetzenden maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden mit einem absoluten Maß über Normal-Höhen-Null (NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungspla-

nes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,75 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels *Baufenster* festgesetzt, welche durch *Baugrenzen* definiert werden.

Durch die geplante Festsetzung einer offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge und/oder Breite von max. 50 m zulässig. Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, Kompaktheit und aufgelockerte Bebauung gleichermaßen sinnvoll kombiniert zu erreichen, werden in bestimmten Bereichen nur festgelegte Bauweisen wie Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und/oder Reihenhäuser (H) festgesetzt. Da auch die Eingangssituation des Quartiers mit Wohnungsbau nur in moderater Form stärker verdichtet erscheinen soll, ist die Festsetzung einer offenen Bauweise hier ebenfalls angemessen.



Abbildung 11 Vorentwurfskonzept; Ausschnitt Bauweisen (B2K; Stand: 08/2024)

6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen

Den zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet entsprechend, soll eine möglichst auto- und verkehrsreduzierte Erschließung realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze sollen gänzlich auf den (privaten) Grundstücken selbst hergestellt werden, wodurch eine Nutzung des öffentlichen Parkraums durch die künftigen Bewohner nach Möglichkeit vermieden wird, sodass die freien Stellplatzflächen (nur) dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen können und ein zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Raum verhindert wird.

Neben den „klassischen“ Wohnbaugrundstücken (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser), für die aufgrund der Erfahrungswerte im ländlichen Raum ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit beabsichtigt wird, soll auch ein vornehmlicher Anteil der geplanten Wohnungsbauten mit einem ausreichenden (obgleich im direkten Vergleich leicht verminderten) Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit errichtet werden.

Nach wie vor ist der Besitz des eigenen Pkw in Deutschland nicht als nennenswert rückläufig zu bewerten (vgl. „Anzahl der Neuzulassungen von Pkw in Deutschland von Januar 2010 bis Oktober 2023“; statista.com; abgerufen am 13.11.2023). Insbesondere in ländlichen Kommunen mit unzureichender ÖPNV-Anbindung spielt zusätzlich auch der zweite Wagen in Haushalten eine nicht zu

unterschätzende Rolle bei der individuellen Beförderung (vgl. u.a. ArGe zeitgemäßen Bauen e.V.: Stellplatzleitfaden für Schleswig-Holstein; 2023).

Die private Nutzung Wohnen in Kombination mit dem privaten Besitz von (mindestens) einem Pkw verlangt jedoch nach einer ebenso privaten Lösung des Fahrzeugverkehrs, nämlich dem Stellplatz auf eigenem Grund. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.5. Grünordnung

Im Plangebiet sollen öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Parkanlage‘, ‚Spielplatz‘ und ggf. ‚Naturbelassener Landschaftsraum‘ bestimmt und festgesetzt werden, um durch einen adäquat hohen Grün- und Freiflächenanteil ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und gleichzeitig die „grüne Durchwegung“ des Quartiers im Sinne eines kleinräumigen Naturerlebnisraumes zu gestalten.

Städtebauliches Ziel ist es, dass neben den begrüneten, öffentlichen Räumen wie den Straßen und den Durchwegungen, die Grünflächen mit ihrer Struktur und Qualität das neue Wohnquartier prägen und einen Identifikationswert schaffen. Dazu werden die grünen Aufenthaltsbereiche rund um die bestehenden Knick- und Gehölzstrukturen möglichst naturnah ausgestaltet, um so einerseits den Bezug zur vorhandenen Landschaft herzustellen und zugleich den Pflegeaufwand auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Die Grünräume sind multifunktional zum Verweilen und Spielen angedacht.



Abbildung 12 Geplantes Grünsystem: Knicks, Wegestrukturen, Spielflächen, Retention

Die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen sollen (soweit möglich) erhalten bleiben und in das öffentliche Grünsystem integriert werden. Die Knicks (Wallhecken und Überhölzer) in ganz Schleswig-Holstein belaufen sich auf über 46.000 km und bieten rund 7.000 Tierarten einen Lebensraum. Um diese Flächen auch langfristig zu gewährleisten, ist ihr Schutz im Landesnaturschutzgesetz garantiert – denn ursprünglich nahmen die Knicks einen weitaus größeren Raum ein (Schätzungen zufolge betrug ihre Gesamtlänge nach dem Zweiten Weltkrieg noch um die 80.000 km), Straßenbau und der Einsatz großer Maschinen in der modernen Landwirtschaft führten zum Abholzen vieler Knicks.

Das geplante Wohngebiet soll im Zuge der Umsetzung nur eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung dieser Grünstrukturen bedingen. Angesichts der landschaftsbildprägenden und naturräumlichen Bedeutung der vorhandenen Knicks im zentralen und südlich auslaufenden Bereich des Plangebietes ist der dort verteilte Bestand dauerhaft als Knick (geschütztes Biotop im Eigentum der Gemeinde) zu erhalten (eine Ausnahme bilden die Bereiche, welche zur Erschließung des Plangebietes nicht erhalten werden können).

Gänzlich sich selbst überlassen kann man den Knickbestand nicht. Knicks sind per se eine Kulturlandschaft und müssen folgerichtig von Menschen kultiviert werden. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Bäume und Sträucher daher „auf den Stock“ zu setzen, d.h. sie werden geschnitten. Ansonsten würden aus den dichten Hecken lichte Baumreihen, die der Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr so einzigartige Lebensbedingungen bieten könnten. Zur Sicherung dieser Pflege, zum Schutz vor externen (privaten) Beeinträchtigungen sowie der Möglichkeit zur räumlichen Bewuchsentwicklung werden rund um den zu erhaltenden Knickbestand auf voller Länge des jeweiligen Bereiches die öffentlichen Grünflächen mit Wege-, Aufenthalts- und Spielfunktion etabliert.

Innerhalb der Straßenräume und an geeigneten Stellen innerhalb des Gebietes sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Diese werden in der auszuarbeitenden Planzeichnung durch straßenbegleitende Baumstandorte oder Bereiche für Baumpflanzungen bestimmt. Damit soll erreicht werden, dass eine übersichtliche Struktur der Straßen und Erschließungsräume mit einer ansprechenden Wohnatmosphäre entstehen kann. Durch die Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen und klimatauglichen Bäumen können zudem Kosten für Bewässerung und Pflege minimiert werden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Bäume verbessern außerdem das Stadtklima, indem sie Aufheizeffekte reduzieren. Durch die Beschattung versiegelter Flächen sowie durch Verdunstung an der Blattoberfläche werden Abkühleffekte erzielt, die besonders an heißen Tagen spürbar sind. Darüber hinaus ist auch eine Verbesserung der Luftqualität durch die Bindung von Feinstaub und die Filterung von Abgasen gegeben.

Auf den privaten Grundstücken erweist sich die detaillierte Regelung von Bepflanzungen o.ä. in der Umsetzung häufig als kontraproduktiv. So soll im Sinne einer individuellen Gestaltung der Wohnbaugrundstücke auf die spezifische Festsetzung von entsprechenden Geboten verzichtet werden. Vorgesehen sind jedoch sowohl die Verpflichtung zur tatsächlichen Begrünung von nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen, die Gliederung großer Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen sowie der Ausschluss von Schottergärten.

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüntem Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21). Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch natur-schutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Geplante Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern von Gebäuden, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus sowie für Garagen und Carports, sind bestimmt, um die gestalterischen und klimaökologischen Ziele der Planung zu unterstützen. Die aus der Entfernung einsehbare Begrünung der Dächer wertet das Orts- und das Landschaftsbild auf, verbessert das Wohn- und Arbeitsumfeld der Menschen und trägt zum Ausgleich des Mikroklimas im Stadtgebiet, zur Vermeidung von urbanen Aufheizflächen und zur Verbesserung des Klimas durch Verdunstungsflächen bei. Die Begrünung von Dächern kann zudem den ungehinderten Abfluss von Oberflächenwasser minimieren und somit zu einer verbesserten Wasserhaushaltsbilanz beitragen.

Im südlichen Abschluss des Quartiers ist innerhalb der freizuhaltenden Anbauverbotszone der angrenzenden Autobahn neben der Errichtung eines (notwendigen) Lärmschutzwalls die Anlage einer Retentions- und Verdunstungsfläche vorgesehen. Die Ausgestaltung ist im weiteren Planverfahren im Zuge der Erstellung eines qualifizierten Entwässerungskonzepts zu bestimmen.

6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Neben dem Rhythmus der Breite und Höhe der Gebäude spielen die Gestaltung der Dachlandschaft, die Farbe und Materialität der Bebauung sowie die Gestaltung von Ausstattungselementen eine große Rolle für die atmosphärische Wirkung des Wohnquartiers.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Bebauungsplanes, ein differenziertes Gestaltungs- und Materialkonzept zur Bebauung und den Freiflächen umzusetzen. Die Gemeinde hat (auch auf Grundlage der durchgeführten Bürger-Umfrage, s.o.) hierfür insbesondere das Einfügen der künftigen Bebauung in das „örtliche Umfeld“ als primäre Zielsetzung ausgewiesen. Dies betrifft sowohl die „ortsangemessene“ Dimensionierung wie eben auch die (Aus-) Gestaltung der Gebäude selbst.

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Ortes. Mit geplanten Festsetzungen zu Form und Neigungswinkeln der Dächer (Geneigte Dächer) wird ein Gestaltungsmerkmal der Bebauung bestimmt, das deutlich erkennbare Dachelemente ermöglicht. Den Bauherren verbleiben mit den anvisierten Vorschriften in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei Planung und Gestaltung ihrer Dachkonstruktionen.

Für die Außenwände der baulichen Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Farbgebungen und Materialien zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck des Quartiers ab, welcher zudem ggf. einzelne Teilflächen mit ihren unterschiedlichen Bautypologien differenziert und ablesbar machen soll. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen werden bestimmt, um dem Erscheinungsbild im Baugebiet einen klaren Rhythmus und einen individuellen Wiedererkennungswert zu geben. Die Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so geplant, dass individuellen

Ansprüchen genüge getan wird und andererseits die Erreichung der gestalterischen Ziele sichergestellt werden kann.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und/oder Farben bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Festsetzungen zu den Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie und Gründächern (lebende Pflanzen) werden bestimmt, um klimaökologische Ziele der Planung zu unterstützen und die Gestaltung der Anlagen und Einrichtungen an den zeitgemäßen Kontext anzupassen.

6.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc.

Zur optimalen Erschließung der Wohnbauflächen ist neben dem notwendigen Anschluss an die ‚Dorfstraße‘ mittels Straßenausbau und ggf. Einrichtung eines Linksabbiegers ein übersichtliches, flächenoptimiertes Ringstraßennetz innerhalb des Quartiers vorgesehen, das sich einerseits um den Kernbereich erstreckt zugleich die daran im ‚Außenring‘ befindlichen Grundstücke mit abwickelt. Das innere Quartiersnetz ist als Mischverkehrsfläche geplant; die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden mittels (ggf. privater) Stichstraßen erschlossen.



Abbildung 13 Anschlusspunkt für Hauptzufahrt des Plangebietes (Dorfstraße)

Im Anbindungsbereich der ‚Dorfstraße‘ ist die Einrichtung eines separaten Fuß- und Radwegs vorgesehen, welcher zudem durch Anschluss an den Richtung Osten vorhandenen Fußweg die mögliche Überquerung der ‚Dorfstraße‘ gewährleisten soll.

Im nordöstlichen Übergangsbereich Richtung Dorfgemeinschaftshaus und heutigem Feuerwehr- / Kita-Standort ist die Durchquerung für Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge sowie Fußgänger und Radfahrer dauerhaft gewährleistet. Durch Poller wird die dauerhafte Durchfahrbarkeit für den Pkw-Verkehr verhindert. Als Überlaufmöglichkeit steht die westliche Anbindung an die Straße ‚Schaltstation‘ zur Verfügung.



Abbildung 14 Beispielhafte Ausgestaltung der Ringstraße

Die für die Erschließung notwendigen Flächen werden im nördlichen Anschlussbereich als ‚Straßenverkehrsfläche‘ und ab dem Übergang zum quartiersinneren Ring als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ ausgewiesen. Der geplante Fuß- und Radweg erhält die Zweckbestimmung ‚Bereich für Fußgänger und Radfahrer‘. In den straßenbegleitenden Bereichen der Mischverkehrsflächen ist die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzinseln vorgesehen, sodass hier entsprechende Festsetzungen geplant sind.

6.8. Flächen für Versorgungsanlagen etc.

Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Quartiers werden ggf. eine oder mehrere Flächen notwendig werden. Hierzu zählen bspw. Flächen für Trafostationen oder Pumpenanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung etc. mit der jeweiligen festzusetzenden Zweckbestimmung („Energie“, „Abwasser“ etc.).

6.9. Verbot luftverunreinigender Stoffe

Die Ursachen des Klimawandels lassen sich vor allem im Hinblick auf den individuellen Energieverbrauch innerhalb eines Gebietes in verträglichen Grenzen halten. Dies bedeutet mittel- und langfristig insbesondere, dass erneuerbare Energien die herkömmlichen Energieträger wie Öl, Gas, Kohle etc. vollständig ablösen. Gerade im Neubau ist eine klimafreundliche Energieversorgung sowohl technisch als auch ökonomisch sinnvoll und gut umsetzbar. Mit fossilen Energieträgern versorgte Alt- und auch Neubauten entwickeln sich langfristig immer mehr zu Altlasten – darauf hat mittlerweile auch der Gesetzgeber reagiert und bspw. ein generelles Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 beschlossen.

Der Bebauungsplan soll daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbot fossiler Brennstoffe beinhalten. Die Rechtsgrundlage erlaubt die stoffbezogene (nicht: anlagenbezogene) Festsetzung von Verwendungsbeschränkungen und –verboten für luftverunreinigende Stoffe, insbesondere CO₂-Emissionen verursachende fossile Heizstoffe (Erdöl, Erdgas etc.). Eine städtebauliche Anforderlichkeit im Sinne einer unmittelbaren Verbesserung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist hierfür nicht notwendig (vgl. „Klimaschutz durch die Kommunen – Möglichkeiten und Grenzen“; Wolfgang Kahl. Zeitschrift für Umweltrecht, 9/2010). Es bedarf also keiner spezifisch ortsklimatischen Belastungssituation (z.B. Kurort o.ä.). Vielmehr sind entsprechende Maßnahmen auch in bislang unbelasteten Gebieten zulässig, ebenso als solche zum Schutz des globalen Klimas (vgl. „ZNER 2008“; Ekardt/Schmitz/Schmidtke, 334 (339 f.)).

6.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes, eingebettet zwischen Verkehrsräumen, angrenzendem Gewerbegebiet sowie Sport- und Freizeitanlagen, wirken verschiedenste Umwelteinwirkungen (hier: Lärm) auf das geplante Quartier ein. Da die Gemeinde zudem die Integration einer Fläche für kommunale Infrastruktur (voraussichtlich neuer Feuerwehr-Standort) innerhalb des Plangebietes vorsieht, sind auch diese Auswirkungen auf das Gebiet selbst mitzubetrachten. Um die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Wohnquartier zu minimieren, werden im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in aktiver und passiver Form erforderlich.

Fläche für den Gemeinbedarf (Planung)

Im Rahmen der Planaufstellung ist durch die Gemeinde die Vorhaltung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Einrichtungen und Anlagen / Gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen“ geplant. Hier soll nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung eines (notwendigen) Feuerwehr-Neubaus anvisiert werden (s. Vorentwurfskonzept); alternativ wäre auch die Unterbringung einer KiTa in dieser Fläche denkbar.

Maßgeblich für die nachfolgenden Ausführungen ist ein (derzeit geplanter) Feuerwehr-Neubau; Kinderlärm ist kein Lärm i.S.v. schädlichen Umwelteinwirkungen und wäre durch die Errichtung einer KiTa hinzunehmen (vgl. BGH Urt. v. 13.12.2019 – V ZR 203/18).

Die Gemeinde Schülldorf verfügt über einen Feuerwehrstandort im Bereich ‚Dorfstraße 12a‘, östlich des Plangebietes. Dieser wird den wachsenden Anforderungen aus einsatztaktischer und feuerwehrtechnischer Sicht nicht mehr gerecht und ist daher bereits mittelfristig nicht mehr akzeptabel. Zum Aufbau eines auch in Zukunft entwicklungsfähigen Feuerwehrstandortes soll die Möglichkeit eines entsprechenden Neubaus innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen planungsrechtlich keiner Zulässigkeit von Immissionsrichtwerten oder entsprechenden Orientierungswerten. Aufgrund der im (übrigen) Plangebiet beabsichtigten Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ sowie der im Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur (vornehmlich ‚Allgemeine Wohngebiete‘ gem. Bebauungsplänen oder § 34 BauGB-Beurteilung mit vergleichbarer Einstufung) ist im Normalbetrieb von einem Beurteilungspegel (Immissionsrichtwert) tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) auszugehen, der nicht überschritten werden darf. Für den Einsatz- bzw. Notfallbetrieb wird die Einhaltung eines Beurteilungspegels von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angenommen; außerdem sind kurzzeitige Geräuschspitzen von tags 100 dB(A) und nachts 80 dB(A) zulässig.

Die Festsetzung der Baugebiete (Plangebiet und Bestand in der beurteilungsrelevanten Umgebung) hat nachbarschützende Funktion zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses ist für das (beurteilungsrelevante) ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ aus immissionsgebietsschutzrechtlicher Sicht verträglich (vgl. BVerwG, Urt. v. 29.03.2022 – 4 C 6.20), denn: Ein Vorhaben ist nur dann gebietsunverträglich, wenn es aufgrund seiner „typischen Nutzungsweise“ störend wirkt. Relevant für die dazu notwendige Betrachtung ist ausschließlich das jeweilige Vorhaben (hier: Neubau eines Feuerwehrgerätehauses) und nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Die geschützte Wohnruhe ist nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlichen Lärmsituation, d.h. vermieden werden sollen nur solche (als atypisch angesehene) Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen (erheblich) stören (vgl. u.a. BVerwG, Beschluss v. 28.02.2008 – 4 B 60.07 – Buchholz 406.12 § 4 BauNVO Nr. 19 Rn. 11).

Von dem (geplanten) Feuerwehrgerätehaus geht, trotz der Unruhe die von den gelegentlichen Einsätzen, vor allem zur Nachtzeit (hier: 15 bis 20 Tageinsätze, 1 bis 3 Nachteinsätze pro Jahr; FFW Schülldorf), ausgelöst wird, keine gebietsunverträgliche Störung aus. Vielmehr dient es der Gemeinde zur Erfüllung ihrer gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes (vgl. § 2 BrSchG SH). Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus; einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld bedarfs es zusätzlich wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, wenn die Feuerwehr mit Freiwilligen besetzt ist. Zugleich dient es einem (übergeordneten) städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Der Neubau eines Feuerwehrgerätehaus, welches nach Größe und Ausstattung maßgeblich (auch und vor allem) dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, ist daher planungs- und immissionsschutzrechtlich innerhalb

des Plangebietes verträglich und bedingt keine Auswirkungen i.S.v. schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet selbst und/oder die nähere (beurteilungsrelevante) Siedlungsumgebung (vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 29.03.2022 – 4 C 6.20; ebenso VGH München, Urt. v. 16.01.2014 – 9 B 10.2528 – NVwZ-RR 2014, 508; OVG Magdeburg, Beschluss v. 23.06.2020 – 2 M 32/20 – NVwZ-RR 2020, 914).

Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm (Bestand)

Im Rahmen von lärmtechnischen Untersuchungen (Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV, Gewerbelärm nach TA Lärm, Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV) des Büros Wasser- und Verkehrskontor Neumünster von Juni / November 2021 sind die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung untersucht und Empfehlungen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen benannt worden. Der Einfachheit halber (insb. aufgrund der für alle Lärmarten zusammenhängenden Schutzmaßnahmen) werden die Ergebnisse bzw. Empfehlungen nachfolgend z.T. gemeinsam erläutert.

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich der ‚Bundesautobahn 210‘ im Süden, der ‚Dorfstraße‘ im Norden, des Gemeindezentrums Schülldorf mit Dorfgemeinschaftshaus, KiTa, Feuerwehr (Bestand) und Sportanlagen im Osten sowie des Gewerbegebietes der Gemeinde Osterrönfeld im Westen (Bebauungsplan Nr. 27 Osterrönfeld).

Die Berechnung des Verkehrslärms erfolgte entsprechend der Vorgaben der RLS-19 auf Grundlage der Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung 2015 und der durchgeführten Verkehrserhebung.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis ca. 62 dB(A) im Einwirkungsbereich der Dorfstraße (K 75) und bis 73 dB(A) infolge der Emissionen der A 210. Im Beurteilungszeitraum NACHT werden Beurteilungspegel bis ca. 52 dB(A) entlang der Dorfstraße (K 75) und bis 66 dB(A) im Einwirkungsbereich der A 210 erreicht. Die Orientierungswerte (ORW) des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags und nachts sowie die höheren Immissionsgrenzwerte (IRW) der 16. BImSchV nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden im gesamten Geltungsbereich überschritten. Der IRW im Beurteilungszeitraum TAG, auch in den Außenwohnbereichen (ebenerdige Terrassen, Gärten), wird lediglich im mittleren Geltungsbereich zwischen den 59 dB(A)-Isophonen eingehalten. In großen Teilen des Geltungsbereiches wird er ebenfalls überschritten.

Der Gewerbelärm wurde, entsprechend der Vorgaben der in der Bauleitplanung zu verwendenden DIN 18005, nach TA Lärm ermittelt (TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2). Die Beurteilung erfolgte anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten. Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm identisch. Die Situation wurde auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Vermessungsdaten vom August 2020 und der im Juni 2021 durchgeführten Ortsbesichtigung modelliert. Die Schallquellen der Feuerwehr, der Kindertagesstätte und des Gemeindesaals werden entsprechend der Auskunft der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Schülldorf und des Bürgermeisters vom Juni 2021 berücksichtigt. Die Emissionen aus dem westlich des Geltungsbereiches liegenden Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Osterrönfeld werden entsprechend der dort festgesetzten Emissionskontingente zum Ansatz gebracht.

Die lärmtechnischen Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Feuerwehr um mindestens 1 dB(A) unterschritten und im Einwirkungsbereich der Emissionen des B-Planes Nr. 27 eingehalten werden. Die lärmtechnischen Berechnungen für den Beurteilungszeitraum NACHT zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm infolge der Emissionen der Fahrten der Löschfahrzeuge im Einwirkungsbereich der Feuerwehr überschritten werden. Weiterhin wurde im Rahmen der Berechnungen sowohl der Parkplatz als auch die Zuwegung zur Dorfstraße (K 75) dem Gewerbelärm zugeordnet. Es handelt sich jedoch um öffentlich genutzte Verkehrsflächen, für die Sonderrechte nach § 35 StVO für Feuerwehren gelten. Aufgrund der besonderen Umstände werden die dort entstehenden Geräusche daher als hinnehmbar eingestuft.

Für den Sportanlagenlärm wurde die gesamte Sportanlage des TSV Schülldorf betrachtet, welche einen Tennisplatz und einen Rasensportplatz mit Ausweichfeld beinhaltet. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die auf die geplante Bebauung einwirkenden Immissionen bestimmt. Die berechneten Beurteilungspegel sind anschließend mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV abgeglichen worden.

Zur Ermöglichung der Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen bedingt durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, welche entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Errichtung eines Lärmschutzwalls mit bis zu 5,0 m Höhe (über Gelände) entlang der südlichen und östlichen (teilweise) Geltungsbereichsgrenze bzw. mit bis zu 3,50 m Höhe entlang der östlichen (teilweise) Geltungsbereichsgrenze.
- Im gesamten Geltungsbereich ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.
- Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.
- Im gesamten Geltungsbereich sind die Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu sehen.
- Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
- Im östlichen Bereich in Richtung Dorfzentrum (heutiger Feuerwehrstandort) mit der Bezeichnung „nur EG zulässig“ sind an den der (heutigen) Feuerwehr zugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten oberhalb der Erdgeschosse Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) zulässig, sofern sie nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind die-

se durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.

- Im westlichen Bereich in Richtung Gewerbegebiet der Gemeinde Osterröfeld sind Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, schützen.
- Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Hinweis: Sofern im Rahmen der Planumsetzung der derzeitige Feuerwehr-Standort aufgegeben wird, entfallen voraussichtlich die (nach heutigem Stand) notwendigen (aktiven) Schallschutzmaßnahmen bzw. -auflagen. Aufgrund des Weiterbestehens oder ggf. sogar Ausbaus der Sportanlagen, des Dorfgemeinschaftshauses sowie der KiTa mit vorgelagertem Gemeinschaftsstellplatz, wird an den o.g. Schallschutzmaßnahmen in dargelegter Form auch bei Verlegung der Feuerwehr festgehalten.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist von Norden aus über die ‚Dorfstraße‘ an das öffentliche Straßennetz sowie die entsprechenden Ver- und Entsorgungssysteme erschlossen bzw. angebunden. Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes sind die Ver- und Entsorgung innerhalb des Quartiers sowie die notwendigen Anschlusspunkte an die öffentlichen Netze zu prüfen, abzustimmen und entsprechend zu planen.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Im weiteren Planungsverlauf sind mit den zuständigen Versorgern entsprechende Abstimmung durchzuführen und ggf. notwendige Flächen innerhalb des Plangebietes zu dessen Versorgung vorzusehen bzw. einzuplanen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird aufgrund der natürlichen Geländeneigung über Freigefälleleitungen voraussichtlich in einem Pumpenschacht gesammelt. Von dort erfolgt der Abtransport mittels einer Druckrohrleitung in den öffentlichen Kanal. Die genaue Einleitstelle wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens bzw. der Ausarbeitung eines qualifizierten Entwässerungskonzepts geprüft und festgelegt. Vorläufig wird davon ausgegangen, dass der Übergabepunkt des Schmutzwassers sich im nördlichen Bereich an der ‚Dorfstraße‘ befinden wird. Die Errichtung einer (ggf. notwendigen) Pumpstation ist ebenfalls im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Schülldorf. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell na-

türlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf. Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplan gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

Im weiteren Planungsverlauf ist dafür eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchzuführen und der unteren Wasserbehörde vor Rechtskrafterlangung der Bauleitplanung vorzulegen. Die zugehörigen Randbedingungen (GRZ, Gründächer, ggf. Versickerungsflächen o.ä.) werden im Bebauungsplan festgelegt.

Ob bzw. inwieweit die gegebenen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen, ist im weiteren Verlauf zu prüfen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser über Freigefälleleitungen gedrosselt in den Anschluss der Autobahn 210 eingeleitet wird (eine bestehende Einleitgenehmigung des Flächeneigentümers ist vorhanden und kann voraussichtlich übernommen werden). In diesem Zusammenhang sind im Zuge der Ausarbeitung eines qualifizierten Entwässerungskonzepts entsprechende Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rd.-Eck. und dem Straßenbaulastträger durchzuführen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Schülldorf ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, mitgenutzt werden.

Die für das Gebiet relevanten Versorgungsleitungen sind in den geplanten Straßenräumen im Zuge der Erschließung des Plangebietes herzustellen, wodurch der Brandschutz sicherzustellen ist. Die ggf. notwendige Errichtung bzw. Unterbringung von Hydranten innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Planverfahren geprüft und bei Bedarf in die Planunterlagen eingearbeitet.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die AWR (Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH) durchgeführt.

8. Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens sind die potenziellen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen und zu ermitteln. Entsprechende, ggf. notwendige, Regelungen zum Umgang mit Gehölzen und Bauzeitenregelungen sind im Zuge des weiteren Planverlaufs gutachterlich zu untersuchen und im Bebauungsplan zu benennen.

9. Bodenschutz

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bau- schutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde zu informieren.

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Schülldorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind allerdings nie gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 13.08.2024).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Grundflächen

Für die Berechnung von festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Bauamt des Amtes Eiderkanal während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

13. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB genannten Belange zu erwarten. In der Abwägung im Rahmen der notwendigen Beteiligungsverfahren werden öffentliche und private Belange erfasst und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt werden detailliert im Rahmen des auszuarbeitenden Umweltberichtes dargestellt. Nachfolgend sind daher lediglich solche Auswirkungen erörtert, die für die Planung als relevant angesehen werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere dadurch verwirklicht, dass das Baugebiet günstig zu anderen Siedlungsstrukturen, infrastrukturellen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Grünflächen verortet ist. Des Weiteren erfolgen geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO. Den geplanten Gebäuden sind angemessen wohnungsnah Freiflächen und öffentliche Grünflächen angegliedert; durch die Bestimmung von Grünflächen zur Erholung, zum Verweilen und zum Spielen für Kinder entstehen für alle Bewohner des Quartiers entsprechend qualitativ ausgestattete Aufenthaltsbereiche.

Durch umfassende Schallschutzmaßnahmen und -festsetzungen gegen Außenlärm wie der aktive Schallschutz (Lärmschutzwall) und die ergänzenden architektonischen Schallschutzmaßnahmen zur Gestaltung von Außenbauteilen der Ge-

bäude, werden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen derart gemindert, dass die Orientierungswertüberschreitungen ausgeglichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung (s.o.) ist für Schülldorf, korrespondierend zur bundesweiten Entwicklung (s.o.), durch ein Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem gleichzeitigen Trend zu kleineren Haushalten von einem steigenden Wohnraumbedarf im Gemeindegebiet auszugehen. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein belegen zudem, dass auch künftig ergänzende Wohnbauvorhaben erforderlich werden.

Hinzu kommt: obgleich der jüngste Trend zum „klassischen Einfamilienhaus“ zuletzt tendenziell leicht abnehmend war (im Jahr 2022 sank der Anteil bei Baugenehmigungen um rund 14 % - allerdings sanken die Zahlen beim Wohnungsbau in vergleichbarer Größenordnung) bezieht sich die Nachfrage auch in ländlich eingebundenen Kommunen im Einzugsgebiet von Mittel- oder Unterzentren (wie der Stadt Rendsburg) zudem auch weiterhin verstärkt auf die klassische Eigenheimnutzung. Dies ist neben dem Mangel eines florierenden Bestandsmarktes mit entsprechenden Immobilien bzw. Grundstücken (in Schülldorf ist ein Markt mit Bestandsimmobilien de facto nicht vorhanden) vor allem auch auf den weiterhin starken Wunsch vieler (gerade junger) Familien nach einem selbstständigen Eigenheim und entsprechenden Freiflächen zurückzuführen.

Der Anteil an Einfamilienhäusern in Deutschland ist auch 2022 (trotz sinkender Baugenehmigungen, s.o.) erneut gestiegen (vgl. „Anzahl Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren von 2001 bis 2022“; statista.com; abgerufen am 13.11.2023). Der Rückgang bei neu errichteten Häusern ist zudem insbesondere auf gestiegene Zinsen und die finanziellen Auswirkungen der geopolitischen Lage im Bausektor seit 2022 zurückzuführen. Bei ausreichendem Kapital ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen – laut Statistischem Bundesamt leben über ein Drittel aller Haushalte in einem Einfamilienhaus; sogar in Berlin und Hamburg gibt es mehr Einfamilienhäuser als Mehrparteienhäuser. Einer Umfrage des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zufolge dominiert das freistehende Einfamilienhaus bei der Nachfrage nach Wohneigentumsbildung daher auch weiterhin mit über 45 Prozent.

Überdies ist die alleinige Schuldzuweisung des sich in die Landschaft ausbreitenden Siedlungsraumes ggü. dem Einfamilienhaus zu kurz gedacht – denn Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen wachsen im direkten Vergleich überproportional und würden auch durch eine deutliche Reduzierung von Einfamilienhäusern nicht gestoppt werden.

Durch den zu erwartenden und ablesbaren Bedarf von gemischten Wohnformen (Eigenheimnutzung ebenso wie Wohnungen) ist es erklärtes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4 ein gemischtes Wohnquartier mit möglichst allen Wohnformen zu realisieren. Das Plangebiet ist aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen, vorhandener Infrastruktureinrichtungen in verträglicher Nähe und der guten Verkehrsanbindung für die Ausweisung von Wohnbauland geeignet – daher soll die Fläche auch im Rahmen der parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung entsprechend vorbereitet werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauland in der Region um Rendsburg berücksichtigt.

Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Ermittlung der notwendigen Kompensation durch Maßnahmen zum Ausgleich wird im weiteren Planverfahren im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen; ebenso werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Natur und Landschaft einschließlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima (später Bestandteil der Begründung) dargelegt.

Siedlungsentwicklung
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Schülldorf wird bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen der Siedlungsentwicklung und Frei- raumsicherung im Gebiet der ‚Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg‘ besonderes Gewicht beigemessen. Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Region überwiegen das strategische landesplanerische Ziel zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Gemäß der Kooperationsvereinbarung der Entwicklungsagentur besteht in den Teilräumen mit stabiler und (leicht) zunehmender Bevölkerungsentwicklung, wie in Schülldorf als Bestandteil des Großraums Rendsburg, ein Bedarf an Siedlungsflächen im Stadt- und Umlandbereich. Eine Siedlungstätigkeit allein im Bestand ist zur Deckung der zunehmenden Nachfrage nicht realisierbar (s.o.).

Die siedlungsstrukturellen Belange sind dahingehend berücksichtigt, dass durch die kommunale Ortsentwicklungsplanung (s.o.) die Verfügbarkeit sämtlicher innerörtlicher Möglichkeiten an freien Bauplätzen in vorhandenen Baugebieten (Bestandteil von Bebauungsplänen) und an Nachverdichtungsflächen geprüft und bewertet wurde. Im Ergebnis sowie durch die interkommunale Abstimmung im Rahmen des Verbunds der Entwicklungsagentur ist die offensive Ausweisung von Wohnbauflächen begründet. Die Entwicklungsagentur hat den gemeindlichen Planungsabsichten im Grundsatz bereits 2022/23 zugestimmt.

Durch die beabsichtigte Realisierung (Umsetzung) des Bebauungsplanes in zwei Teilabschnitten wird eine Überfrachtung der örtlichen Strukturen verhindert und zudem die Notwendigkeit zur Flexibilität bei der Betrachtung des jeweils aktuellen Nachfragemarktes berücksichtigt.

Mobilität der Bevölkerung
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)

Die Erschließung des geplanten Baugebietes bindet über den vorhandenen Verkehrsknotenpunkt an der ‚Dorfstraße‘ an, die entsprechend ihrer Funktion im Straßennetz (K 75) als regional bedeutsame Straßenverbindung eingeordnet ist. Sie übernimmt dabei auch die Funktion einer örtlichen Verbindung zwischen Schülldorf und den Nachbarkommunen mit entsprechender Infrastruktur. Gemäß diesen Funktionen sollen damit entsprechende Leistungsfähigkeiten und Reisegeschwindigkeiten erreicht und gesichert werden. Ein Überlauf ist Richtung Westen an die Straße ‚Schaltstation‘ vorgesehen; die Anbindung des Plangebietes in Richtung Osten erfolgt lediglich für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie selbstverständlich für Fuß- und Radverkehr, nicht jedoch für den motorisierten Individualverkehr.

Durch den vorhandenen Knotenpunkt der ‚Dorfstraße‘ Richtung Norden in die Straße ‚Kiebitzberg‘ ist bereits ein entsprechender Ausbaustatus der ‚K 75‘ gegeben, an den durch die Planung angeknüpft werden kann bzw. soll. Die entspre-

chenden Ausbauquerschnitte im Bereich der geplanten Einfahrtssituation in das Plangebiet sind, ebenso wie die notwendigen Flächen zur Etablierung eines ggf. notwendigen Linksabbiegers, ebenfalls vorhanden.

Aufgrund des heute im beurteilungsrelevanten Straßenabschnitt gegebenen Verkehrsaufkommens in Kombination mit den zu erwartenden Verkehrsmengen durch das Plangebiet ist auch in Zukunft von einer ausreichenden Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der ‚Dorfstraße‘ auszugehen. Das verkehrliche Belastungsniveau stellt sich sowohl heute wie auch nach der Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung als verträglich dar. Es verbleiben deutliche Kapazitätsreserven im Streckennetz. Die Einleitung der Neuverkehre in das übergeordnete Streckennetz der ‚Dorfstraße‘ kann netzverträglich leistungsfähig erfolgen.

Ausgeübte und benachbarte Nutzungen

Umliegend zum Plangebiet befinden sich einerseits Wohngebiete aus rechtskräftigen Bebauungsplänen (nördlich), das Dorfzentrum mit Sportanlagen (östlich) sowie das Gewerbegebiet der Gemeinde Osterrönfeld (westlich).

Durch die Nutzung und Bebauung im Plangebiet als Wohnbaufläche werden die umliegenden Nutzungen künftig nicht eingeschränkt. Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche wird dem nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet eine neue verträgliche Nutzung zugeordnet, die zudem verkehrlich durch den motorisierten Individualverkehr nicht belastet wird. Die Ausübung der vorhandenen Gewerbebetriebe im westlich gelegenen Gebiet wird nicht durch die Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt, durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (s.o.) werden diese vielmehr vollumfänglich gesichert und künftig auch weiterhin ermöglicht.

Kosten und Finanzierung (Öffentlicher Haushalt)

Auf Grundlage der Bauleitplanaufstellungen wurde zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme aller mit den Bauleitplanungen verbundenen Kosten einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen verpflichten.

Aufgestellt:

Kiel, den 20.08.2024

B2K
Architekten | Stadtplaner