

BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG

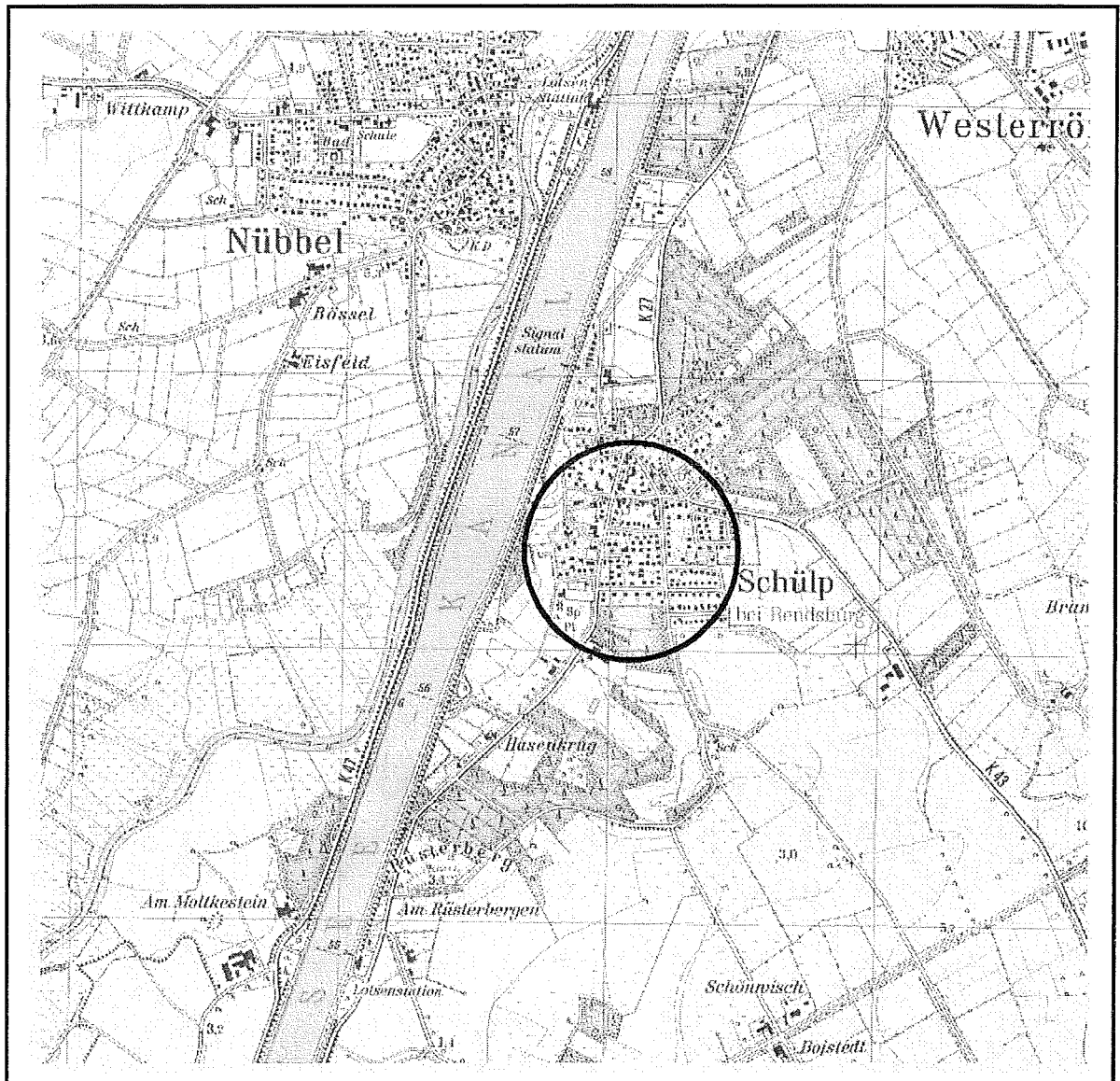
DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 8

DER

**GEMEINDE SCHÜLP
BEI RENDSBURG**

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



**2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8
Gemeinde Schulp bei Rendsburg
Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 26.03.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereiche u. Bestandsbeschreibung.....	2
3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
4. Allgemeines Planungsziel.....	3
5. Einzelheiten der Planung.....	4
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauflächen.....	6
5.4 Verkehrserschließung.....	7
5.5 Baugestalterische Festsetzungen.....	7
5.6 Landschaftspflege.....	8
5.7 Altstandorte und Altablagerung.....	9
5.8 Archäologie und Denkmalschutz.....	10
6. Ver- und Entsorgung.....	10
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung.....	11

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung)

1. Planungsgrundlagen

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719). Ziele der Raumordnung stehen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht entgegen. Theoretisch können ca. 10 neue Wohneinheiten in 5 neuen Einzelhäusern im Plangebiet errichtet werden. Dies entspricht der landesplanerisch vorgesehenen Innenverdichtung des Ortes Schülpl.

Zu berücksichtigen ist ferner der Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (vgl. Ziffer 2.9 Landesentwicklungsplan). Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung haben sich die beteiligten Kommunen, zu denen auch die Gemeinde Schülpl b. R. gehört, auf die Festlegungen von Potenzialflächen für Gewerbe und Wohnen (vor allem im Außenbereich) verständigt. Die vorliegende Fläche ist keine Entwicklungsfläche entsprechend des Entwicklungsplanes. Sie ist als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. In der bisherigen Kooperationspraxis wurden diese Flächen als „unbedenklich“ im Hinblick auf das Mengengerüst des Entwicklungsplans behandelt. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 8 wurden in der Innenbereichserhebung der GEP für die Gemeinde Schülpl b. R. kartiert.

Für das gesamte Gemeindegebiet von Schülpl gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenministerium mit Erlass vom 15.03.1967 genehmigt worden ist. Dieser Bauleitplan weist die jetzigen Planungsareale als Kleinsiedlungsgebiet aus. Zu diesem Flächennutzungsplan sind zwischenzeitlich 6 Änderungen erstellt worden, die das jetzige Plangebiet allerdings nicht betreffen. Da diese 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 8 entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort jetzt ein allgemeines Wohngebiet ausweisen wird, muss die Darstellung des Flächennutzungsplanes „Kleinsiedlungsgebiet“ ebenfalls geändert werden, damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird (vergl. Ziffer 2 dieser Begründung), kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes, also dessen 7. Änderung, gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in Form der Berichtigung erfolgen. Auf die Anlage 1 dieser Begründung, in der der berichtigte Flächennutzungsplan für dieses Teilgebiet wiedergegeben wird, wird verwiesen.

Die Gemeinde Schülpl hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Plangebiet als Baufläche vorsieht. Die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 kollidiert also nicht mit den landschaftsplanerischen Ausweisungen.

Für den Geltungsbereich gelten bereits der Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 sowie eine 1. Änderung dazu, die die Grundstücke um die Straße Eschenkamp betrifft. Da die jetzige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 das gesamte Plangelände sowohl des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 als auch der 1. Änderung umfasst, treten beide Vorgängerbebauungspläne nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft. Es gilt dann nur noch diese 2. Änderung.

2. Geltungsbereiche u. Bestandsbeschreibung

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Gemeinde Schülpl kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Winkel/Bürgermeister-Peters-Straße/Dorfstraße“ gilt für das Gebiet:

Dorfstraße (K 27), Südgrenze der südlichen Grundstücke Nienkamp 2 bis 18a (nur gerade Hausnummern), Bürgermeister-Peters-Straße, nördliche Grundstücksgrenze der nördlichen Grundstücke Verbindungsstraße 1a bis 11 und des Grundstückes Dorfstraße 29

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein typisches sogenanntes Kleinsiedlungsgebiet, das in der Nachkriegszeit zur Versorgung der durch die Flüchtlinge angestiegenen großen Bevölkerungszahl in vielen Orten Schleswig-Holstein errichtet worden ist. Relativ kleine Häuser wurden auf ca. 2.000 m² großen Grundstücken errichtet, die als Hausgärten zur Eigenversorgung genutzt wurden. Außerdem gab es Kleintierställe, z.B. für Kaninchen und ähnliche Tiere, die ebenfalls der Selbstversorgung der Grundstückseigentümer dienten. Der Bebauungsplan Nr. 8 sieht deshalb auch ein entsprechendes Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO für den Plangeltungsbereich vor.

In späterer Zeit wurden die relativ großen Grundstücke zum Teil schon geteilt und durch schmale öffentliche Stichstraßen erschlossen. Der Charakter des Kleinsiedlungsgebietes blieb trotzdem erhalten, da die meisten Grundstücke noch ziemlich groß blieben und auch die Häuser trotz Modernisierung ihren Bautyp bis heute erhalten haben.

Auch die Umgebung des jetzigen Plangebietes ist mit Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken typisch dörflich geprägt und bietet daher eine hohe Wohnqualität, wie das Plangebiet selbst auch.

Neben der reinen Wohnnutzung sind aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowohl im Plangebiet als auch auf den angrenzenden Grundstücken vor-

handen. Zusammen mit der Umgebung bildet der jetzige Geltungsbereich den zentralen Ortsbereich der Gemeinde Schülup bei Rendsburg.

3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgestellt wird, um die auf den Grundstücken noch mögliche weitere Innenverdichtung städtebaulich geordnet zu ermöglichen, handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Nachverdichtung regelt und deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Das wiederum bedeutet, dass eingeschränkte Verfahrensschritte durchlaufen werden müssen. So wird z.B. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Fachbehörden in einem Verfahrensschritt zusammengefasst. Trotzdem hat die Gemeinde Schülup den Bebauungsplan der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Einwohnerinformationsveranstaltung vorgestellt, um die Wünsche der Grundstückseigentümer zu ermitteln.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB muss keine Umweltprüfung durchgeführt und kein gesonderter Umweltbericht erstellt werden. Auf die umweltrelevanten Aussagen in dieser Begründung wird dazu verwiesen.

Außerdem wird die notwendige Flächennutzungsplanänderung ebenfalls nur als Berichtigung erstellt (vergl. Ziffer 1 dieser Begründung). Die Flächennutzungsplanausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes wird in eine Wohnbauflächendarstellung umgewandelt. Vergleiche hierzu den Kartenausschnitt in der Anlage 1 dieser Begründung, der die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung umfasst.

4. Allgemeines Planungsziel

Im Plangebiet sind noch einige größere Grundstücksflächen unbebaut, so dass eine Nachverdichtung durch die Errichtung weiterer Einzelhäuser möglich wird. Da der gesamte Ortsteil noch den historischen Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes aufweist, möchte die Gemeinde diese Nachverdichtung zwar zulassen, aber so steuern, dass der aufgelockerte dörfliche Charakter erhalten bleibt und auch in Zukunft diese typische Siedlungsform sichtbar ist. Eine zu verdichtete Bebauung auf zu kleinen Grundstücken muss verhindert werden. Auf der anderen Seite sollen einige baugestalterische Merkmale des Plangebietes festgesetzt und damit verbindlich geregelt werden.

Des Weiteren ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 8 schon deshalb notwendig, weil durch sehr viele Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8, z.B. hinsichtlich der Grundstücksmindestgröße, der Baufelder und der Dachneigungen, keine tatsächliche und nachvollziehbare rechtliche Regelung mehr gegeben ist. Die vielen Ausnahmen haben diese Bebauungsplansatzung aus den Angeln gehoben. Die bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 8 wären rechtlich nicht mehr durchzusetzen, da von ihnen zu viele Ausnahmen zugelassen worden sind.

Eine ausschließliche Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 würde zum einen im selben Verfahren wie die Aufstellung einer 2. Änderung durchgeführt werden und würde dazu führen, dass Neubauten nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Dabei



wäre dann der Gesichtspunkt des Einfügens wichtig, der aber durch die erteilten vielen Befreiungen und Ausnahmen kaum zu ermitteln ist. Es ist daher städtebaulich wesentlich sinnvoller, eine vernünftige Bauordnung des Plangebietes durch die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und damit einer neuen Bebauungsplansatzung der Gemeinde zu regeln, an die sich zukünftig sowohl die Bauherren als auch die Baugenehmigungsbehörde halten können und müssen. Durch die Überarbeitung des Planes soll der Bestand gesichert werden und gleichzeitig für die restlichen Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Neubauvorhaben geschaffen werden. Somit wird Rechtssicherheit für alle Bauwilligen erreicht.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 setzt ein Kleinsiedlungsgebiet fest, in dem gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO die Unterbringung von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorgesehen ist. Diese Nutzungsarten sind für den Ortsteil von Schülpl nicht mehr zeitgemäß. Weder werden die großen rückwärtigen Grundstücke als Nutzgärten angelegt, noch gibt es Kleintierställe oder ähnliches auf jedem Grundstück. Auf diesem Grunde findet eine Umwandlung des Kleinsiedlungsgebietes in ein allgemeines Wohngebiet statt, in dem dann gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wieder die Wohngebäude zulässig sind, die auch in einem Kleinsiedlungsgebiet errichtet werden dürfen, jedoch ohne die zwangsweise landwirtschaftliche bzw. hausgärtnerische Nebennutzung.

Die weiterhin in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen weiteren Nutzungsarten des § 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3, wie z.B. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind in einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 ebenfalls zulässig gewesen, so dass von daher die Gebietsveränderung nur hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung der Wohngebäude stattfindet. Die möglichen übrigen Nutzungsarten bleiben ähnlich.

Um dieser Ähnlichkeit der Art der Nutzung zwischen Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten, auf die die Grundstückseigentümer vertraut haben, gerecht zu werden, werden die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke durch textliche Festsetzung nur ausnahmsweise zugelassen, wie dies im § 2 Abs. 3 BauNVO für Kleinsiedlungsgebiete ebenfalls geregelt war. Die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung kann zu Erhaltung der Wohnqualität also auch weiterhin darauf vertrauen, dass diese Nutzungsarten nur ausnahmsweise zugelassen sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes greift daher die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort auf, da keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder ähnliches im Plangebiet mehr vorhanden sind, und berücksichtigt auf der anderen Seite den Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung, die sich auf die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes verlassen hat.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 überwiegend wieder übernommen. So ist weiterhin eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl mit 0,30 festgeschrieben. Diese Ausnutzungsziffern entsprechen auch der aufgelockerten Bauweise des Plangebietes und der näheren Umgebung sowie des gesamten Ortes Schülpl.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude auch tatsächlich zu begrenzen, die durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit nicht vollständig geregelt ist, wird eine maximale Firsthöhenbegrenzung auf 10 m in das Planwerk aufgenommen. So kann verhindert werden, dass sehr hohe Dachgeschosse errichtet werden, die zwar keine Vollgeschosse sind, aber trotzdem als überdimensioniert empfunden werden würden. Auch die Errichtung hoher Sockelgeschosse mit einer möglichen nicht als Vollgeschoss anzusprechenden Nutzung der Kellergeschosse ist so, bei gleichzeitigem Ausbau des Erd- und Obergeschosses nicht möglich.

Außerdem wird wiederum die schon im Bebauungsplan Nr. 8 vorgeschriebene Einzelhausbebauung festgesetzt. Sie entspricht der typischen Bebauung des Plangebietes. Sowohl Doppelhäuser als insbesondere auch Reihenhäuser würden den Charakter des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes sprengen und sich nicht in die Bebauungstypik von Schülpl einfügen. Es gibt in der näheren Umgebung kaum Doppelhäuser und keine Reihenhäuser.

Um außerdem zu verhindern, dass Mietwohnungsgebäude entstehen, die baurechtlich als Einzelhaus eingestuft werden, wird festgeschrieben, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus eingerichtet werden können. Damit wird insbesondere der familientechnischen Nutzung der Einzelhäuser entgegengekommen, da z.B. Einliegerwohnungen für Eltern errichtet werden können. Aber auch die Anlage von zwei Wohneinheiten nebeneinander für junge Familien und Eltern ist denkbar. Lediglich die Teilung der Grundstücke in zwei reguläre Doppelhausgrundstücke ist nicht möglich.

Bis auf die Firsthöhenfestsetzung sind alle bis hierher genannten Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 legte außerdem bereits eine Grundstücksmindestgröße fest. Die seinerzeit jedoch mit 800 m² angegeben wurde. Da die ursprünglichen Kleinsiedlungsgrundstücke sogar 2.000 m² groß waren, wurde damit schon eine erhebliche Unterteilung der Grundstücke zugelassen. Trotzdem ist im Laufe der Zeit durch etliche Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigungen von dieser Grundstücksmindestgröße abgewichen worden. In den meisten Fällen wurden Grundstücke mit mindestens 550 m² eingerichtet. Deshalb soll jetzt der durch die vielen Befreiungen und Ausnahmen tatsächlich schon unterlaufenen Grundstücksmindestgröße von 800 m² insofern Rechnung getragen werden, als die Grundstücksmindestgröße nun auf 550 m² für die meisten Grundstücke des Plangebietes festgeschrieben wird. Dadurch wird eine aufgelockerte Bauweise erhalten, wie sie dem bereits vielfach zitierten Charakter des Baugebietes entspricht. Es muss unbedingt verhindert werden, dass eine zu verdichtete Bebauung auf zu kleinen Grundstücken entsteht, die nicht ortstypisch für Schülpl wären. Deshalb soll es bei der tatsächlich in der Örtlichkeit in vielen Fällen erreichten Grundstücksmindestgröße

von mindestens 550 m² verbleiben. Diese Grundstücksgröße ist für ein Dorf ohnehin nicht zu groß bemessen, sondern typisch.

Lediglich vier Grundstücke sind in der Örtlichkeit tatsächlich kleiner als 550 m². Da die umgebende Bebauung entweder bereits auf kleineren Grundstücken oder mit unmittelbarem Grenzabstand errichtet worden ist, kann für diese vier Grundstücke kein Grunderwerb von den Nachbargrundstücken getätigt werden. Diese Grundstücke wären bei der Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße von 550 m² in Zukunft unbebaubar bzw. die schon errichteten Gebäude könnten bei einem natürlichen Abgang nicht wieder hergestellt werden.

Deshalb werden zwei Ausnahmen von der Grundstücksmindestgröße zugelassen. Dies gilt zum einen für die Grundstücke Im Winkel 6 und 8, (Flurstücke 14/3 und 14/7,) die 542 m² bzw. 530 m² groß sind und für die deshalb eine Grundstücksmindestgröße von 530 m² gelten soll.

Und zum anderen handelt es sich um die zwei Grundstücke Im Winkel 16 und 22a (Flurstücke 16/8 und 22/6), die 403 m² bzw. 400 m² groß sind. Für diese beiden Flurstücke wird die Grundstücksmindestgröße auf 400 m² heruntergezogen.

5.3 Bauflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 gab für jede Baufläche nur genau umgrenzte Baufelder vor und legte damit theoretisch auch die neuen Grundstücksflächen gleich mit fest. Außerdem wurden den damaligen rechtlichen Gegebenheiten entsprechend sehr große Sichtdreiecke bei der Einmündung der Straßen Im Winkel, Birkenkamp und Eschenkamp in die jeweiligen angrenzenden Dorfstraßen dargestellt, so dass große Flächen der dort liegenden Grundstücke von jeglicher Bebauung freigehalten werden mussten.

Durch diverse Befreiungen und Ausnahmen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind im Laufe der Jahre auch diese durch Baugrenzen festgelegten Baufelder erheblich missachtet worden. In sehr vielen Bereichen ist die Neubebauung außerhalb der vorgegebenen Baufelder oder nur teilweise innerhalb dieser Flächen entstanden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 rund um die Straße Eschenkamp ist diese Aushebelung der Bauflächenfestsetzung schon durch die Ausweisung großer Bauflächen über sämtliche Grundstücksflächen hinweg legalisiert und berichtigt worden.

Jetzt geschieht dies durch die Ausweisung großer Bauflächen zwischen den Erschließungsstraßen auch für die übrigen Bereiche. So werden, jeweils zusammengefasst für die einzelnen Baublöcke, große Baufelder vorgegeben, in denen die Häuser errichtet worden sind bzw. Neubauten errichtet werden können. Damit ist sichergestellt, dass die vorhandenen Gebäude nach einem natürlichen Abgang auch in Zukunft tatsächlich dort wieder errichtet werden könnten, wo sie jetzt stehen. Lediglich einige Nebenanlagen liegen außerhalb der Baufelder, was baurechtlich unproblematisch ist.

Auch die nach heutigen verordnungstechnischen Vorgaben wesentlich kleineren Sichtdreiecke sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie tangieren größtenteils die Grundstücke überhaupt nicht mehr und lassen deshalb eine weitergehende Bebauung der Grundstücke zu und erlauben die Ausweisung von Baugrenzen auch dort, wo tatsächlich schon Gebäude außerhalb der Bauflächen in den damaligen Sichtfeldern errichtet wurden.

5.4 Verkehrserschließung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden an dem vorhandenen Erschließungsstraßensystem keine Veränderungen vorgenommen. Das Plangebiet wird von den Straßen Dorfstraße, die die Kreisstraße 27 ist, und Bürgermeister-Peters-Straße zunächst an das örtliche und an das überörtliche Hauptverkehrsstraßensystem angebunden. Entlang der Dorfstraße, die die Kreisstraße 27 ist, liegt das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze dieser Straße.

Von diesen beiden Gemeindestraßen zweigen verkehrsberuhigte Stichstraßen ab, von der Bürgermeister-Peters-Straße aus der Birkenkamp und der Eschenkamp. Der letztere hat einen für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammer in der Mitte des Straßensystems. Der westliche Teil der Straße ist eine Privatstraße der Anlieger mit kleinem Wendehammer am Ende. Ein Müllstandort im größeren Wendehammer ist vorhanden. Der Birkenkamp hat ebenfalls am Ende einen Wendehammer, der von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Von der Dorfstraße zweigt die Straße Im Winkel ab, die im mittleren Teil einen Wendehammer aufweist, der von Müllfahrzeugen genutzt wird. Dort sind Müllstandorte vorhanden. Von diesem größeren Wendebereiche zweigen drei Stichwege ohne richtige Wendemöglichkeit ab, die nur zur Erschließung der anliegenden Grundstücke gedacht sind. Sie müssen von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

An diesen vorhandenen Erschließungsstraßen werden keine Veränderungen vorgenommen. Die Müllabfuhr soll in der durchgeführten Art und Weise weiterhin stattfinden. Alle Straßenflächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und als Mischbaufläche angelegt. Das Straßensystem ist ausreichend bemessen, um alle vorhandenen Wohngebäude sowie zukünftige Neubauten erschließen zu können. Ein Ausbau des Straßensystems ist nicht geplant und wäre auch unwirtschaftlich. Auf den kleinen Erschließungstichstraßen findet tatsächlich nur der Ziel- und Quellverkehr für das Plangebiet statt, was die Wohnruhe gewährleistet und damit die Wohnqualität steigert. Die Kinder des Plangebietes können die Straßenflächen gefahrlos auch zum Spielen nutzen.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 sehr groß festgesetzten Sichtdreiecke auf das rechtlich notwendige Maß reduziert wurden.

Die Grundstücke sind groß genug, um die notwendigen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können. Sie sind, um die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken, nicht mehr festgesetzt worden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 8 gab rigide Garagenstandorte vor, die zum großen Teil bei den Neubauten ebenfalls nicht eingehalten wurden und zu Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben. Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung von Garagenstandorten gibt, sind diese ganz aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes herausgenommen worden.

5.5 Baugestalterische Festsetzungen

Wie bereits mehrfach erwähnt, weist dieser Ortsteil von Schülpl noch überwiegend den Charakter des Kleinsiedlungsgebietes auf. Die zum großen Teil erhaltenen verklinkerten Kleinsiedlungshäuser sind in ihrem Umfang zwar erweitert worden. Die

Außengestaltung der Fassaden und Dächer wurde dabei jedoch weitgehend beibehalten.

Um diesen Charakter des Kleinsiedlungsgebietes, der inzwischen auch historisch wertvoll ist, zu erhalten, werden einige baugestalterische Festsetzungen aufgenommen. So sind die Fassaden in hellroter bis rotbrauner und brauner Farbgestaltung herzustellen, was nur für die Hauptgebäude und deren überwiegende Teile gilt. 15 % der Gesamtfassade können einen anderen Farbton aufweisen und selbstverständlich können auch gläserne Wintergärten errichtet werden. Damit wird der prägende Fassadencharakter des Kleinsiedlungsgebietes weiterhin annähernd erhalten.

Allerdings kann aus energietechnischen Gründen nicht mehr vorgeschrieben werden, dass ausschließlich eine Klinkerbauweise zu verwenden ist. Um insbesondere ältere Gebäude energetisch zu modernisieren, ist es oft notwendig, Isolationsmaterial vorzubauen und dieses dann zu verputzen. Deshalb wird nur die Farbgebung und nicht das Material für die Außenwände vorgeschrieben.

Gleiches gilt für die Dächer der Hauptgebäude, die rote bis rotbraune, dunkelgrüne, dunkelblaue oder anthrazit- bzw. schwarzfarbene Dacheindeckungen erhalten sollen, um auch hier den Charakter des Baugebietes zu bewahren. Dabei wird Wert darauf gelegt, dass keine hochglänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden. Matte oder nur matte glänzende Dacheindeckungen sind zugelassen und natürlich können Wintergärten hergestellt werden. Auch nicht reflektierende und matte Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen erlaubt, allerdings dürfen sie nur 50 % der Dachfläche einnehmen, um den eigentlichen Baucharakter nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Es wäre aus energiepolitischen Gründen allerdings auch nicht sinnvoll, Sonnenkollektoren ganz zu verbieten.

Da die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 8 vorgeschriebenen Dachneigungen mit vielen Ausnahmen und Befreiungen in den Baugenehmigungen ohnehin nicht eingehalten worden sind, werden nunmehr keine verbindlichen Dachneigungen mehr vorgegeben. Lediglich die Errichtung von Flachdächern für Hauptgebäude wird ausgeschlossen, weil dies dem Charakter des Baugebietes zuwiderlaufen würde. Derartige Gebäude sind nicht typisch für Kleinsiedlungshäuser, die immer ein geneigtes Dach aufgewiesen haben.

5.6 Landschaftspflege

Das zum großen Teil bebaute Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Gemeinde Schülpe und hat kaum Verbindungen zur freien Landschaft. Die wenigen noch möglichen Neubauten bzw. die Um- und Erweiterungsbauten vorhandener Gebäude werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen. Landschaftspflegerische Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen müssen daher nicht vorgenommen werden.

Das im südöstlichen Bereich gelegene Flurstück 28/4 stellt sich als nahezu mit Sträuchern und Gehölzen bestockt dar. Bei geplanter Räumung dieses Grundstücks sind sowohl die Belange des Naturschutzes und hier der Schutzfristen als auch die des Artenschutzes zwingend zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf § 27 a LNatSchG und §§ 39 und 44 BNatSchG verwiesen.

Entlang der Dorfstraße ist ein rudimentärer Teil des dort ehemals vorhandenen Knicks noch anzutreffen. Er wird als zu erhalten festgesetzt mit dem dafür notwendigen Knickschutzstreifen auf der Grundstücksseite. Die Baufelder wurden durch die

entsprechenden Baugrenzen so eingezogen, dass sowohl Knickschutzstreifen als auch Knick nicht von Bebauung beeinträchtigt werden. Da es sich um zwei bestehende, gärtnerisch genutzte Hausgärten handelt, wurde auf eine verbindliche Vorschrift zur Abzäunung des Knickschutzstreifens verzichtet, um die bestehende Nutzung nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Als festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dieser Streifen ohnehin nicht bebaubar.

Außerdem ist der im Wendehammer der Straße Eschenkamp vorhandene Baum, weil raumbildend, als zu erhalten festgesetzt. Ein zweiter Baum im Wendehammer des Eschenkamps ist seinerzeit aus Platzmangel nicht gepflanzt worden. Eine Pflanzung soll auch jetzt nicht vorgenommen werden, da der vorhandene Einzelbaum sich gut entwickelt hat und ein zweiter Baum keinen ausreichenden Platz neben ihm finden könnte, ohne die Wendemöglichkeiten auf den Verkehrsfläche zu sehr einzuschränken. Zu bedenken ist dabei auch, dass das vorhandene Abwasserpumpwerk die Straßenverkehrsflächen ebenfalls noch weiter beschränkt und einengt. Eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen wäre bei einer weiteren Baumpflanzung nicht mehr gegeben, weshalb sie schon seinerzeit unterbleib. Es ist auch landschaftspflegerisch sinnvoller, einen gut entwickelten Baum zu erhalten, als noch einen zweiten zu pflanzen, der sich nicht entwickeln könnte, aber statt dessen den vorhandenen Baum und den Verkehr behindern würde.

Hinzu kommen zwei textliche Festsetzungen, die ebenfalls Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten. So sollen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten nur aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil hergestellt werden, um eine zu große Verdichtung der Grundstücksflächen zu verhindern.

Außerdem ist, wenn möglich, das Oberflächenwasser auf eigenem Grund und Boden zu versickern, um den Wasserhaushalt in Schülup zu stärken.

5.7 Altstandorte und Altablagerung

Altstandorte sind nach Erkenntnis der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Rendsburg - Eckernförde im Plangebiet zurzeit nicht bekannt. Generell gilt, sollten bei Umsetzung der geplanten Zielvorstellungen der Bauleitplanung, insbesondere der Nachverdichtung, Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend unter der Tel.-Nr. 04331/202-517 in Kenntnis zu setzen ist. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Ende der 90ziger Jahre wurden auf dem Grundstück Bürgermeister-Peters-Straße 10 asbesthaltige Abfälle (Wellzementplatten) im Boden vergraben – was aus abfallrechtlicher Sicht den Tatbestand einer illegalen Abfallentsorgung darstellt – und anschließend mit zwei Garagen neu bebaut. Aufgrund der Überbauung stellt die Beseitigung bzw. Entsorgung dieser Abfälle eine unverhältnismäßige Härte dar, zumal zum jetzigen Zeitpunkt von dem asbesthaltigen Abfall keine konkrete Gefahr für Mensch und Umwelt ausgeht. Bei Rückbaumaßnahmen der Garagen sind die im Boden verbrachten Asbestabfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Leitungsgräben im unmittelbaren Bereich der Garagen sind nicht zulässig.

Der Standort ist in das Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen worden (Az 66.108.26.53.148.4) und wird

dort – bis zum Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung – als Altablagerung geführt.

Das Grundstück wird auf Grund des Vorsorgegrundsatzes zum Schutz der Gemeindeglieder vor Umweltgefahren in der Planzeichnung als „Altablagerungsfläche“ gekennzeichnet. Hinzu kommt eine textliche Festsetzung, die Neu- bzw. Erweiterungsbauten auf dem Grundstück erst dann zulässt, wenn entweder die Altablagerung beseitigt oder die Undenklichkeit der Bauten in Bezug auf die Altablagerung nachgewiesen wurde. Die Aussagen des Altlastenkatasters des Kreises und der gemeindlichen Bauleitplanung stimmen dadurch wieder überein.

5.8 Archäologie und Denkmalschutz

Es gibt kein in die Denkmalliste eingetragenes Gebäude im Plangebiet.

Außerdem können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Planung festgestellt werden. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist ordnungsgemäß geregelt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen können die wenigen möglichen Neubauten bzw. die Um- und Erweiterungsbauten problemlos mit ver- und entsorgen. Eine Erweiterung des Ver- und Entsorgungssystems ist nicht notwendig.

Da im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Winkel/Bürgermeister-Peters-Straße/Dorfstraße“ der Gemeinde Schülps/R. keine Erstellung bzw. Veränderung von für die Durchführung der Müllabfuhr relevanter Straßen geplant ist, hat die Abfallwirtschaft Rendsburg – Eckernförde zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anregungen und Einwendungen.

Änderungen an den bestehenden Anlagen des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg sind laut dessen eigener Stellungnahme nicht erforderlich.

Das anfallende Oberflächenwasser soll wenn möglich vor Ort versickert werden. Dies ist durch textliche Festsetzung entsprechend vorgeschrieben. Wo dies nicht geschehen kann, ist ein Anschluss an entsprechende Leitungen im Straßensystem möglich.

Durch Nachverdichtung zusätzlich anfallende Regen- und Schmutzwassermengen dürfen die bestehenden Regen- und Schmutzwasseranlagen nicht überlasten. Gemäß § 60 WHG sind die vorhandenen Abwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.

Auch die Löschwasserversorgung ist bereits durch das öffentliche Trinkwassernetz ordnungsgemäß sichergestellt. Erweiterungen müssen auch hierfür nicht vorgenommen werden.

7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geht die Gemeinde von privatem Grunderwerb aus. Öffentlich rechtliche bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. Enteignung, sind nicht vorgesehen. Straßenflächen müssen nicht erworben werden.

Die Kosten für die Finanzierung dieser Planung können aus dem Haushaltsplan der Gemeinde Schülpl entnommen werden. Weitere Finanzierungskosten kommen zur Verwirklichung der Planungen auf die Gemeinde Schülpl nicht zu, da am vorhandenen Straßensystem oder den vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülpl hat die Begründung in der Sitzung am 26.03.2014 gebilligt.

Schülpl, den 08.05.2014



Der Bürgermeister

Anlage 1

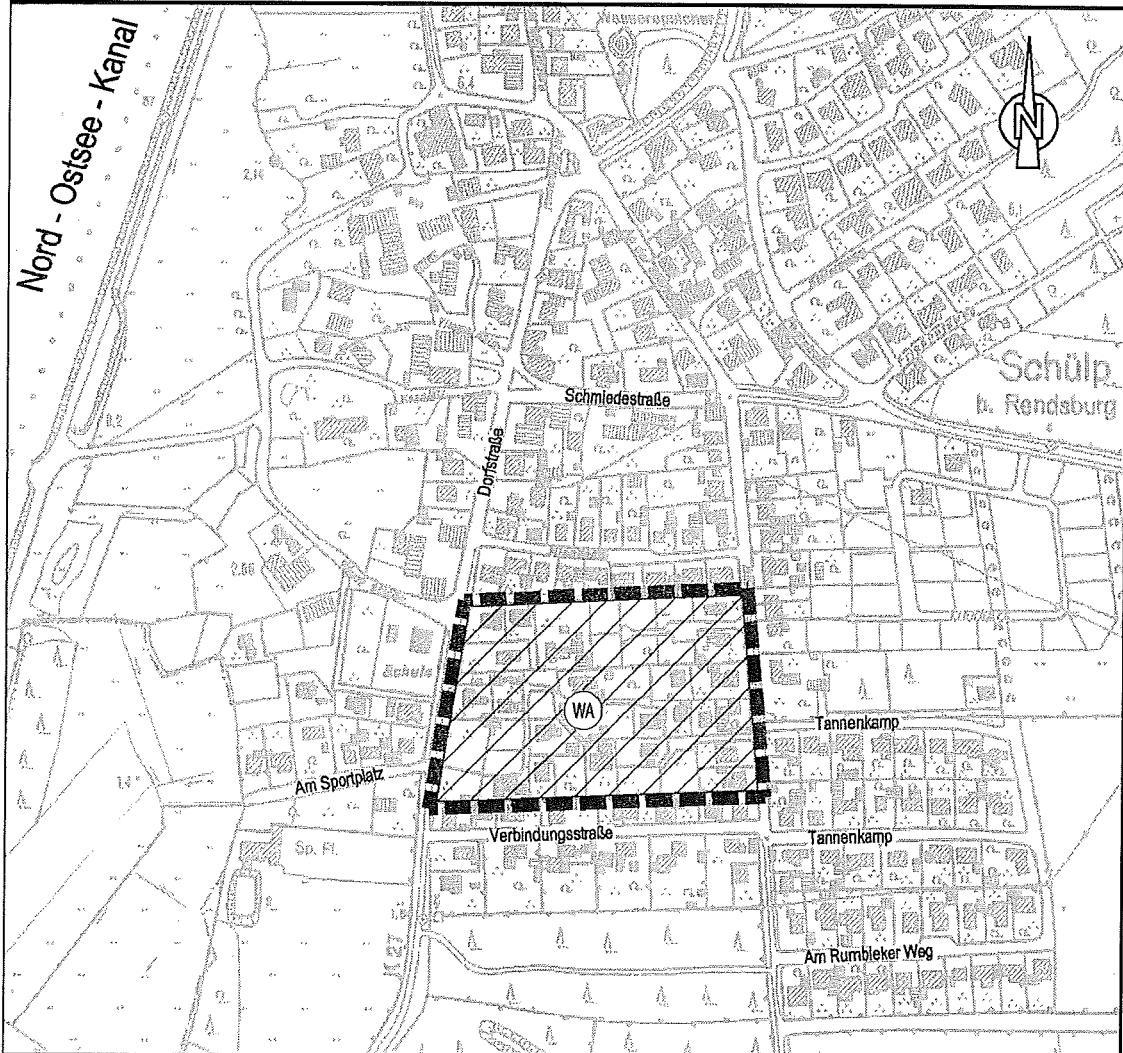
7. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Rendsburg

(im Rahmen der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:5000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Darstellungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

§ 5 (1) BauGB