Ortsentwicklungskonzept

der

Gemeinde Schülldorf
Amt Eiderkanal
Kreis Rendsburg-Eckernförde

18. März 2019

BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

BCS GMBH
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Projektverantwortlich:

Koordination:	**Dipl. Ing. Martin Jubelt**
Bearbeitung:	**Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Dipl. Ing. Thomas Moder und Patricia Buttgereit**

BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Aufgabenstellung 4

2 Ausgangssituation 5

3 Vorgehensweise /Methodik 5

4 Hinweise aus der Trägerbeteiligung 6

5 Prognosen für die Gemeinde 8

6 Analyse der Ausgangssituation 10

Was macht Schülldorf als Wohnort attraktiv? 10

Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen 11

6.1 Potential für die interkommunalen Zusammenarbeit 11

6.2 Potential dörfliches Wohnen, Nutz- und Landwirtschaft 13

6.3 Potential ortsprägende, charakteristische Gebäude 14

6.4 Potentiale Natur- und Kulturlandschaft – Erlebnisraum See 15

6.5 Erste Ergebnisse der stadt- und ortsplanerischen Analyse 16

7 Konzeption zur Ortsentwicklung 17

7.1 Empfehlungen aus den Analyseergebnissen: 18

7.2 Potentialflächenbetrachtung 19

7.3 Rahmenplanung 24

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde sieht sich aus ortsplanerischen und städtebaulichen Gründen zur Ausarbeitung eines Ortsentwicklungskonzeptes veranlasst. Das vorrangige Interesse ist eine Überprüfung von Innenentwicklungspotentialen und der Nutzung bestehender Baurechte im Sinne nach § 34 BauGB sowie der nach § 30 BauGB noch vorhandenen Potentialen in den Baugebieten „Langknüll" und „Langknüll West" und die Überprüfung einer ortsplanerisch sinnvollen Siedlungserweiterung. Die Gemeinde Schülldorf ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. 2019 wird eine Überprüfung der 3. GEP-Fortschreibung (sogenanntes Monitoring) stattfinden. In diesem Zuge möchte die Gemeinde Schülldorf Vorschläge und Änderungswünsche über die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten und Kontingente einbringen. Das Ortsentwicklungskonzept soll hierzu die Grundlagen bieten.

Die Gemeinde Schülldorf gehört zu den Kommunen südlich des Nord-Ostsee-Kanals, die einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen haben. Das verfügbare Flächenpotential in der Gemeinde ist ausgeschöpft. Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken steht ein unzureichendes Angebot gegenüber. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 beschlossen, dass ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Jahr 2018 erstellt werden soll. Innerhalb der Gemeinde wurde frühzeitig über mögliche Siedlungserweiterungen und Flächenausweisungen für künftiges Wohnbauland diskutiert. In diesem Zusammenhang wurden der Gemeinde von verschiedenen Grundstückseigentümern Flächen zur Prüfung einer Eignung angeboten. Diese wurden für ein Auftaktgespräch, das im Mai 2018 stattfand, zusammengestellt und sollen im Ortsentwicklungskonzept auf ihre Eignung für die wohnbauliche Entwicklung geprüft werden. In ihrer Sitzung am 26.09.2018 hat die Gemeinde den Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt und bestimmt, den auf dieser Grundlage erarbeiteten Entwurf öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Beteiligung um Stellungnahme zu bitten. Die Beteiligungen erfolgten vom 21.01.2019 bis 22.02.2019. Die Unterlagen wurden im Internet zur Verfügung gestellt.

Mit der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes sind drei Hauptaufgaben verbunden:

1) Die Überprüfung der städtebaulichen Entwicklungspotentiale als Entscheidungs- und Handlungsempfehlung für die weitere Entwicklung der Gemeinde (Analyseorientierung). Dieses erfolgt unabhängig der Eigentumsverhältnisse.
2) Die Ergebnisse sollen Grundlage der im Rahmen der 3. GEP-Fortschreibung einzureichenden Unterlagen (Monitoring GEP) (Entwicklungsorientierung) sein.
3) Darlegung handlungsorientierte Maßnahmenvorschläge (Zielorientierung).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülldorf hat auf ihrer Sitzung am 18.03.2019 das Ortsentwicklungskonzept als Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung beschlossen.

2 Ausgangssituation

Die Gemeinde Schülldorf liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld. Der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde erstreckt sich zwischen dem Schülldorfer See im Norden und der Autobahn A 210 im Süden. Die Gemeinde ist nach Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) dem Stadt-Umlandbereich Rendsburg zugordnet. In Stadt-Umland-Bereichen kommt der interkommunalen Zusammenarbeit besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Schülldorf ist Mitglied in der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (vorher Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg AöR (GEP)), so dass in Abstimmung mit der Landesplanung die Vorgaben der 3. GEP-Fortschreibung aus dem Jahr 2016 gelten. Nach den Bestimmungen der 3. GEP-Fortschreibung für den Zeitraum 2016 bis 2025 wurde vereinbart, dass der Gemeinde Schülldorf fünf, vorrangig zu entwickelnde Wohneinheiten (WE) im Innenbereich (2016 – 2025) zur Verfügung stehen. Daneben beinhaltet die interkommunale Abstimmung das Recht für die Gemeinde Schülldorf, in der 2. Prioritätsstufe (2021-2025) 5 WE und in der 3. Priorität (ab 2026) 35 WE südlich der Kieler Straße zu entwickeln. Eine gemeindliche Verpflichtung zur Entwicklung von Wohneinheiten ist mit der 3. GEP-Fortschreibung nicht verbunden. Die Entwicklungen der 2. und 3. Priorität bedürfen der Absicherung durch Bauleitplanungen (Änderungen auf Flächennutzungsplanebene und Aufstellung von Bebauungsplänen).

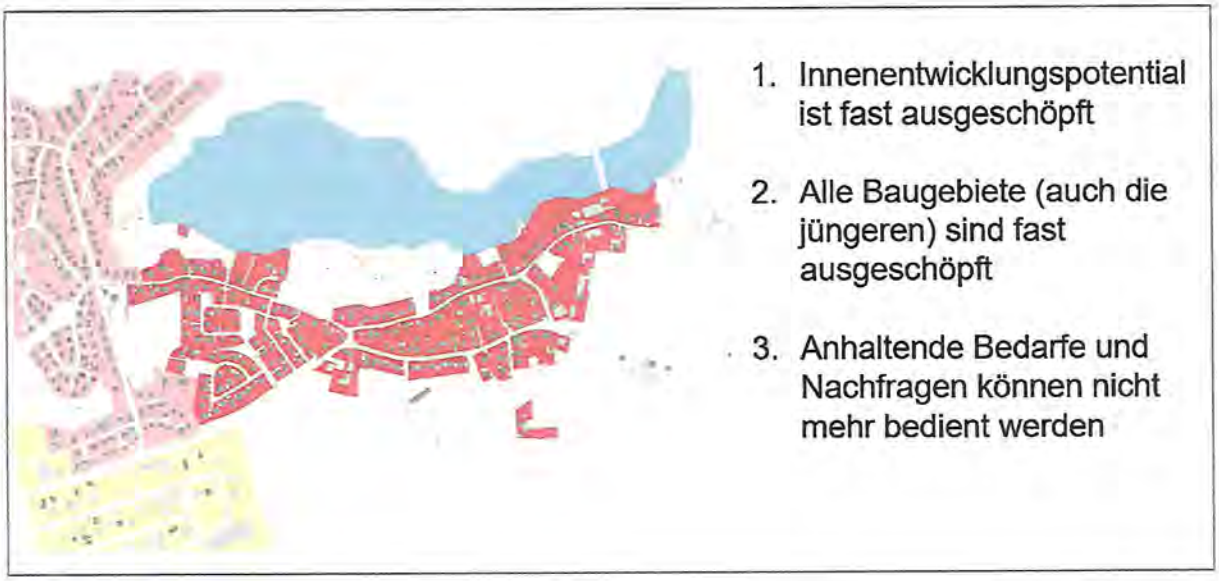


Abb. 1: Graphische Darstellung der Ausgangssituation

3 Vorgehensweise /Methodik

Die Flächen und Strukturen der Gemeinde Schülldorf wurden unter stadt- und ortsplanerischen Gesichtspunkten unter Einbeziehung von Aspekten zum Ortsbild, naturräumliche Umgebung und Wirkungszusammenhängen einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen, welche Gesichtspunkte für eine nachhaltige Ortsentwicklung zu beachten wären und welche Empfehlungen für die weitere Entscheidungsfindung in der Gemeinde daraus abgeleitet werden können.

Als Datengrundlage für die Abschätzung der künftigen Entwicklung und der wohnbaulichen Bedarfe der Gemeinde wurden die seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde beauftragte „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde" ausgewertet und durch aktuelle Daten vom Amt Eiderkanal ergänzt.

Das Ortsentwicklungskonzept ist wie nachstehend aufgelistet aufgebaut. Die zur Erläuterung erforderlichen Karten sind in den Bericht integriert. Die Darstellungen der auf Eignung untersuchten Flächen (Potentialflächen) und die Ergebnisse (Rahmenplan) sind im Maßstab 1:5000 ergänzend angefügt.

Für die Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme wurden die vorliegenden Daten der Gemeinde ausgewertet:

1. Die Innenbereichssatzung (2004) als eine Grundlage zur Überprüfung des Innenentwicklungspotentials.
2. Die rechtskräftigen und wirksamen Bauleitpläne als weitere Grundlage zur Überprüfung des Innenentwicklungspotentials.
3. Die Potentialkarte der Innenentwicklung im Rahmen der GEP (2011).
4. Prognosen und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen aus der Gebietsentwicklungsplanung (Stand Juni 2016).
5. Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Stand November 2018).
6. Ergänzend aktuelle Daten vom Amt Eiderkanal.

Die Potentialanalyse für die Siedlungsentwicklung beruht auf:

7. Auswertung der oben genannten Datenlage,
8. durchgeführter Ortsbegehungen unter stadt- und ortsplanerischer Sicht,
9. Ermitteln der besonderen Potentiale und
10. Darlegung bzw. Ansprache von Defizitbereichen.

Die Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse als Grundlage der Rahmenplanung.

4 Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Das **Archäologische Landesamt** weist darauf hin, dass sich die betrachteten Flächen großenteils in archäologischen Interessengebieten befinden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Es stimmt der Rahmenplanung zu, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass *„das Archäologische Landesamt jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen in dem o.g. Bereich zu beteiligen ist, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.*

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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" (Schreiben vom 23.01.2019).

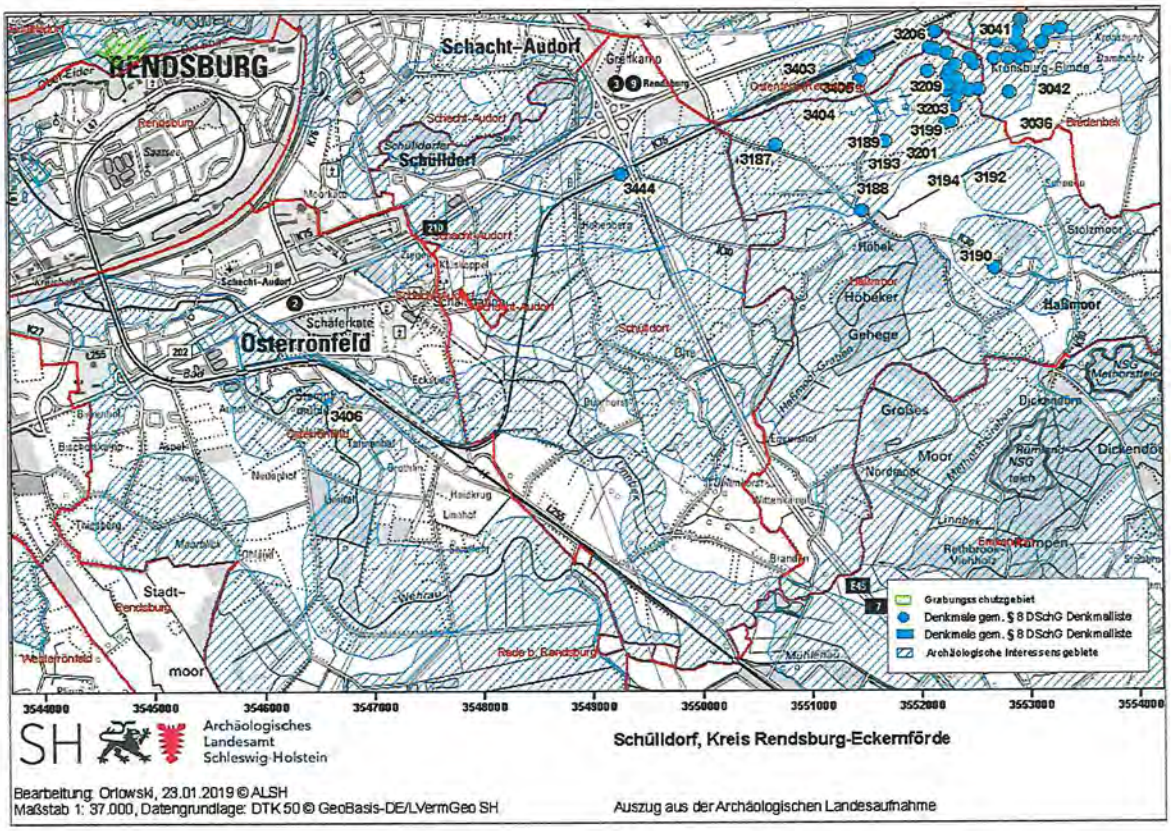


Abb. 1: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme (23.01.2019, Archäologisches Landesamt)

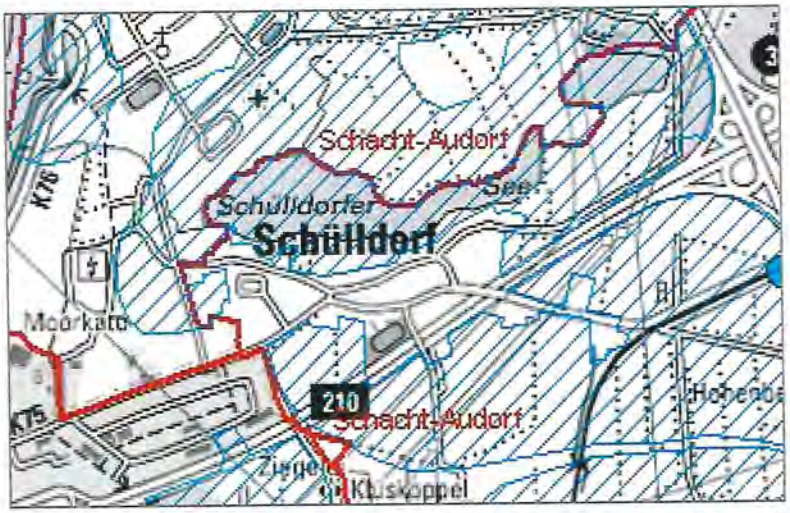


Abb. 2: Ausschnittvergrößerung für die Flächen um die Ortslage

Die **Untere Naturschutzbehörde** (Kreis Rendsburg-Eckernförde) weist darauf hin, dass die *„ufernahen Röhrichtflächen, Hochstaudenfluren, Binsen und seggenreiche Naßwiesen oder artenreiche Feuchtgrünlandflächen dem besonderen gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG unterliegen, und auf den gesetzliche festgelegten Schutzstreifen an Gewässern nach § 35 LNatSchG I. V. m. § 6.1 BNatSchG. Die Naturschutzbehörde regt an, sowohl auf eine Nachverdichtung bestehender seenaher Bebauung als auch der Ausweisung neuer Wohnbebauung in Richtung Schülldorfer See zu verzichten*". Sie weist in diesem Zusammenhang unter Bezug auf den Landschaftsrahmenplan darauf hin, *„dass eine Bebauung im Widerspruch zu dem Landschaftsrahmenplan stehe, der die unbebauten Flächen als Schwerpunktbereiche des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ausweise*" (aus dem Schreiben vom 04.03.2019).

Hierzu ist ein Planausschnitt angefordert, der an dieser Stelle als Abb.3: eingefügt wird.

Die **Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein** weist in ihrer Stellungnahme vom 12.02.2019 darauf hin, *„dass zurzeit bei Konkretisierung von Vorhaben im Umfeld aktiver landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, ein entgeltliches GIRL Gutachten zur Abstandsermittlung zu erstellen ist, welches die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft und sicherstellt. Dabei werden die aktuellen Tierzahlen, die technischen Gegebenheiten, die vorherrschenden Windrichtungen sowie die Vorbelastungen berücksichtigt*". Der Erlass zur Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL – für die Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Schleswig-Holstein in der Fassung vom 04.09.2009 ist gültig bis 21.09.2012 (Amtsblatt. SH 2009, 1006). Er ist bei Durchführung von Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsgesetz (BImSchG) und der Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen und gilt auch für die Bauleitplanung.

5 Prognosen für die Gemeinde

Als Grundlage zu Aussagen über die demographische Entwicklung werden die Prognosen und der daraus abgeleitete wohnbauliche Entwicklungsrahmen aus der Gebietsentwicklungsplanung (Stand Juni 2016, Datenquelle: 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2010-2015 des Landes Schleswig-Holstein) und als aktuelle Datenquelle die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose" für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP, November 2018 im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Datenquelle: Kreis Rendsburg-Eckernförde, StK SH und Statistik Nord 2016, Statistik Nord 2015) herangezogen.

Die in den Prognosen betrachteten Zeiträume bauen aufeinander auf. Nachstehend sind die Ergebnisse für die Gemeinde Schülldorf zusammengefasst:

Datenquelle	Bevölkerungsentwicklung 1998-2014	Prognose 2014 bis 2030	Entwicklung Haushalte
GEP (2016)	517 – 731 Einwohner	----------	deutliches Gewicht auf 1- und 2-Personenhaushalte
	Zuwachs in obigem Zeitraum 41,39 %		
Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (2018)	----------	Weiteres Wachstum bis + 5%	Anzahl der Haushalte steigt im Amt Eiderkanal bis auf + 2,5%
			Prognose für 1-2-Personenhaushalte bis + 12 %
Statistisches Amt für HH und SH (Stand 31.12.2017)	736		247 Wohngebäude mit 291 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Mit Stand Dezember 2017 hat die Gemeinde 736 Einwohner zu verzeichnen. Mit Stand 01.03.2019 ist die Einwohnerzahl auf 769 angewachsen (Quelle Einwohnermeldeamt, März 2019). Damit bestätigt sich der Trend, der aus den obigen Prognosen deutlich wird:

1. Die Gemeinde Schülldorf gehört zu den Kommunen südlich des Nord-Ostsee-Kanals, die einen stetigen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen haben.
2. Es ist kreisweit ein Zuwachs an Wohneinheiten und Bevölkerung in politisch aktiven Gemeinden und vor allen Dingen in Gemeinden südlich des Kanals zu verzeichnen.
3. Es ist generell ein Zuwachs an 1- und 2- Personenhaushalten, insbesondere im Amt Eiderkanal zu verzeichnen und damit ein anhaltender Bedarf an Wohnbaufläche trotz genereller Minderung des Umfangs des Bevölkerungszuwachses und der auch für Schülldorf und den Amtsbereich deutlicher demographischer Entwicklung.
4. Dem Zuwachs an Ein- bis Zweipersonenhaushalten steht ein überdurchschnittlicher Rückgang von Drei- bis Vierpersonenhaushalten entgegen.

GERTZ GUTSCHE und RÜMENAPP weisen in ihrer Studie darauf hin, dass im Hinblicke auf planerisch-politische Fragestellungen in den Gemeinden, die Prognoseergebnisse dahingehend zu interpretieren sind, dass sie in erster Linie eine Orientierung über die zukünftige kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bieten, die bei weitgehender Beibehaltung der bisherigen Trends erwartet werden kann (vgl. a.a.O. S. 19). Bezogen auf die Ergebnisse der Haushaltsprognose ist festzuhalten, dass offensichtlich die Anzahl der Familienhaushalte auch bei moderatem Bevölkerungszuwachs offensichtlich abnimmt. In der Zusammenschau mit der unstrittigen demographischen Entwicklung der Alterung der Bevölkerung bedeuten die obigen prognostischen Ergebnisse bei einer Zunahme der Ein- und

Zweipersonenhaushalte auch eine wachsende Zahl älterer und alten Single- bzw. Paarhaushalte (vgl. a.a.O. S. 30).

Welche Interpretationen lassen die Prognosen für die Entwicklung einer Gemeinde wie Schülldorf zu?

- Die Bevölkerungszahl im Kreis Rendsburg-Eckernförde wird bis zum Jahr 2030 um rund 9.500 Personen (d.h. – 3,5 %) zurückgehen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde sehr unterschiedlich. In den Gemeinde südlich des Nord-Ostsee-Kanals und hierzu zählt auch die Gemeinde Schülldorf wird eine moderat wachsende Bevölkerung prognostiziert (Zuwachs bis + 5%).
- Unabhängig davon werden sich die altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie die Haushaltsstrukturen wie oben dargelegt erheblich verändern. Dies führt u.a. zu Veränderungen des Bedarfes nach Wohnraum und Veränderung des Bedarfes nach öffentlicher/sozialer Infrastruktur.
- Die Gemeinde Schülldorf ist überwiegend durch die Nutzung „Wohnen" auf Grundstücken mit Einzelhausbebauung geprägt. Dieser Trend wird sich fortsetzen.
- Soziale und alltagserforderliche Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge werden in den Nachbargemeinden Schacht-Audorf und Osterrönfeld vorgehalten.
- Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass vermehrt Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte sowie Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen benötigt werden.

Innerhalb der Mitgliedsgemeinden der GEP weist die Gemeinde Schülldorf den zweitgrößten Bevölkerungszuwachs von 41, 39 % (GEP 3. Fortschreibung 2016-2025, S. 5) auf. Was macht also Schülldorf für seine Bürgerinnen und Bürger sowie für Ansiedlungs- und Zuzugswillige so attraktiv?

6 Analyse der Ausgangssituation

Was macht Schülldorf als Wohnort attraktiv?
In erster Linie ist hier die Einbindung in ein attraktives Umfeld und eine für die Nutzung „Wohnen" attraktive Ortslage zu nennen:

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Verbindung an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Dies betrifft sowohl die Bundesstraßen als auch und Anbindung an die Autobahnen A210 in Richtung Kiel und Rendsburg als auch über das in der Nähe liegende Autobahnkreuz Rendsburg an die A7 Hamburg-Flensburg.

Die Gemeinde verfügt über einen gut erreichbaren Bahnhof mit Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof ist für Berufspendler mit einem Park+Ride-Platz sowie für Fahrradfahrer mit sicheren Unterstellmöglichkeiten der Fahrräder ausgestattet (Bike+Ride). Die Erreichbarkeit ist auch für Radfahrer durch vorhandene Radwege gesichert und gut ausgebaut.

Die Gemeinde verfügt durch die Lage am Schülldorfer See über ein attraktives Freizeitangebot und attraktive Naherholungsräume.

Die Gemeinde hat sich ihre dörflichen Strukturen als Grundlage für Wohnen und den Lebensalltag erhalten.

Die Wirtschaft der Gemeinde ist durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Ortslage geprägt, darunter auch ein Demeter Betrieb und ein Hofladen.

Abb.3: Einbindung in das Umfeld und räumlicher Bezug der Gemeinde

Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen

6.1 Potential für die interkommunale Zusammenarbeit

Die Siedlungskörper der Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld und Schülldorf sind im Bereich nördlich der Autobahn A210 „zusammengewachsen". Dieses Potential einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit sollte weiter entwickelt und für die Gesamtentwicklung aller drei Gemeinden genutzt werden. Dieses sollte nicht ausschließlich durch räumliche Verschmelzung geschehen, sondern durch Stärkung und Nutzung unterschiedlicher Angebote und Vorhaltungen sozialer Einrichtungen, des Dienstleistungswesen und der Daseinsvorsorge.

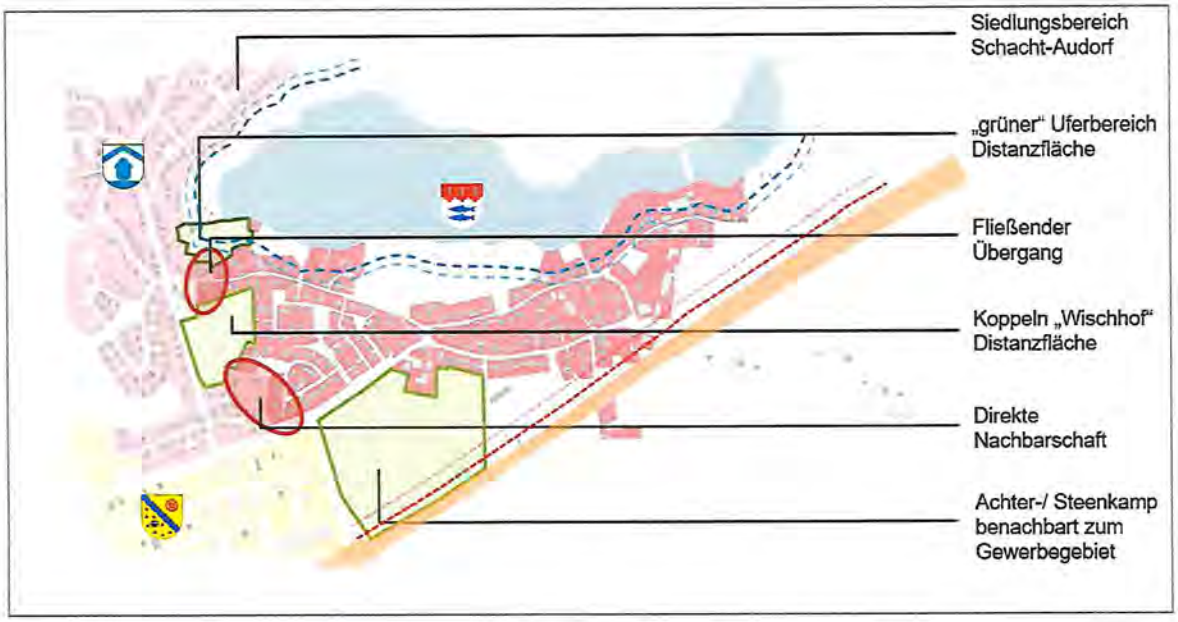


Abb. 4: Zusammenhängende Siedlungsstruktur Schülldorf / Schacht-Audorf / Osterrönfeld

Positive Potentiale:

- Die Übergänge zu den benachbarten Wohngegenden in den Grenzbereichen mit der Nachbargemeinde Schacht-Audorf sind fließend und räumlich – strukturell nicht mehr wahrnehmbar.
- Fußläufige Verbindungen und gute Verkehrsverbindungen zwischen den drei Gemeinden sind bereits vorgehalten und vorhanden.
- Die innerörtlich liegenden hofnahen Freiflächen der landwirtschaftlichen Betriebe wirken als „grüne" Distanz- und Freiflächen, auch und gerade im Innenbereich und tragen sie zu einer Durchgrünung und Lockerung der Bebauung der Ortslage bei, sowie zu einem ortstypischen, räumlichen Charakter.
- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Osterrönfeld besteht das Potential bei Bedarf eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen Richtung Achterkamp anzudenken – z.B. als gemischte Baufläche.

Einschränkungen:

- Begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungskörper zwischen See, Nord-Ostsee-Kanal und Autobahn A210. Für die Gemeinde Schülldorf gilt: Keine Siedlungserweiterung südlich der Autobahn.
- Potentialflächen für Wohnentwicklung liegen zwischen der Kieler Straße/Dorfstraße und der Autobahn A210. Hieraus ergeben sich Konfliktlagen bezüglich Lärmschutz.
- Potentialflächen für Wohnen am See sind mit Konfliktlagen zu Naturschutz und Landwirtschaft verbunden. Dieses gilt auch für eine Ortserweiterung in östlicher Richtung.
- Die Gemeinde Schülldorf verfügt in westlicher Richtung über keine Siedlungserweiterungsmöglichkeiten.

Ziele:

- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit. Städtebauliche Anbindungen und Übergänge zusammen mit Nachbargemeinden stärken.
- Abstimmung der interkommunalen Entwicklung was die infrastrukturelle Daseinsvorsorge betrifft.
- Potentialflächen für mögliche Nutzungen zugunsten einer interkommunalen Entwicklung abwägen und festlegen.
- Die jeweils örtliche Eigenständigkeit durch eigene Charakteristika hervorstellen.

6.2 Potential dörfliches Wohnen, Nutz- und Landwirtschaft

In der Gemeinde Schülldorf hat sich überwiegend die Nutzung „Wohnen" entwickelt. Der Wohnstandort Schülldorf ist durch eine aufgelockerte Bebauung, kleine direkte innerörtliche Wegeverbindungen und den kleinräumigen, direkten Kontakt zur umgebenden Landschaft geprägt. Die noch bestehenden agrarwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich (hofnahes Grünland, Wege- und Weideflächen) tragen in erheblichem Maße zu dieser ortscharakteristischen Besonderheit bei.

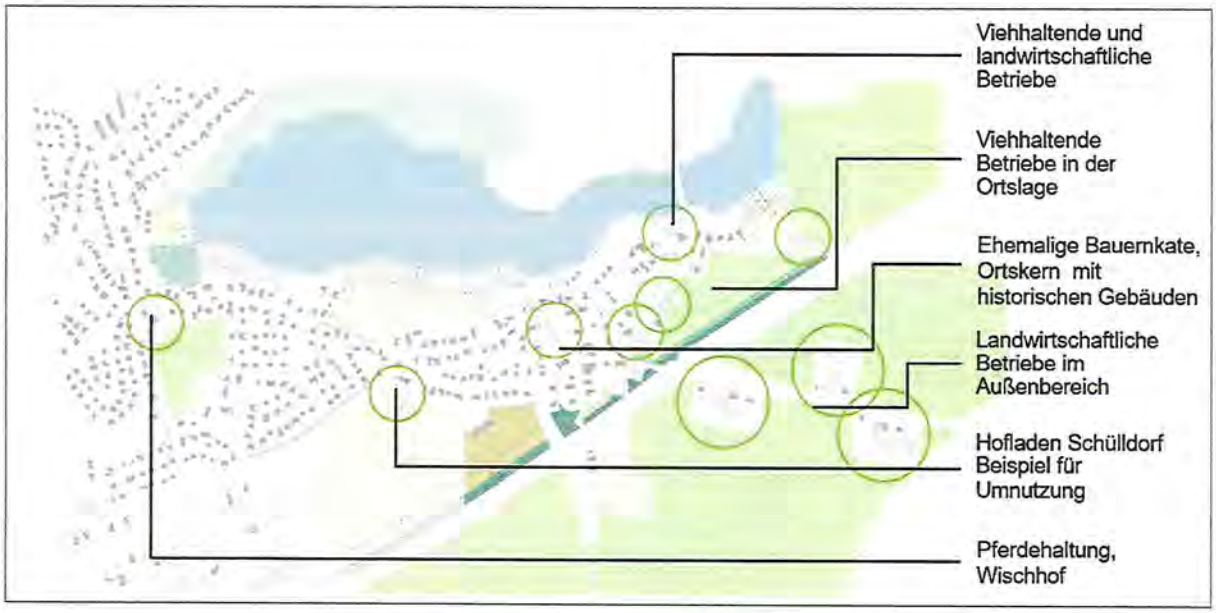


Abb. 5: Ortsbildprägende Agrarflächen und Betriebe

Positive Potentiale:

- In der Ortslage ist der Regional- und Landschaftsbezug des dörflich-landwirtschaftlich geprägten Umfelds erhalten und erlebbar.
- Grüne, nicht bebaute Freiflächen sind verteilt innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden. Aufgrund der aktiven landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen bleiben sie auch erhalten und werden keiner Bebauung zugeführt.
- Erlebbare Viehhaltung und Landwirtschaft sind Teil der Dorfgemeinschaft. Dieses trägt auch zu einem charakteristischen und identitätsstiftenden Ortsbild bei.
- Des Weiteren bieten die Betriebe ein Potential an regional verankerten Versorgungsstrategien wie z.B. die „fein heimisch Kampagne" oder andere Vermarktungsstrategien regionaler Produktion.

Einschränkungen:

- Belastungen auf dem zum Teil engem Straßenraum durch Fahrzeuge und Gerätschaften des landwirtschaftlichen Verkehrs. Dieses gilt auch für die ausgewiesenen Tempo-30-Bereiche mit anliegender Wohnnutzung.
- Emissionen und Geruchsbelästigungen durch viehhaltende Betriebe.
- Eingeschränkte Wohnbauentwicklung durch diese Betriebe.

Ziele:

- „Schülldorf" als dörflich geprägte Gemeinde im durch Landwirtschaft geprägten Umfeld im Bestand und der Entwicklung sichern.
- Erhalten von Koppeln und Agrarflächen als genutzte innerörtliche Grünflächen, die zumindest visuell der Naherholung dienen.
- Bezug zur Landwirtschaft als „Identitätsstiftendes Mittel".
- Entwicklungsfähigkeit der Agrarbetriebe berücksichtigen und fördern.

6.3 Potential ortsprägende, charakteristische Gebäude

In Schülldorf sind die historischen Strukturen und die Entstehungsgeschichte oder die geschichtlichen Bezüge des Ortes nicht durch neue Bebauung und geänderte bauliche Nutzungen überprägt. Die Geschichte der Ortslage ist erkennbar und wahrnehmbar geblieben.

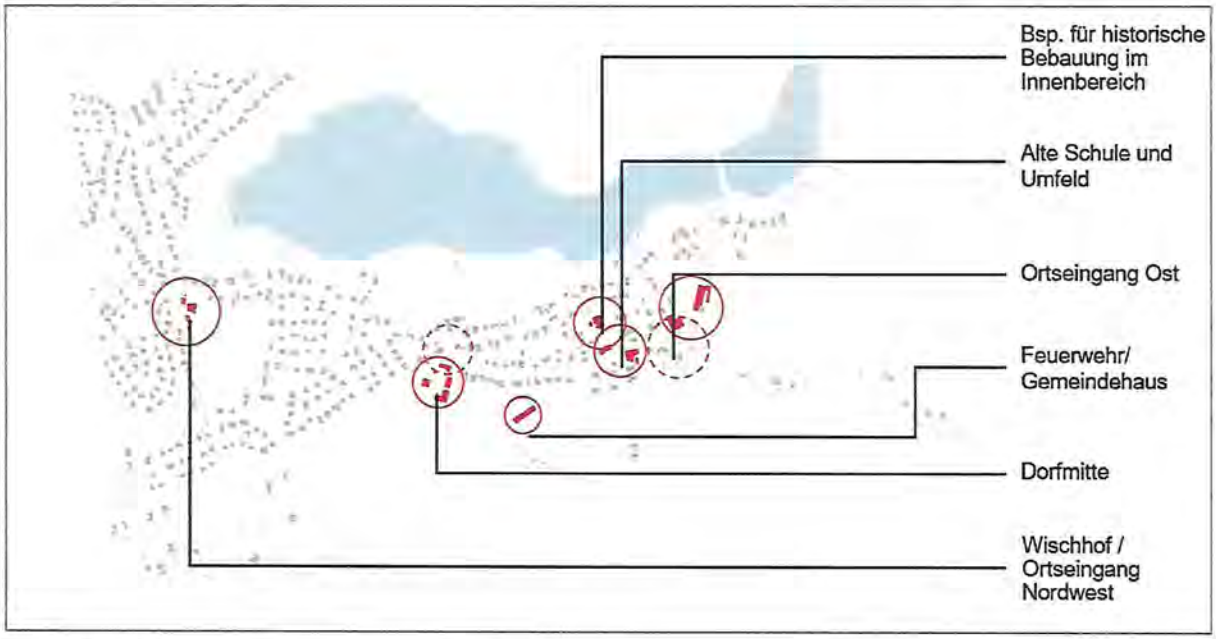


Abb. 6: Ortsbildprägende, historische Gebäudesubstanz

Positive Potentiale:

- Gut erhaltene historische Gebäude.
- Repräsentative Lagen in den Ortseingangssituationen bzw. am zentralen Knotenpunkt.
- Zentraler Knotenpunkt als Ortsmitte erkennbar und noch vorhanden.

Auswirkungen bei Nichtbeachtung:

- Verlust von repräsentativen Ortsmerkmalen und historischen Bezügen.
- Verschwimmende Grenzen zu städtisch oder kleinstädtisch geprägtem Wohnen.
- Keine visuell wahrnehmbaren Unterschiede zu anderen Gemeinden.
- Gemeinde ohne zentralen Ortsmittelpunkt.
- Anonymisierung und Verlust der ortstypischen Charakteristika.

Ziele:

- Fördern des zentralen Knotenpunkts als Ortsmitte. Dies kann sowohl durch gestalterische als auch durch funktionale Aufwertung erfolgen wie beispielsweise Aufwertung des dort befindlichen Hofladens, Aufwertung der Raumnutzung durch Märkte.
- Erhalten von repräsentativen historischen Gebäuden als „Identitätsstiftendes Mittel".
- Bewahren der einheitlichen ortsprägenden Gestalt in Form von Sicherung kleinräumiger Wegebeziehungen und Achtsamkeit bei Neuausweisung von Wohngebieten bezüglich der zuzulassenden städtebaulichen Strukturen.
- Pflege und Aufwertung charakteristischer Strukturen.

6.4 Potentiale Natur- und Kulturlandschaft – Erlebnisraum See

Die besondere räumliche Lage entlang des Schülldorfer Sees, die kurzen Wege in die umgebende Landschaft und der damit verbundene Freizeitwert sind nicht zu unterschätzende „Lebenswerte" der Gemeinde.

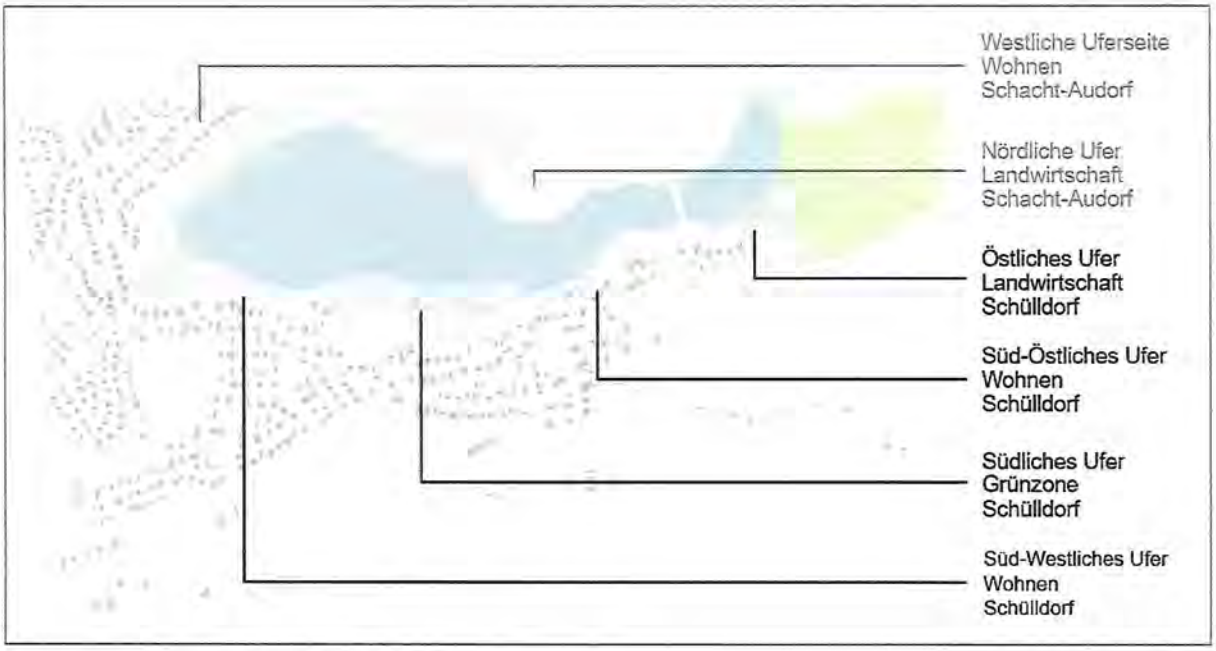


Abb. 7: Erlebnisraum See und Umgebung

Positive Potentiale:

- Bebauungsfreie, landschaftsoffene Nordseite des „Schülldorfer Sees".
- Zugänglichkeiten zum Erleben des Naturraums „Schülldorfer See" von bestehenden Wegen aus gegeben.
- Attraktive Wohnlagen mit Sichtmöglichkeit zum Uferbereich.
- Naturbelassener Schutzbereich mit mind. 50 m (gemäß § 35 Abs.2 LNatSchG).
- Hohe Qualität und Potential für naturbezogene Erholung und Erlebnisse durch naturschutzbezogenes Sicherungs- und Entwicklungspotential.
- Räumliche Trennung von naturbelassenen Seeufern und Seeanteilen und durch Freizeit nutzbarer Seebereich (Freizeitbad, Wanderpfade).
- Erlebbare landwirtschaftliche Nutzungen im sichtbaren Uferbereich (z.B. durch Beweidung und Grünlandnutzung).
- Beruhigte Seerandlage für umliegende Bebauung, da unmittelbar entlang des bebauten Seeufers keine öffentlichen Wegeverbindungen parallel zum See vorhanden sind.

Einschränkungen:

- Innerörtlich geschlossene Uferkante ohne öffentliche Zugangsmöglichkeiten.
- Innerörtlich isolierte Seelage, für Naherholung nur visuell von Bedeutung. Die Naturschutzflächen am Seeufer unterliegen besonderen Schutzbestimmungen, hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten durch den Menschen eingeschränkt.
- Auf den sonstigen landwirtschaftlichen Nutzflächen am Seeufer ist meist nur extensive Nutzung möglich.

Ziele:

- Den „Schülldorfer See" als erlebbare Ruhezone im Naturraum erhalten.
- Freizeitzonen und deren Nutzung steuern und verbessern.
- Bestehende Sichtachsen vom öffentlichen Straßenraum zum See erhalten.
- In Folge bedeutet dieses eine eingeschränkte Nachverdichtung im Uferbereich.
- Den landschaftlichen Bezug als „Identitätsstiftendes Mittel" erhalten.

6.5 Erste Ergebnisse der stadt- und ortsplanerischen Analyse

Für die Entwicklung des Siedlungskörpers gilt der Grundsatz:
Der Siedlungskörper ist nach außen räumlich begrenzt. Dies ist künftig zu beachten und sollte beibehalten werden. Infolge ist eine behutsame und qualitätsvolle Nachverdichtung sowie eine behutsame Neuentwicklung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem gewachsenen Siedlungskörper zu sichern.

Agrar- und Landwirtschaft:
Die innerörtlichen Hofstellen sind ortsprägend. Diese innerörtlichen Hofstellen einschließlich der dazugehörenden Freiflächen sollten erhalten werden.

Gebaute Substanz
Die repräsentativen Gebäude an wichtigen Schnittstellen des Ortsbildes sollten erhalten bleiben. „Hot Spots" wie der derzeit vorhandene Ortsmittelpunkt sollten auch durch gestalterische und funktionale Aufwertungen gestärkt werden.

Natur- und Kulturlandschaft
Naturraum und See sind als Charakteristikum der Gemeinde weiterhin zu schützen und für die Allgemeinheit erlebbar gehalten werden.

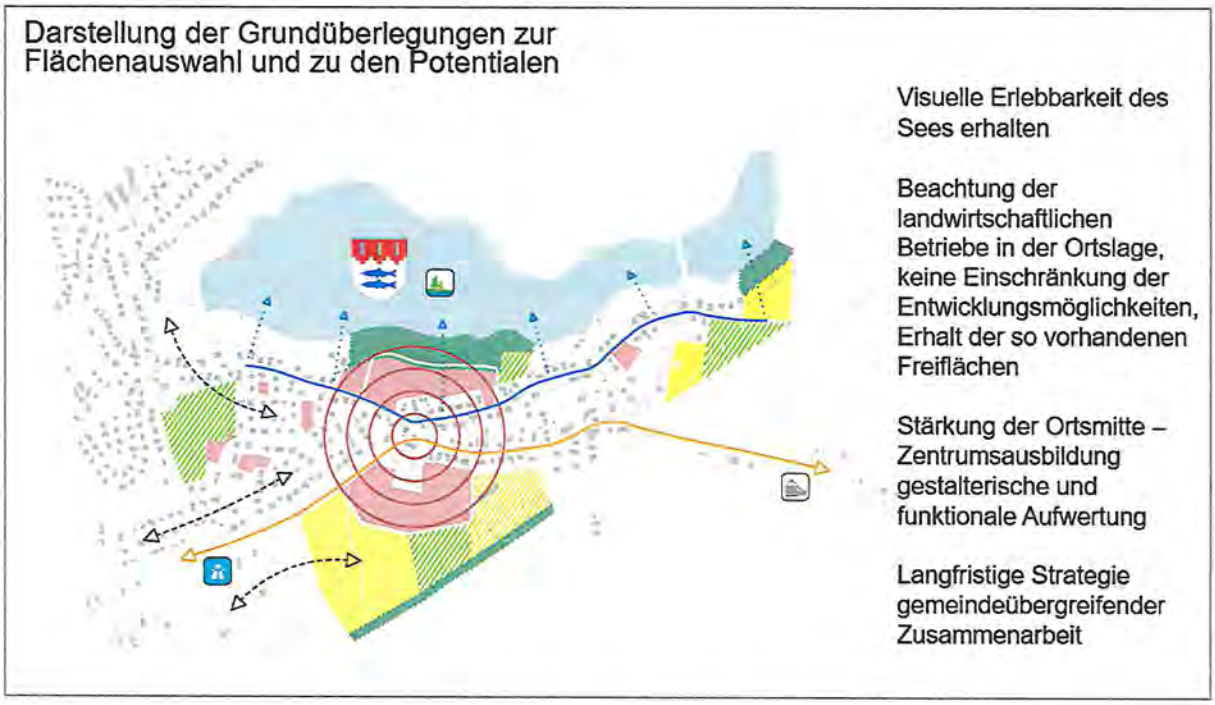


Abb. 8: Zusammenfassende Darstellung der Grundzüge der empfohlenen konzeptionellen Gesichtspunkte.

7 Konzeption zur Ortsentwicklung

Auftaktgespräch in der Gemeinde
Zum Auftaktgespräch in der Gemeinde standen die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Flächen zur Erörterung. Die Gemeinde Schülldorf verfügt über kein eigenes Flächenpotential und wollte im Vorfeld die Verfügbarkeit von Flächen in der Ortslage erkunden. Die Prüfung einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung für die blau straffierten Flächen wurden der Gemeinde seitens der Eigentümer angetragen. Die Gemeinde hat diesen Prüfauftrag angenommen.

Kritisch zu betrachten ist die gewünschte, intensive bauliche Verdichtung der Grundstücke und Flächen in Seenähe.

Kritisch zu betrachten ist auch die gewünschte Erweiterung der heutigen Ortslage in östlicher Richtung.

Kritisch zu betrachten ist auch die gewünschte Überschreitung der Autobahn A210 in südlicher Richtung.

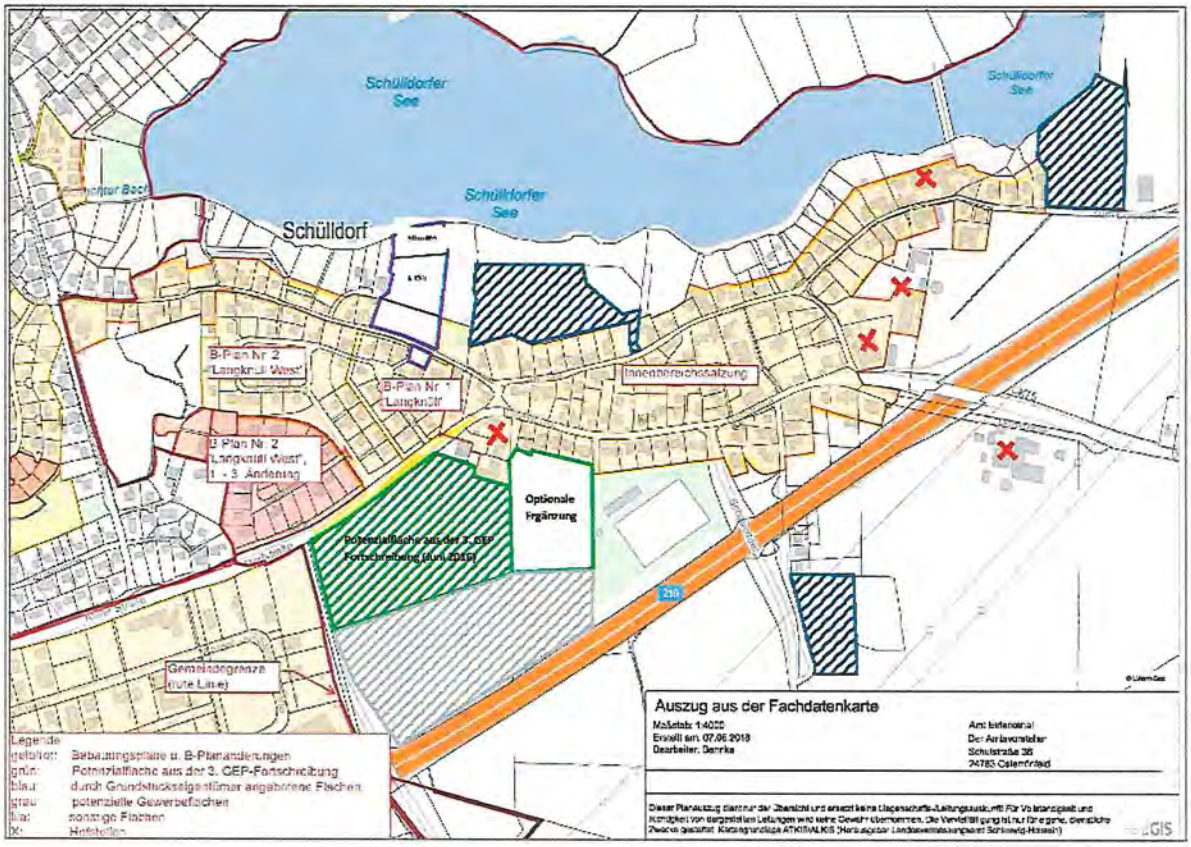


Abb. 9: Zusammenfassende Darstellung der Verfügbarkeitsabfrage (Quelle: Amt Eiderkanal, Juni 2018)

7.1 Empfehlungen aus den Analyseergebnissen:

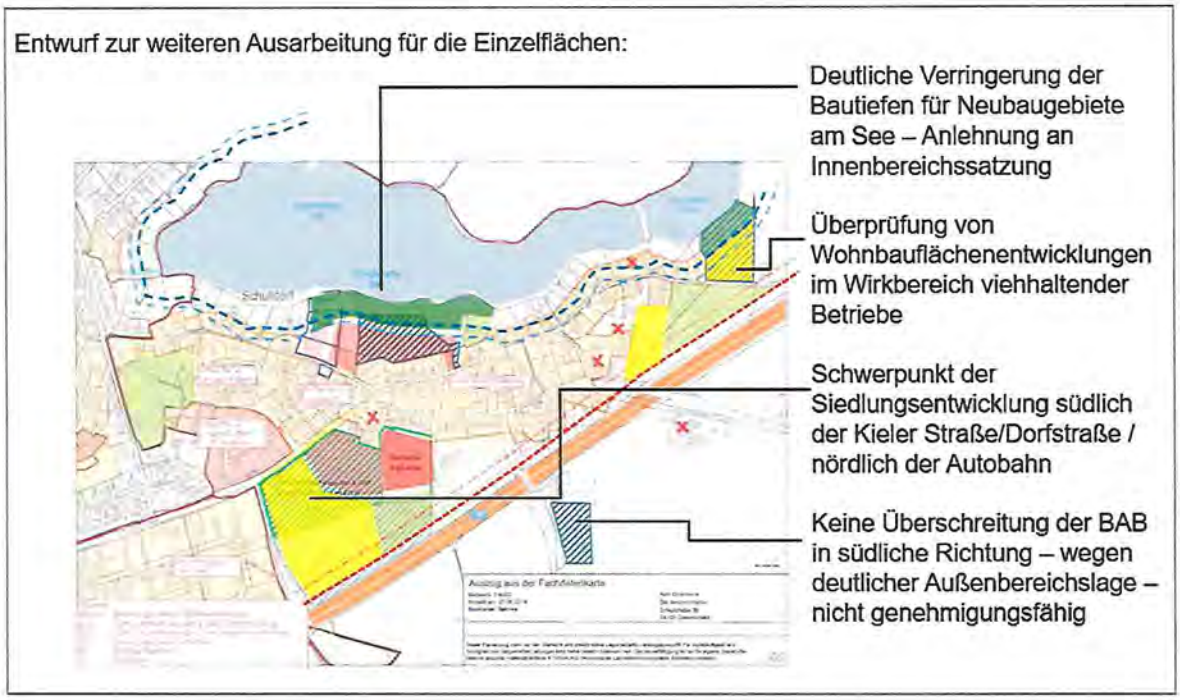


Abb. 10: Entwurf zur weiteren Ausarbeitung für die Ortsentwicklung

Potentiale mit Baurecht:

Baulücken – Innenentwicklungspotential:

- Drei unbebaute Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB (Baulücken im Innenbereich) sind in der Straße „Schachterbusch" (Flurstück 2/8)
- Zwei unbebaute Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB (Baulücken im Innenbereich) sind in der Straße „Am See" (Flurstücke 61/14 und 61/13). Die beiden Flurstücke sind Teil der zur Beweidung genutzten Hofkoppel des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes und stehen nicht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung.
- Keine Leerstände.

Unbebaute Grundstücke im Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 2 „Langknüll" und im Bebauungsplan Nr. 3 „Langknüll West":

- Drei Einzelhausgrundstücke im B-Plan Nr. 2
- Fünf Grundstücke im B-Plan Nr. 3.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde sind die Siedlungsflächen bis auf die Bereiche um die landwirtschaftlichen Betriebe und Hofstellen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Entwicklungsmöglichkeiten werden im Flächennutzungsplan nicht aufgezeigt. Die dargestellten Bauflächen sind ausgeschöpft.

Empfehlung:
Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Eigentümern um Verfügbarkeit oder Hemmnis zu klären. Nach derzeitigem Erkenntnisstand stehen nur die Grundstücke in den B-Plan-Gebieten und an der Straße Schachterbusch zur Disposition.

7.2 Potentialflächenbetrachtung

Ergänzend zum Analyseteil sind als weitere Entscheidungsgrundlage alle für eine potentielle bauliche Nutzung vorhandenen Freiflächen der Ortslage auf ihre Eignung für die angestrebte wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde betrachtet.

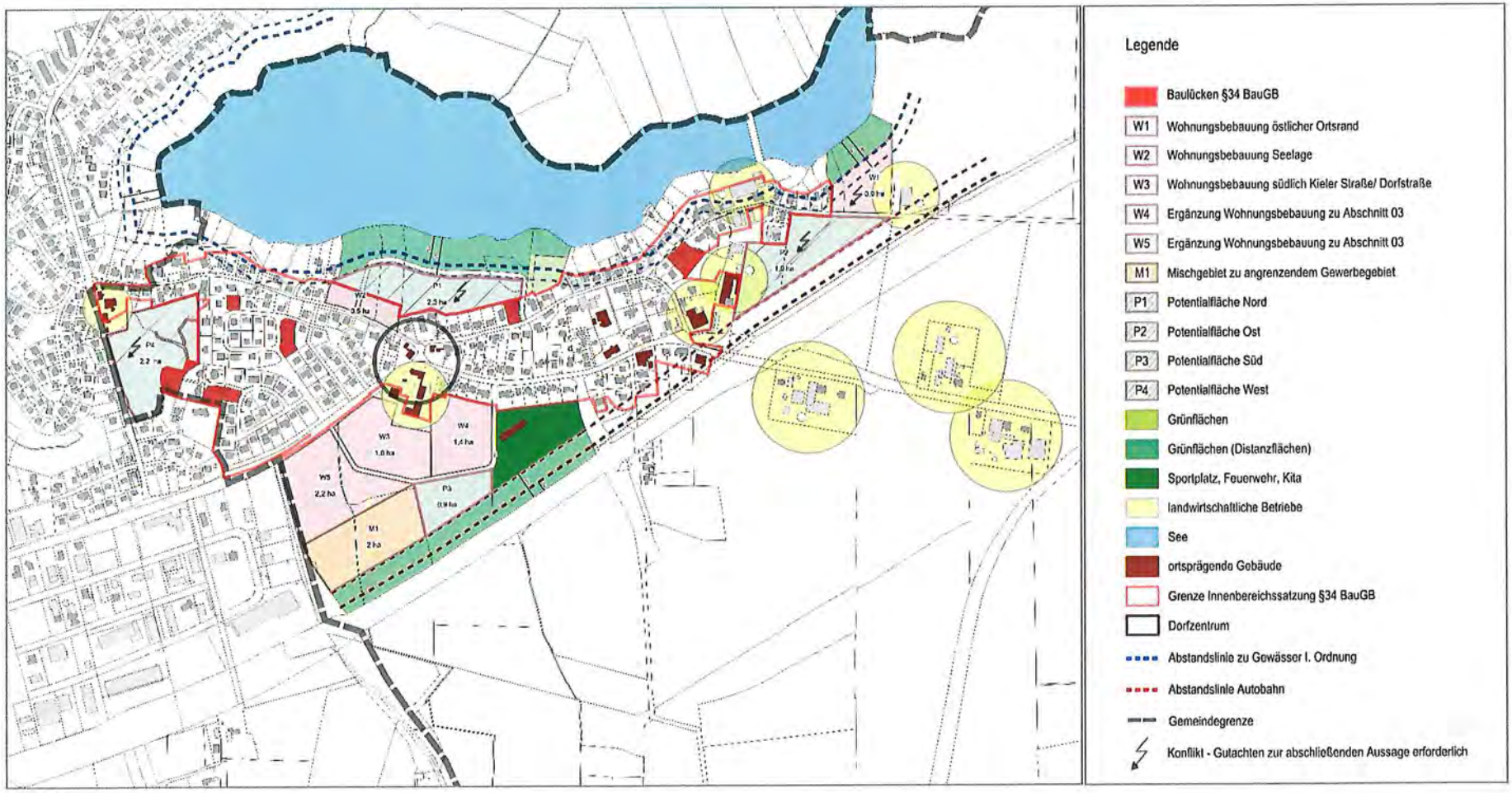


Abb. 11: Potentialflächen für die Ortsentwicklung (Verkleinerung der Plananlage 1:5000)

Fläche W 1 - Wohnbebauung östlicher Ortsrand
Die Fläche umfasst am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Am See", zwei Flurstücke in einer Gesamtgröße von ca. 0,9 ha. Sie ist direkt über die Straße „Am See" zu erschließen. Die Eigentümer haben eine bauliche Entwicklung dieser Fläche beantragt. Die Fläche schließt direkt an die bebaute Ortslage an. Für eine künftige Nutzung „Wohnen" ist die Fläche bauleitplanerisch zu überplanen. Sie ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Aufgrund der Bodenverhältnisse, der Erreichbarkeit und der Biotopausstattung ist die Fläche für eine wohnbauliche Inanspruchnahme als geeignet zu bezeichnen.

Konflikte:
Die Fläche liegt im Wirkbereich zu den landwirtschaftlichen, tierhaltenden Betrieben in der Straße „Am See". Für eine abschließende Beurteilung dieser Fläche und als Grundlage einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde bedarf es der gutachterlichen Überprüfung nach der rechtswirksamen Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL). Die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen.

Die Fläche erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zum See. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine bauliche Erweiterung der Ortslage in Richtung Schülldorfer See abgelehnt. Bei einer Überplanung des Bereichs sind auch diesbezüglich die entsprechenden Gutachten zu erstellen.

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) Fortschreibung 2018 wird das Primat der Innenentwicklung festgelegt. Danach sind die Potentiale der Innenentwicklung als vorrangig vor der Erweiterung in den Außenbereich zu betrachten. Die gemeindliche Bauleitplanung hat diese Vorgaben zu beachten.

Ergebnis:
Die Fläche wird als potentielle Siedlungserweiterungsfläche in den Rahmenplan zur Ortsentwicklung übernommen. Für eine abschließende Entscheidung sind entsprechend Gutachten erforderlich.

Fläche W2 – Wohnbebauung Seelage an der Straße „Schachterbusch":
Die Fläche umfasst nördlich der Straße Schachterbusch drei Grundstücke für die Baurecht nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) besteht. Die Grundstücke liegen innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde. Es besteht kein bauleitplanerisches Erfordernis. Die Grundstücke umfassen ca. 0,5 ha. Entlang der Straße Schachterbusch ist der dortige gesetzlich geschützte Knick zu beachten.

Bauleitplanerisches Erfordernis bestünde, wenn die Fläche wie für die Grundstücke Schachterbusch 14 a und 14 b über eine weitere Bautiefe in Richtung See erschlossen werden soll. Die Gemeinde beabsichtigt keine Nachverdichtung der Seegrundstücke.

Flächen W3, W4 und W5 – Wohnbebauung südlich Kieler Straße/Dorfstraße:
Die Flächen umfassen zusammen ca. 4,2 ha und bieten das umfassendste Entwicklungspotential für die Gemeinde. Dieser Bereich südlich Kieler Straße/Dorfstraße (Achterkamp/Steenkamp) umfassen die landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Ortslagen Schülldorf und Osterrönfeld und Autobahn.

Die **Fläche W4** umfasst 1,4 ha und schließt westlich an den Sportplatz mit Feuerwehrgerätehaus, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus an und ist westlich durch den dort verlaufenden Knick begrenzt.

Die **Fläche W3** umschließt die dortige Hoflage und ist für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die sich ringförmig um die Ortsmitte entwickelt. Die Hofstelle mit Hofladen ist kein viehhaltender Betrieb. Geruchsimmissionsprobleme sind hier nicht zu erwarten. Die Fläche wird südlich durch einen dort verlaufenden Knick (mit Graben) begrenzt, der zugleich den Ortsrand in Richtung Autobahn markieren würde. Der Fläche W3 mit 1,6 ha kommt aus stadt- und ortsplanerischer Sicht das höchste Potential für die Ortsentwicklung der Gemeinde zu.

Die **Fläche W5** schließt sich westlich mit ca. 2,2 ha daran an und bildet in Richtung Osterrönfeld den Abschluss der Ortslage.

Die Flächen eignen sich aus stadtplanerische Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer den Dorfkern, d.h. die Ortsmitte einschließende Überplanung. Dabei wäre auch eine Potentialfläche für die Erweiterung der Anlagen um den Sportplatz, das Feuerwehrhaus und die Kindertagestätte mit einzubinden. Bei bauleitplanerischer Entwicklung der Fläche wird empfohlen auf die Sicherung und Weiterführung der Grünzugverbindung, die in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 3 bereits angelegt ist, als Kfz-unabhängiger „Verbindungsring" zu den Gemeinschaftsanlagen um das Feuerwehrhaus zu achten.

Im Hinblick auf die in Kapitel 5 festgestellten Tendenzen, dass aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vermehrt 1-2 Personenhaushalte sowie Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen benötigt werden, bietet der dargelegte Entwicklungsbereich zwischen Kieler Straße/Dorfstraße und Autobahn die Voraussetzungen für die Entwicklung entsprechender Angebote. Dies könnte beispielsweise anhand einer konkretisierenden städtebaulichen Vorplanung unter Einbeziehung der Ortsmitte skizziert werden.

Abschätzung der Flächenpotentiale:
Das Flächenpotential für eine langfristige Entwicklung südlich der Kieler Straße umfasst ca. 4 ha bis 5 ha unter Beachtung des erforderlichen Abstandes zur Autobahn. Bei Zugrundelegung von 1000 qm Bruttowohnfläche pro Baugrundstück/WE (dies entspricht ca. 700 qm Nettowohnbaufläche) besteht hier ein Wohnungsbaupotential für mindestens 40 Wohneinheiten.

Konflikte:
Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der Gewerbegebiete in Osterrönfeld sind die Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), der TA-Luft und den Vorgaben der DIN 45 691 zu beachten. Ggfs. sind Vorsorgemaßnahmen zur Einhaltung diese Werte zu treffen.

Fläche M1 – Mischgebiet zum angrenzenden Gewerbegebiet in Osterrönfeld:
Bereich südlich Kieler Straße (Achterkamp). Die Fläche mit ca. 2 ha Größe grenzt direkt an das Gewerbegebiet Osterrönfeld an. Sie ist in der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) als Fläche 3. Priorität ausgewiesen. Die Fläche eignet sich sowohl für Wohnnutzung als auch für eine gemischte Nutzung. Sie korrespondiert bei wohnbaulicher Nutzung mit den Wohngebieten nördlich der Kieler Straße/Dorfstraße.

Die Gemeinde beabsichtigt den Bereich zwischen Wohnbauflächen an der Kieler Straße/Dorfstraße und Autobahn im Hinblick auf einer gemischten Nutzung zu überprüfen.

Fläche P1 – Potentialfläche Nord
Die Fläche umfasst mit ca. 2,3 ha den heute landwirtschaftlich genutzten Bereich zwischen der bestehenden Bebauung an der Straße „Schachterbusch" und der Uferschutzzone des Schülldorfer Sees. Mit Entwicklung dieser Fläche für „Wohnen" würde eine Bebauung des Seeufers in „zweiter Reihe" initiiert.

Dagegen stehen sowohl die in Punkt 4 dargelegten Analyseergebnisse als auch der gesetzliche Schutzstatus des Schülldorfer Sees und dessen Uferzonen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind hier aufgrund der gesetzlichen Vorgaben als vorrangig zu betrachten. Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P2 – Potentialfläche Ost
Die Fläche umfasst ca. 1,9 ha und liegt zwischen der Straße „Am See" und der Autobahn. Die Fläche liegt im Wirkbereich tierhaltender landwirtschaftlicher Betriebe. Sie ist aufgrund ihrer Lage, der Bodenbeschaffenheit und ihrer Erschließungsmöglichkeit für eine künftige wohnbauliche Nutzung geeignet. Für eine abschließende Beurteilung dieser Fläche und als Grundlage einer bauleitplanerischen Entscheidung der Gemeinde bedarf es der gutachterlichen Überprüfung nach der rechtswirksamen Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein (GIRL). Die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen.

Im vorliegenden Fall ist eine gutachterliche Überprüfung nicht erforderlich, die Fläche gehört zum dortigen tierhaltenden Betrieb und wird als hofnahe Weide genutzt. Der Betrieb ist ein Demeter-Betrieb. Es steht außer Frage, dass die Fläche für den Betrieb zur Verfügung bleiben muss und aus betrieblichen Gründen einer Umnutzung nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P3 – Potentialfläche Süd
Die Fläche liegt mit ca. 0,9 ha zwischen dem Sportplatzbereich und dem oben skizzierten Entwicklungsbereich südlich Kieler Straße/Dorfstraße. Die Gemeinde stellt diese Fläche als Siedlungsentwicklungsfläche zurück. Zum einen, weil sie sehr nah an der Autobahn liegt und zum anderen, weil sich die Gemeinde auch Erweiterungsmöglichkeiten des Sportplatzbereiches vorhalten muss.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Fläche P4 – Potentialfläche West
Die Fläche umfasst ca. 2,2 ha und liegt östlich der „Grenzstraße" zur Nachbargemeinde Schacht-Audorf. Die Fläche liegt im Wirkbereich des „Wischhofes" Der landwirtschaftlich aktive Betrieb nutzt diese als Weideland für seine Pferde. Sie ist aufgrund ihrer Lage, der Bodenbeschaffenheit und ihrer Erschließungsmöglichkeit für eine künftige wohnbauliche Nutzung im Grundsatz geeignet. Landschaftsplanerisch und ortsplanerisch stellt diese offene Grünland ein wichtiges Freiflächenverbindungselement in der Linie: "Nord-Ost-See-Kanal – Landschaftsraum westlich Moorkatenweg (Schacht-Audorf) – Verbindung südlich Lerchenberg (Schacht-Audorf) – nördlich Langknüll (Schülldorf)" dar und ist zu erhalten.

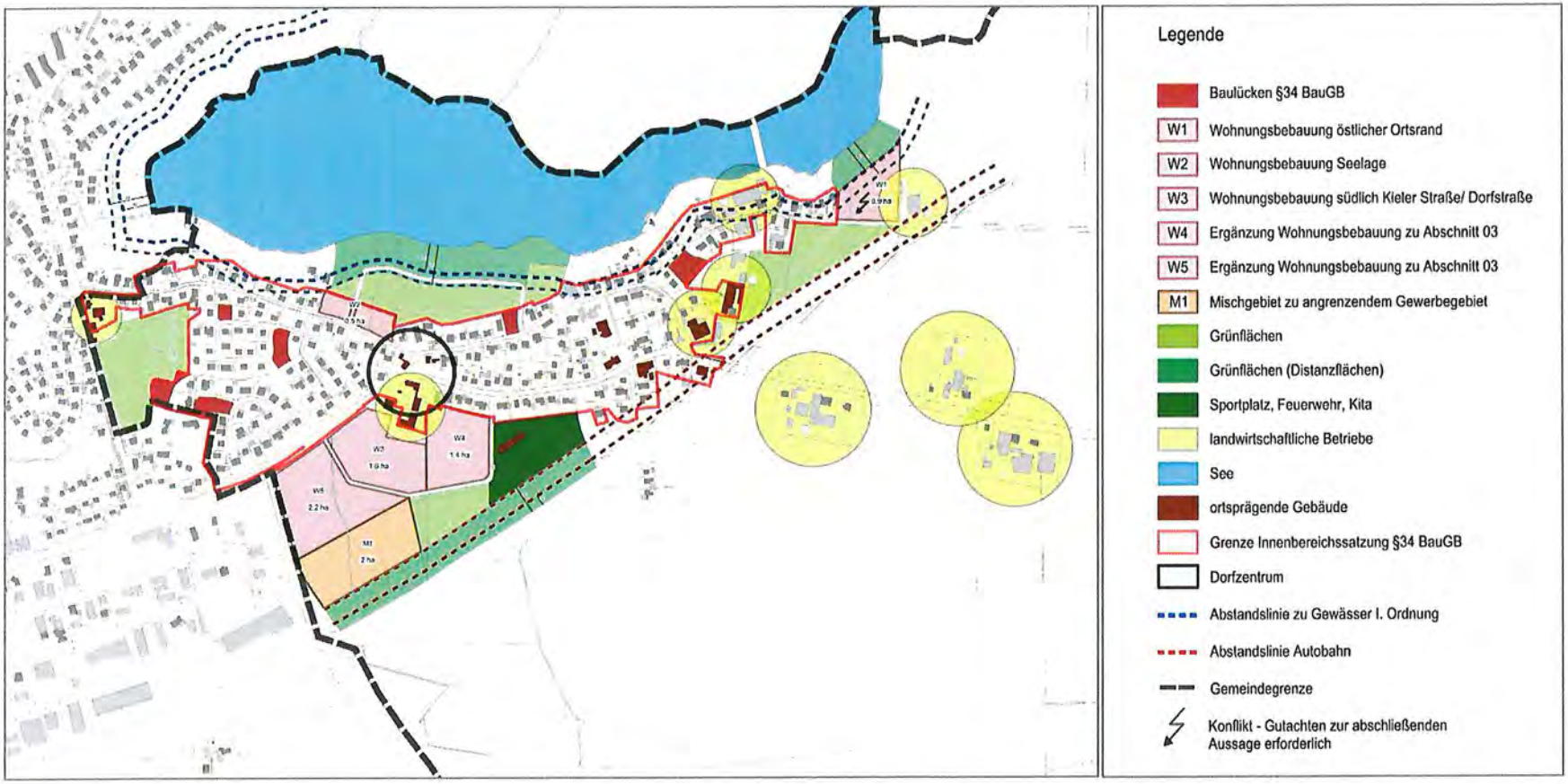
Im vorliegenden Fall ist weitere Prüfung nicht erforderlich, die Fläche gehört zum dortigen Pferdehof und wird als hofnahe Weide genutzt. Es steht außer Frage, dass die Fläche für den Betrieb zur Verfügung bleiben muss.

Die Fläche verbleibt als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Die Ergebnisse der Potentialflächenanalyse sind in der Rahmenplanung dargestellt.

Beide Pläne sind gesondert angefügt.

Schülldorf, den 18.03.2019

Bürgermeister Siegfried Tomkowiak

7.3 Rahmenplanung