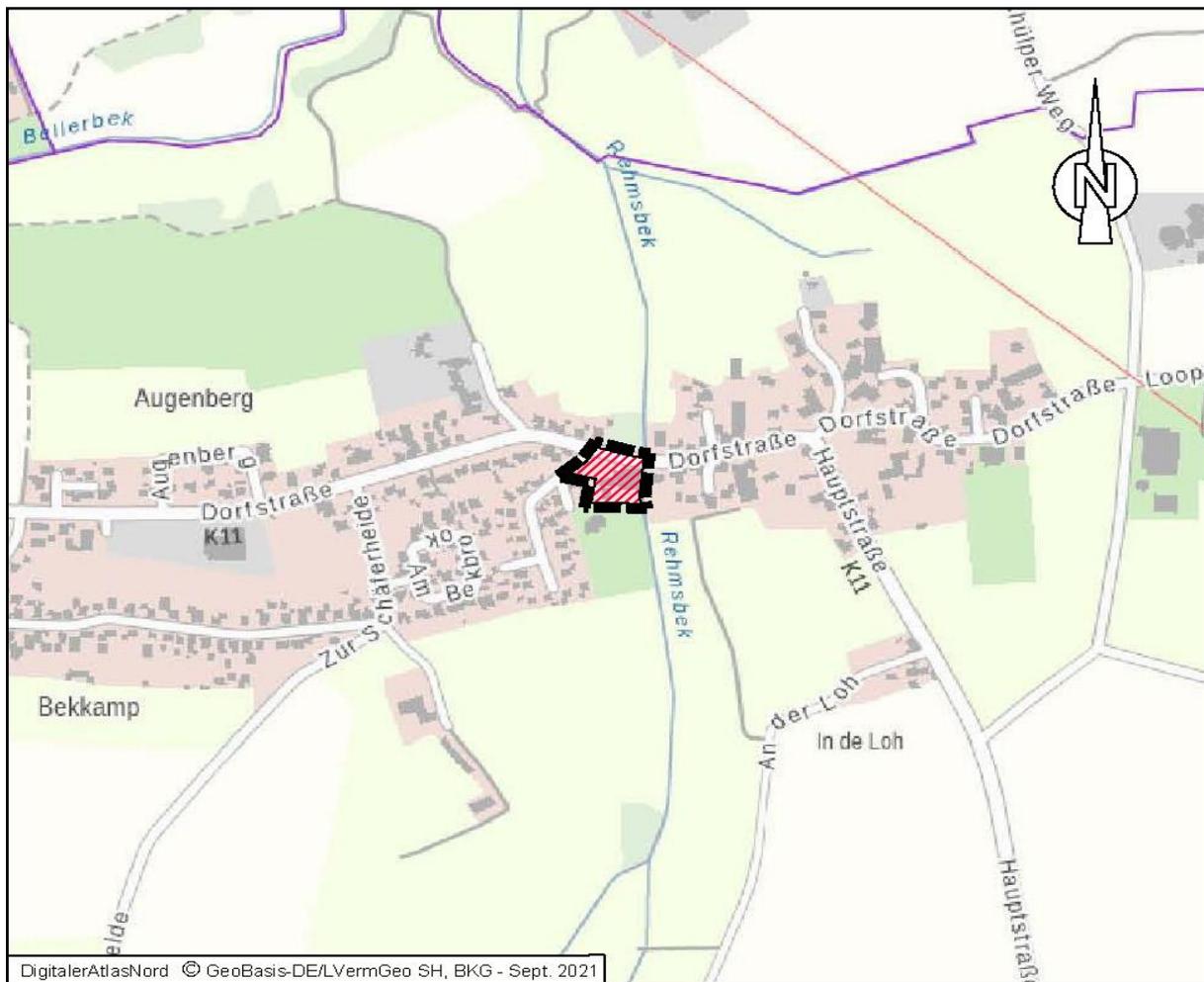


# Gemeinde Schulp bei Nortorf

## Bebauungsplan Nr. 9

„Wohnanlage Grüner Kranz“

Kreis Rendsburg-Eckernförde



### Begründung

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 4a(3)	§ 10
●	●	●	●	○	○

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 25.11.2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.....	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III .....	11
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	11
5.4 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	12
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schülp b. Nortorf .....</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	13
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) .....	14
6.2.3 Bauweisen und Baugrenzen.....	14
6.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
6.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	15
6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
6.3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.....	16
<b>7 Verkehrserschließung .....</b>	<b>17</b>
7.1 Individualverkehr .....	17
7.2 ÖPNV-Anbindung .....	17
<b>8 Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	19
8.2 Natur und Landschaft.....	20
8.2.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	20
8.2.2 Projektwirkungen.....	26
8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....	28
8.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung .....	29

8.2.5 Artenschutz .....	29
<b>9 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>30</b>
<b>10 Rehmsbek .....</b>	<b>31</b>
<b>11 Archäologie, Denkmalschutz, Kampfmittel, Altlasten.....</b>	<b>32</b>
<b>12 Billigung .....</b>	<b>33</b>

Anlagen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, *erstellt durch Ingenieurbüro GSP Gosch & Priewe, 05.10.2021*
- Baugrunduntersuchung, *erstellt durch Hajo Bauer, 14.12.2021*
- Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung, *erstellt durch BBS-Umwelt GmbH, Kiel, 29.08.2022*

## **1 Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülpl bei Nortorf hat in ihrer Sitzung am 01.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Grüner Kranz“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Schülpl b. Nortorf.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülpl b. Nortorf stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a BauGB im Zuge des Verfahrens. Die Gemeinde Schülpl b. Nortorf folgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Schülpl b. Nortorf im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebietes liegen, für die durch die Planung Anhaltspunkte für Auswirkungen auf deren Erhaltungsgegenstände abgeleitet werden könnten,
- im Bebauungsplan keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich der Gemeinde Schülpl b. Nortorf und umfasst gegenwärtig bebaute Flächen im Siedlungsgefüge. Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne in bestehenden Siedlungsgebieten, die der Innenentwicklung zu Gute kommen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um alle Aspekte für das weitere Verfahren berücksichtigen zu können, wird jedoch nicht auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 in Form einer Auslegung durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, die Auswirkungen und Alternativen der Planung zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Schülp b. Nortorf wurde in der Zeit vom 29.11.2021 bis 03.01.2022 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Am 20.09.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülp b. Nortorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Grüner Kranz“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum 14.10.2022 bis 14.11.2022 abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort sowie vorhandene Nutzung**

---

Die Gemeinde Schülp b. Nortorf ist unmittelbar östlich der Stadt Nortorf, im Amt Nortorfer Land und Kreis Rendsburg-Eckernförde gelegen. Die Gemeinde Schülp b. Nortorf liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck zwischen Rendsburg, Neumünster sowie der Landeshauptstadt Kiel. Schülp b. Nortorf besteht aus zwei Ortschaften, wovon der Ortsteil „Grünthal“ im baulichen Zusammenhang mit der Stadt Nortorf steht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Grüner Kranz“ befindet sich zentral im Siedlungsgefüge der Gemeinde Schülp b. Nortorf.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird wie folgt begrenzt:

- östlich der Straße „Redderstücken“
- westlich der Bestandsbebauung Dorfstraße Nr. 32
- südlich der Bestandsbebauung Dorfstraße Nr. 27-29

und umfasst das Flurstück 31/1 der Flur 3, Gemarkung Schülp b. Nortorf sowie ein Teilstück der Straße „Dorfstraße“.

Die Fläche des Plangebietes wird im Süden durch die rückwärtigen Gartenflächen der bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt das Ehrenmal der Gemeinde Schülp an. Das Plangebiet wird nach Osten von der Rehmsbek begrenzt, welcher die Gemeinde von Norden nach Süden quert.

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einer ehemaligen Gaststätte und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Nutzung wurde im Frühjahr 2020 aufgegeben, das Gebäude ist jedoch in Teilen noch bewohnt.

### **3 Anlass der Planung**

---

Die Gemeinde Schülpl b. Nortorf ist durch ihre verkehrsgünstige Lage im Städtedreieck zwischen Rendsburg, Neumünster und Kiel sowie durch die große Nähe zur Stadt Nortorf mit ihrer umfangreichen sozialen Infrastruktur und der gut ausgebauten überregionalen Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort.

Die Fläche des Plangebiets bietet die Möglichkeit einer wohnbaulichen Nachverdichtung im zentralen Bereich der Gemeinde Schülpl b. Nortorf. Die Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für kleinere, barrierefreie Wohneinheiten in der Gemeinde schaffen, die einen Verbleib der älteren Generation in Schülpl b. Nortorf ermöglicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde Schülpl b. Nortorf dem Grundgedanken des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach, indem sie eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zuführt.

### **4 Allgemeines Planungsziel**

---

Ziel der Planung ist es, die Fläche der zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde gelegenen, brachliegenden Gaststätte „Wohnanlage Grüner Kranz“ baurechtlich für eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten und den entsprechenden Nebenanlagen geschaffen. Die bestehende Eingrünung, in Form der die Dorfstraße säumenden Lindenbäume entlang der Dorfstraße, wird zum Erhalt festgesetzt.

### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Städte/Gemeinden für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

## 5.1 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten. Er wurde mit Zustimmung des Landtags von der Landesregierung als Rechtsverordnung erlassen (Landesverordnung über den Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021)). Die Fortschreibung 2021 ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Sie bezieht sich auf den Zeitraum 2022 bis 2036.



- die Gemeinde Schülp b. Nortorf liegt unmittelbar östlich der Stadt Nortorf (Unterzentrum im ländlichen Raum)
- Schülp b. Nortorf liegt unmittelbar westlich einer Landesentwicklungsachse
- eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke führt südlich des Gemeindegebiets entlang
- nördlich der Gemeinde grenzt ein Vorbehaltssraum für Natur und Landschaft an

Abbildung 1: Ausschnitt Fortschreibung LEP 2021, Quelle: Schleswig-Holstein.de

### Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung – Wohnungsversorgung

*In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern.*

*Dem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere auch für sozial geförderten Wohnraum, Rechnung getragen werden. Dafür sollen nicht nur die Schwerpunkte für den Wohnungsbau (Kapitel 3.6.1 Absatz 2) sorgen, sondern auch andere geeignete Gemeinden insbesondere in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2), den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen (Kapitel 2.4) und in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.7.1).*

*Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden und der Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden (Kapitel 3.9).*

*Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig*

*durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden. Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.*

(LEP Fortschreibung 2021, Kap. 3.6: 1 G)

*Der Wohnungsneubau soll folgende Bedarfskomponenten berücksichtigen:*

- *Entwicklung der Zahl und der Struktur der Haushalte (Neubedarf),*
- *Ersatz für Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen (Ersatzbedarf),*
- *Mobilitäts- und Leerstandreserven für die Sicherstellung gut funktionierender Wohnungsmärkte.*

(Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6: 2 G)

Die Gemeinde Schülup b. Nortorf folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, in dem sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 brachliegende Flächen im Innenbereich für eine verdichtete Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet.

#### Zur Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

*Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.*

*Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Kapitel 3.9 Absatz 4) sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Kapitel 3.9 Absatz 3 und 5).*

*Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.6.1: 1G)*

Der Bebauungsplan Nr. 9 überplant die Flächen einer ehemaligen Gaststätte im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Schülup b. Nortorf. Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung ist das Ziel die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser. Durch die Planung wird der Schülper Bevölkerung die Möglichkeit gegeben sich wohnlich zu verändern, jedoch in der vertrauten, ländlichen Umgebung und gleichzeitig in der Nähe Nortorfs bleiben zu können.

*Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von*

- *bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen (Kapitel 2.2) und von*
- *bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen (Kapitel 2.3)*

*gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).*

*Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, werden nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. (LEP Fortschreibung 2020, 3.6.1: 3Z)*

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schülpl b. Nortorf steht den Grundsätzen und Zielen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein nicht entgegen. Die Gemeinde wird raumstrukturell dem ländlichen Raum zugeordnet, sodass für Sie ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 10 %, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 bis 2036 gilt. Der Gemeinde verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 36 Wohneinheiten bis 2036. Abzüglich der laut Innentwicklungsgutachten kurzfristig umsetzbaren WE (11 WE) im Innenbereich ergibt sich ein maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 25 WE.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden rd. 16 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Gemäß den Vorgaben der Fortschreibung des LEP 2020 sind hiervon nur rd. 11 WE auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schülpl b. Nortorf anzurechnen, da ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet werden. Zudem werden zwei Wohneinheiten zurückgebaut, weshalb durch die Planung lediglich 9 zusätzliche Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle kann durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung einer nicht mehr in aktiver Nutzung befindlichen Fläche im Innenbereich reduziert werden.

Die entsprechende örtliche Wohnraumnachfrage ergibt sich in den kommenden Jahren aus der Altersstruktur der Gemeinde Schülpl b. Nortorf. Gemäß dem Bevölkerungsstand von Dezember 2017 waren 25 % der Bevölkerung der Gemeinde Schülpl b. Nortorf zwischen 50 und 64 Jahre alt und weitere 18,4 % 65 Jahre und älter. Der Bebauungsplan Nr. 9 ermöglicht die Herstellung von Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten, sodass den veränderten Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen der dörflichen Bevölkerung Rechnung getragen werden kann. Durch die Planung wird der Schülper Bevölkerung die Möglichkeit gegeben sich wohnlich zu verändern, jedoch in der vertrauten Umgebung bleiben zu können.

Schülpl b. Nortorf. über rd. 89 % der bestehenden Wohngebäude lediglich eine Wohnung aufweisen. Gerade einmal 3 % der Wohngebäude umfassen 3 und mehr Wohnungen. Hierbei handelt es sich typischer Weise um Gebäude mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, unter anderem mit kleineren Wohneinheiten. Der geringe Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gebäudebestand- macht deutlich, dass ein Zubaubedarf in diesem Segment besteht.

#### Zur städtebaulichen Entwicklung

*Die Inanspruchnahme neuer Flächen soll landesweit reduziert werden. Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden. Langfristig soll eine Flächenkreislaufwirtschaft dazu führen, dass das Verhältnis von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bezug zu Freiflächen sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gleichbleibt. Versiegelte Flächen, die nicht mehr genutzt werden, sollten möglichst entsiegelt und in den Flächenkreislauf zurückgeführt werden. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.9: 3G)*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke*

- *im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,*
- *im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in Bereichen gemäß § 34 BauGB.*
- *Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.*
- *Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.9: 4Z)*
- *Zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Grund und Boden sollen*
- *die Gemeinden Innenentwicklungspotenziale durch geeignete Maßnahmen mobilisieren,*
- *Möglichkeiten für eine städtebaulich angemessene Verdichtung bestehender oder geplanter Bauflächen genutzt werden, die auch soziale Belange berücksichtigen,*
- *die Umnutzung brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, insbesondere ehemals militärisch, verkehrlich und gewerblich genutzter Flächen, in siedlungsstrukturell integrierter Lage vorangetrieben und Baulandreserven mobilisiert werden,*
- *leerstehende oder leer fallende Bausubstanz in bebauten Ortslagen, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen, modernisiert und angemessen genutzt werden und*
- *Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen realisiert werden. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.9: 5G)*

*Die Gemeinden sollen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne die Wasserflächen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses benötigt werden, berücksichtigen und hier keine Nutzungen vorsehen, die im Konflikt mit diesen Belangen stehen. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 3.9: 13G)*

Die durch den Bebauungsplan Nr. 9 überplanten Flächen befinden sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Schülup b. Nortorf. Durch die Planung wird das Grundstück einer ehemaligen Gaststätte nachverdichtet. Somit wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

#### Zur Solarenergie

*Bestehende Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen sollen für Solaranlagen genutzt werden. Durch die Aufstellung von Bauleitplänen soll die Nutzung von solarer Strahlungsenergie an und auf baulichen Anlagen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen ermöglicht werden. (Fortschreibung LEP S-H 2020, Kap. 4.5.2: 6G)*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 ermöglichen eine Nutzung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie). Auf eine verbindliche Vorgabe der Dachausrichtung wird für eine entsprechend flexible Gestaltung verzichtet.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde enthält für die Gemeinde Schülp b. Nortorf die nachfolgenden Darstellungen:

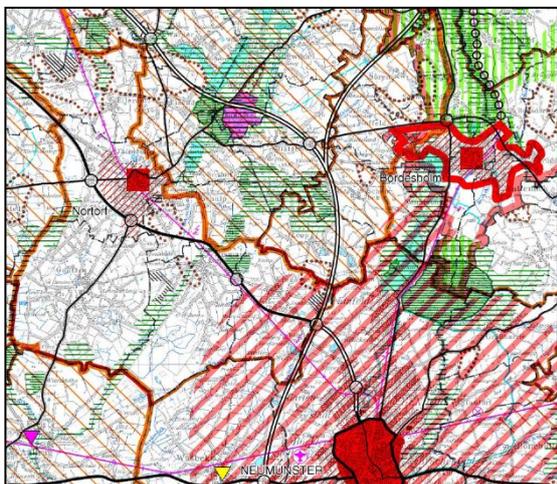


Abbildung 2: Ausschnitt RP III, Quelle: Schleswig-Holstein.de

- Schülp b. Nortorf liegt unmittelbar östlich des Unterzentrums Nortorf
- eine elektrifizierte Bahnstrecke führt durch das südliche Gemeindegebiet
- eine Bundesstraße quert das Gemeindegebiet in West-/Ost-Richtung, diese wurde vor mehreren Jahren zur Landesstraße zurückgestuft (L328)
- das nordöstliche Gemeindegebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

*In den übrigen Gemeinden soll die Bautätigkeit im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser ergibt sich hier vorwiegend aus dem Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die Bevölkerung und Beschäftigten in der Gemeinde (...)* (5.2, Z 4, REP)

Die Gemeinde Schülp b. Nortorf folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes schafft.

## 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3: FNP Nortorf, Quelle: Amt Nortorf

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schülp b. Nortorf stellt die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dar.

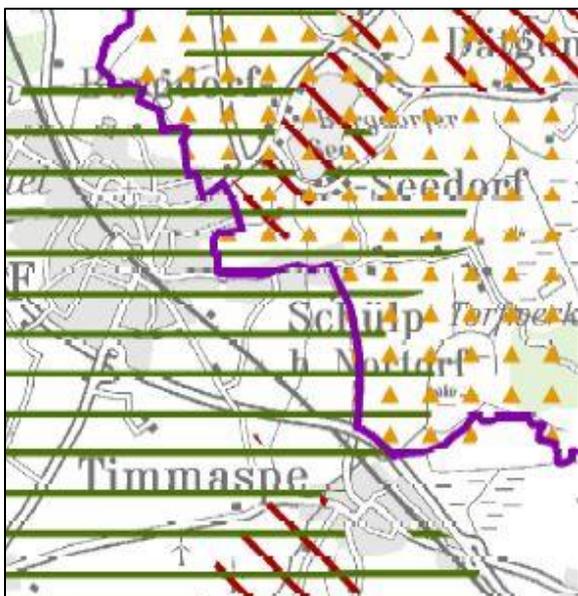
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Berichtigung. Der Geltungsbereich wird zukünftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die Gemeinde Schülp b. Nortorf folgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

#### 5.4 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Landschaftsprogramm ist das nördliche Gemeindegebiet in einem Naturpark gelegen, zu dem Plangebiet werden jedoch keine Aussagen getroffen.



Gemäß dem Landschaftsrahmenplan befindet sich das Gemeindegebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und in einer historischen Knicklandschaft. Das Planwerk trifft zum Plangebiet jedoch keine planungsrelevanten Aussagen.

Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Hauptkarte IIb, Quelle: schleswig-holstein.de Darstellung ohne Maßstab

Die Gemeinde Schülz b. Nortorf verfügt über keinen Landschaftsplan.

### 6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schülz b. Nortorf

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen ohne diese zu beeinträchtigen.

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um den städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich har-

monisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Sie können in angemessenem Umfang zur Lebendigkeit sowie einer verträglichen Nutzungsmischung und damit zur Attraktivität des Gebietes beitragen. Sie müssen in ihrer konkreten Ausgestaltung jedoch stets dem Gebietscharakter entsprechen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit erfolgt eine Genehmigung nach einer jeweiligen Einzelfallprüfung unter Wahrung der Gebietscharakteristik.

Insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein ohne diese zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird eine moderate Nachverdichtung auf der Fläche ermöglicht.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

#### Gebäudehöhe

*In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.*

*Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) kann mit betriebsbedingten Antennenanlagen sowie untergeordneten Bauteilen abgewichen werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

#### Oberkante Fertigfußboden

*Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist mindestens 25,20 m über Normalhöhennull (NHN) vorzusehen.*

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü. NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü. NN.) an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben könnten. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü. NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Durch die konkreten Definitionen der Höhenlagen für die baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen und innerhalb des Quartiers ein stimmiges Siedlungsbild entsteht.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 33,50 m ü. NHN (über Normalhöhennull) festgesetzt. Dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8 m und ermöglicht somit die Errichtung von Gebäuden mit zwei [II] Vollgeschossen.

Durch die Lage der Erdgeschosse bei einer Höhe von mind. 25,20 m über NHN, d. h. oberhalb der Höhenlage der Dorfstraße, wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine mögliche Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch sich stauendes Niederschlagswasser, z. B. im Rahmen von Starkregenereignissen, minimiert.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst eine wohnbauliche Nachverdichtung zentral im Gemeindegebiet, sodass hinsichtlich des Grundsatzes des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine hohe bauliche Nutzungseffizienz innerhalb des Plangebietes vorgesehen ist. Durch eine entsprechende Ausnutzung der künftigen Bauflächen kann die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für eine bauliche Entwicklung reduziert werden.

Diese Festsetzung entspricht dem üblichen Maß der Versiegelung im Rahmen wohnbaulicher Nachverdichtungen sowie der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

### **6.2.3 Bauweisen und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 + 23 BauNVO)

Für die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete wird die Art der Bauweise auf Einzelhäuser in offener Bauweise [o] begrenzt. Die entsprechende Bauweise schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Quartiers. Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, wird eine grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Das festgesetzte Baufenster weist einen Abstand von 1,5 m zu den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen, um sie vor Beeinträchtigungen durch eine bauliche Entwicklung zu schützen. Darüber hinaus wird somit sichergestellt, dass die ortsbildprägende Wirkung der Bäume erhalten bleibt. Die sich südlich und westlich des Plangebietes befindlichen Einzelbäume stehen von der Plangebietsgrenze abgerückt, sodass sich die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufbereiche außerhalb der Baufenster befinden.

Um eine Beeinträchtigung an der östlichen Plangebietsgrenze fließenden Rehmsbek zu vermeiden wurde die Baugrenze an dieser Stelle um 5 m zurückgenommen. Nebenanlagen sind in diesem Bereich dennoch zulässig, da der Wasser- und Bodenverband Wardersee auf das Bauverbot im Bereich des 5 m breiten Schutzstreifens an der Rehmsbek verzichtet.

#### **6.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal vier (4) Wohnungen je Einzelhaus zulässig.*

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus erfolgt, um zu gewährleisten, dass im zentralen Siedlungsgefüge eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht. Entsprechend den Anforderungen an zeitgemäße Wohnungen wird die Entwicklung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl kleinerer Wohnungen ermöglicht. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch das südlich gelegene großformatige Reetdachhaus und der Vorprägung der Fläche durch die Gaststätte empfiehlt sich die Entwicklung von kleineren Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer darüber hinaus erhöhten Zahl von Wohnungen würde in dem entsprechenden Umfeld städtebaulich nicht verträglich sein.

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **6.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.*

*Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen auf Privatgrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.*

*Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen. Ein Abweichen ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Fachgutachten für das Grundstück Bodenverhältnisse nachgewiesen werden, die einer Versickerung entgegenstehen.*

*Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sowie in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.*

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Deshalb werden entsprechende Flächen im Plangebiet nicht zugelassen.

Die Festsetzungen zur Versickerung sowie nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen, tragen zur Annäherung an natürliche Versickerungsraten bei. Die Festsetzungen entsprechen den Forderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Vorgaben zum Ausschluss baulicher Anlagen, Bodenversiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich der im nordwestlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume zzgl. 1,5 m sollen eine Schädigung der ortsbildprägenden Linden verhindern.

### **6.3.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist je neu errichtetem Gebäude mindestens ein (1) heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen.*

*Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und mit einer Mindestqualität, Hochstamm, Drahtballen 3 x verpflanzt, St. U. 16-18 cm zu ersetzen.*

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von sogenannten Hausbäumen stellen neben der üblichen privaten Gartengestaltung sicher, dass auch größere Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken erfolgen. Dieses fördert die Durchgrünung des Plangebietes und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Geltungsbereiches bei.

Alle anzupflanzenden oder zu erhaltenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Bei Tod oder Absterben einzelner Bäume sind diese durch standortgerechte Bäume gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

## **6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO**

---

### Stellplätze

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist für Wohneinheiten mit einer Größe von bis zu 75 m<sup>2</sup> je ein (1) Stellplatz und für Wohneinheiten mit einer Größe von mehr als 75 m<sup>2</sup> je eineinhalb (1,5) Stellplätze herzustellen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.*

*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind insgesamt vier (4) öffentliche Stellplätze herzustellen.*

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und die angrenzenden Straßenzüge vom entsprechenden ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Ehrenhain der Gemeinde Schülpl b. Nortorf. Um zu verhindern, dass Besucher im Straßenraum parken, werden vier öffentliche Parkplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzt. Eine konkrete Verordnung findet nicht statt.

### Dacheindeckungen

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur matte Dacheindeckungsmaterialien oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.*

*Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten.*

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Als Beitrag zur Abflusssdämpfung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen als Gründach mit lebenden Pflanzen zu errichten. Es wird angestrebt, die Abweichungen vom natürlichen Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

## **7 Verkehrserschließung**

---

### **7.1 Individualverkehr**

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Dorfstraße und Redderstücken an. Die Erschließung erfolgt zukünftig weiterhin über die Dorfstraße. Die Dorfstraße weist ausreichende Breiten zum Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf.

### **7.2 ÖPNV-Anbindung**

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler, sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Die Bushaltestelle „Schülpe b. Nortorf Dorf“ befindet sich im Plangebiet an der Dorfstraße unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet angrenzend. An dieser verkehren die Buslinien 768 und 782 und binden die Gemeinde in 6 Minuten Fahrtzeit an den Bahnhof Nortorf an. In 20 Minuten kann zudem die Stadt Neumünster erreicht werden. Das Plangebiet ist somit angesichts der dörflichen Lage bestmöglich an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## 8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens und es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren ist zulässig, da:

1. es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Grundfläche.

Der Bebauungsplan befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Schülp b. Nortorf und hat insgesamt eine Plangebietsgröße von rd. 4.830 m<sup>2</sup>. Von den getroffenen Festsetzungen werden rd. 3.990 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet mit einer zu versiegelnden Grundfläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird demnach weniger als 1 ha Grundfläche versiegelt.

2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete).

Nördlich des Plangebietes, in ca. 2,4 km Distanz, befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 1825-302 „Wennebeker Moor und Langwedel“. Das Gebiet stellt einen besonders vielfältigen Landschaftsausschnitt aus Moor- und Heidelebensräumen dar.

Westlich des Plangebietes, in ca. 7,5 km Distanz, befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 1823-401 „Staatsforsten Barlohel“. Es umfasst mehrere benachbarte Wälder auf Altmoränen der Hohenwestedter Geest.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der innerörtlichen Lage desselben, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Festsetzungen die Erhaltungsziele für die Schutzgebiete berührt werden könnten.

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

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch sind im Umfeld keine Betriebe bekannt, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

## **8.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Gemeinde Schülpl b. Nortorf schafft im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung im zentralen Stadtgebiet. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung zum Standortübungsplatz Langwedel. Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass Emissionen durch den Übungsbetrieb auf dem Standortübungsplatz Langwedel auf das Plangebiet einwirken können.

### **8.1.1 Schallimmissionen**

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist nicht von einer starken Frequentierung der K 11 (Dorfstraße) auszugehen. Es ist nicht von grenzwertüberschreitender Lärmemissionen, welche auf die zukünftige Nutzung einwirken könnten, auszugehen.

Die Gemeinde Schülpl b. Nortorf ist gemäß Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2018 nicht von erheblichen Lärmemissionen der L328 betroffen.

### **8.1.2 Geruchsimmissionen**

Derzeit befinden sich zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Ortschaft, von denen jedoch ein Betrieb die Tierhaltung auf der Hofstelle (Hauptstraße 3) schon sehr eingeschränkt hat und dort lediglich Stuten mit Fohlen in geringfügiger Zahl gehalten werden. Bei dem Betrieb in der Dorfstraße 51 handelt es sich um einen Schweinezuchtbetrieb mit intensiver Tierhaltung, dessen Betrieb soll jedoch nur noch für rd. 2 Jahre fortgeführt werden.

Westlich des Hauptortes sind zudem eine weitere Hofstelle mit Viehhaltung (Looper Weg 19) sowie ein Reitbetrieb (Looper Weg 2) angesiedelt.

In der Dorfstraße 6 befindet sich ein Betrieb mit Rindertierhaltung. Westlich des Plangebietes, zwischen Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb mit intensiver Rinderhaltung, befindet sich gemäß Flächennutzungsplan eine größere Wohnbaufläche, auf welcher in den letzten Jahrzehnten Wohnbebauung entstanden ist. Dementsprechend wird nicht von der Einwirkung erheblichen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet ausgegangen. Die Erforderlichkeit eingehender Untersuchungen wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

Südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, aus welchen bei einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zeitlich begrenzt resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) auf das Plangebiet einwirken können.

## 8.2 Natur und Landschaft

### 8.2.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

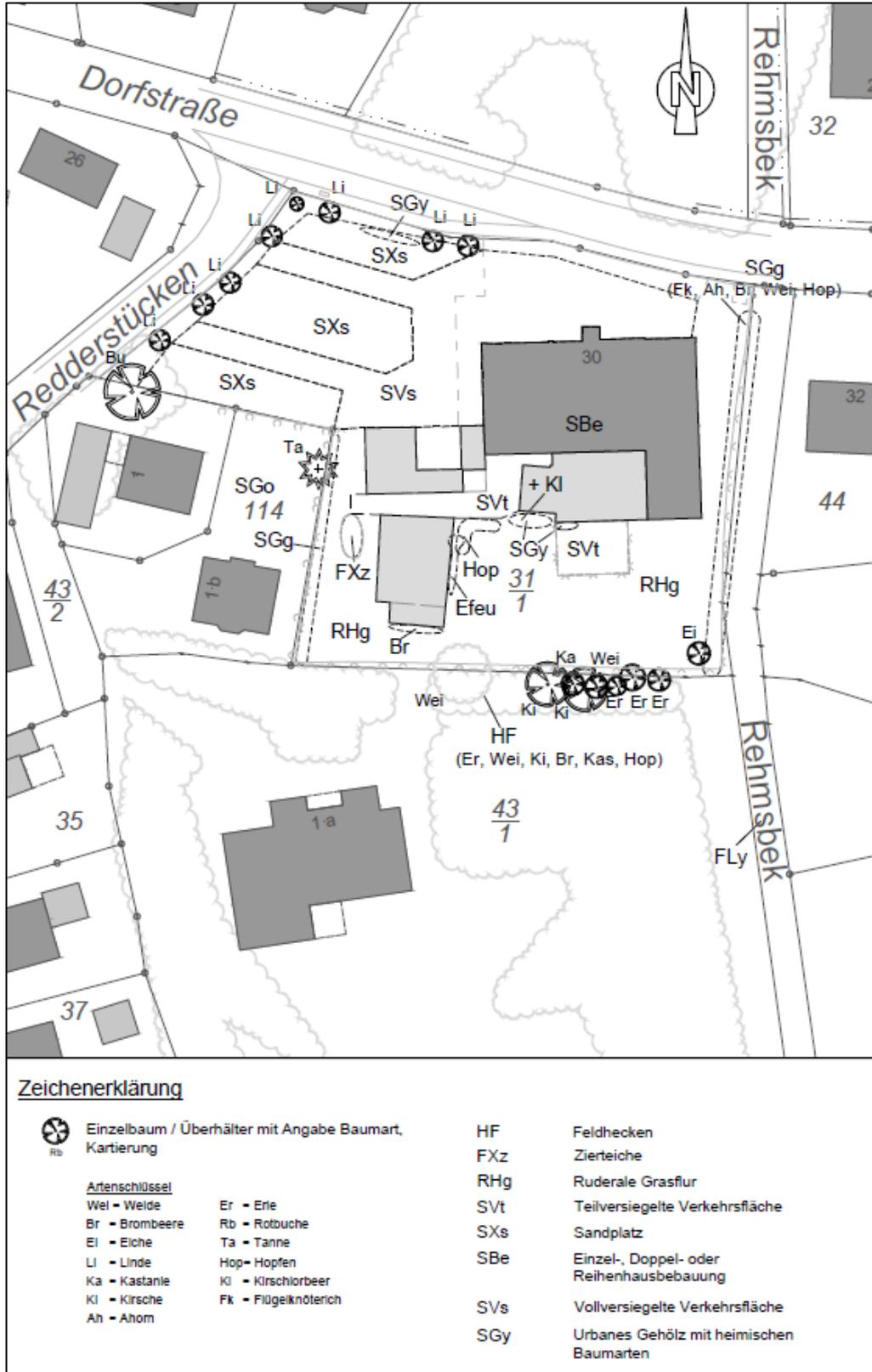


Abbildung 5: Bestandserfassung im Mai 2021, GSP Gosch & Prieue, Darstellung ohne Maßstab.

### Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit 2020 brachliegende ehemalige Gaststätte mit zugehörigen Gartenflächen. Das Gelände ist nahezu eben und liegt bei einer Geländehöhe von 25 m ü. NN.

Die Gemeinde Schülup b. Nortorf befindet sich naturräumlich im Bereich der Schleswig-Holsteinischen Geest. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas steht im Plangebiet Gley-Podsol, Gley (Südosten) sowie in geringem Umfang Pseudogley-Braunerde (Westen) an. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche nicht bewertet, aber für die Flächen nördlich und südlich des Plangebietes wird die Feuchtestufe als schwach feucht, die Sickerwasserrate als höher (südlich des Plangebietes) bzw. besonders hoch (nördlich des Plangebietes) angegeben. Entsprechend ist der Bodenwasseraustausch sehr hoch bei einer geringen Gesamtfilterleistung für sorbierbare Stoffe. Zusammenfassend wird die bodenfunktionale Gesamtleistung als hoch (südlich des Plangebietes) bzw. mittel (nördlich des Plangebietes) angegeben.

Die Flächen sind bereits stark anthropogen in Anspruch genommen. Durch die ehemalige Gaststätte und die zugehörigen Nebengebäude sowie die Stellplatzanlage sind derzeit insgesamt rd. 1.760 m<sup>2</sup> Fläche vollversiegelt sowie rd. 195 m<sup>2</sup> teilversiegelt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen dementsprechend stark beeinträchtigt. Zudem sind Teilflächen als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert.

Im Bereich der Stellplätze sind rd. 565 m<sup>2</sup> in wassergebundener Bauweise ausgeführt, durch das regelmäßige Befahren jedoch verdichtet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, östlich der Fläche grenzt jedoch unmittelbar die naturferne Rehmsbek an. Diese quert das Gemeindegebiet von Norden nach Süden. Im Westen der Fläche befindet sich ein kleiner, künstlich angelegter Gartenteich.

Aussagen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.



### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit rd. einem Jahr brachliegende ehemalige Gaststätte.

Die ursprüngliche Grundstückszufahrt, der Bereich der Stellplätze und die Gebäude der Gaststätte sind versiegelt und stehen als Lebensraum für Pflanzen nicht zur Verfügung. Östlich und südlich der Gebäude befinden sich Rasenflächen, welche aufgrund der unterlassenen Pflege zu einer ruderalen Grasflur gewachsen sind. Die Rasenflächen werden von den Gebäuden nach Süden durch Hecken aus Thuja und Kirschlorbeer abgegrenzt.

Der nordwestliche Plangebietsrand ist von acht kleinen Linden, zwischen welchen Thyja-Büsche gepflanzt sind, bestanden.

Der östliche Flächenrand wird von einer Feldhecke, welche sich aus heimischen (Weide, Ahorn, Hopfen, Brennessel) und nicht heimischen Gehölzen (Japanischer Flügelknöterich) zusammensetzt, begrenzt. Die Feldhecke trennt das Plangebiet von der östlich fließenden Rehmsbek.

Südlich des Plangebietes grenzt Gehölz aus Weide, Erle, Kirsche und Kastanie an. Alle sich dort befindlichen Bäume stehen von der Grundstücksgrenze abgerückt (s. Abb. 7). Der künstlich angelegte Gartenteich im Westen der Fläche ist von Ziergräsern umgeben und im Begriff zu verlanden (s. Abb. 9).

Das Artenschutzgutachten mit Stand vom 29.08.22 erstellt durch das Büro BBS-Umwelt trifft zum Plangebiet die folgenden Aussagen:

#### **Brutvögel**

*Der Geltungsbereich bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist auch mit Gehölzbrütern am Rand der Fläche zu rechnen, Brutvögel der Staudenfluren sind bei der Entwicklung von Brachfläche anzunehmen, die je nach Nutzung sich entwickelt haben, derzeit beseitigt waren und sich wieder einstellen können.*

*Typische Arten der Gehölze können Nistplätze in den randlichen Gehölzstrukturen haben. So sind neben verschiedenen Meisen (Kohl-, Blau- und Tannenmeise) und diverse Singvögel (z.B. Gartenrotschwanz, diverse Grasmücken, Buchfink, Fitis und Amsel) im alten Baumbestand zu erwarten. In der überplanten Fläche selbst befinden sich keine Gehölze.*

*Bodennah brütende Vogelarten, wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle können sowohl in den Gebüsch (Gärten) und Brachen geeignete Bruthabitate finden.*

*Die Gebäude bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für in und an Gebäude brütende Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, verschiedene Meisenarten sowie Feld- und Haussperling. Es wurden innerhalb des Schuppens Rauchschnäppernester (eins in Benutzung) aber am Gebäude keine Mehlschwalben festgestellt. In früheren Schuppen können weitere Arten vorgekommen sein, am Gebäude kam der Star vor. Je nach Zeitraum bis zum Abriss der Gebäude können sich weitere Arten ansiedeln.*

*Offenlandvögel wie Feldlerche oder Wiesenschafstelze werden innerhalb des Geltungsbereichs auf Brachfläche ausgeschlossen, da die Fläche zu kleinräumig ist und angrenzend zu viele Vertikalstrukturen aufweist. Auch die innerörtliche Lage mindert die Habitataignung bzw. schließt diese aus.*

*Brutvögel der Binnengewässer können aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen werden.*

## **Fledermäuse**

### Gebäude

*Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden von außen, optisch auf potentielle Habitate für Fledermäuse überprüft. Die Gebäude waren teilweise nicht zugänglich*

*Wenige Gebäudeteile und Strukturen bieten Quartiermöglichkeiten für Tages-, Balzquartiere und kleine Wochenstuben. Ohne eine Kartierung von Arten sind hier Rauhaut-, Mücken-, Fransen-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus als Gebäudearten nicht auszuschließen. Es sind jedoch wenige Quartiere anzunehmen, da sonst Spuren festgestellt worden wären. Die Gebäudearten und Großer Abendsegler können im Gartenbereich jagen. Letztere können in den Großbäumen der Umgebung in geeigneten Höhlen ihre Wochenstube beziehen.*

*Brachstrukturen im Geltungsbereich stellen Nahrungsflächen, sofern vorhanden, die randlichen Gehölzlinien und die Bek stellen Flugleitlinien für die Tiere dar.*

### Gehölze

*Im Geltungsbereich sind keine größeren Bäume vorhanden und daher keine Baumfledermäuse anzunehmen.*

### Wirkraum

*Die zahlreichen Bäume im indirekten Wirkraum, die z.T. Stammdurchmesser > 50 cm aufweisen, bieten Fledermaus-Arten geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Vor allem die alten Bäume sind potenziell geeignet, Tages- und Einzelquartiere sowie Wochenstuben und u.U. auch Winterquartiere für typische Baumfledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus) bereitzustellen. Eine Sichtkontrolle nach Höhlen erfolgte nicht, da keine Betroffenheit gegeben ist.*

*An den Gebäuden in der Umgebung sind sowohl Sommer- als auch Winterquartiere möglich.*

*Im Norden und Süden liegende Brachflächen können Nahrungsflächen sein, die über z.B. die Bek mit Gehölzen als Fluglinie vernetzt sind. Die Brachflächen im Süden und Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches bleiben erhalten.*

## **Sonstige Säugetiere**

### Haselmäuse

Die Gemeinde Schülpl liegt außerhalb der Verbreitung der Art nach dem Merkblatt Haselmaus des LLUR (2018), so dass die Art hier nicht angenommen wird, im Geltungsbereich fehlen zudem geeignete Strukturen.

Für weitere Säugetiere des Anhangs IV FFH-RL ist der Untersuchungsraum nicht geeignet. Fischotter und Biber sind an Gewässer gebunden, die hier nicht in geeigneter Größe vorhanden sind. Die Arten können daher ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Laichgewässer und sonstiger Habitatbedingungen wird eine Bedeutung des Eingriffsbereichs für Kammmolch, Knoblauchkröte, Laubfrosch und Moorfrosch als Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie für die Zauneidechse ausgeschlossen.

Aufgrund fehlender Habitatbedingungen können auch weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für die zugehörigen Pflanzenarten.



Abbildung 6: Blick von östlicher Gebietsgrenze nach Westen



Abbildung 7: Blick nach Norden auf das Hauptgebäude.



Abbildung 8: westlicher Gebietsrand, Blick nach Norden.



Abbildung 9: südlicher Gebietsrand, Blick nach Osten

### Schutzgut Mensch, Landschaft, Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits baulich überformte Flächen im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Schülz b. Nortorf. Das Ortsbild wird durch das Gebäude der ehemaligen Gaststätte sowie die Dorfstraße und den Redderstücken säumenden Linden geprägt.

Nördlich des Plangebietes ist das Ehrenmal der Gemeinde Schülz gelegen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Nach Süden schließen sich Hausgärten und die offene Landschaft an. Eine besondere lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion kommt dem Planungsgebiet nicht erkennbar zu.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

In geringem Umfang wirken Immissionen aus dem Verkehr der südlich des Plangebietes verlaufenden „Dorfstraße“ auf das Plangebiet ein, es ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

### **8.2.2 Projektwirkungen**

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Mit der Planung geht nur in geringem Umfang eine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen einher. Auch entsteht kaum Neuversiegelung, es kommt im Wesentlichen zu einer Verlagerung der versiegelten Bereiche durch den Rückbau vorhandener Gebäude und der anschließenden Neubebauung.

Die durch die Festsetzung maximal zulässige Versiegelung beläuft sich auf insgesamt rd. 1600 m<sup>2</sup> Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten sowie rd. 670 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Dorfstraße. Derzeit sind rd. 1760 m<sup>2</sup> Flächen durch vorhandene Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten voll- und rd. 195 m<sup>2</sup> durch weitere Flächen teilversiegelt.

Die von Versiegelungen betroffenen Böden im Bereich der Gaststätte, Stellplätze und Zufahrt weisen bereits zum Zeitpunkt der Planung beeinträchtigte Bodenfunktionen auf. Durch die Planung ist jedoch im Falle einer Bebauung im südlichen Plangebiet im Bereich des Hausgartens mit negativen Beeinträchtigungen bzw. dem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. In den versiegelten Teilen wird der Planungsraum als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen untauglich, die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium behindert und eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht oder nur teilweise möglich. Insgesamt entsteht durch die Überplanung des Gebietes im Wesentlichen eine Verschiebung der versiegelten Bereiche.

Mit den Bodenversiegelungen sind eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und damit eine mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verbunden. Gleichzeitig werden im Bereich der heutigen Gaststätte und der Stellplätze jedoch Flächen entsiegelt und gärtnerisch gestaltet, sodass sich insgesamt keine wesentliche Veränderung im Wasserhaushalt ergeben.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bei einer Bebauung der Fläche kommt es nicht zum Verlust bedeutender Gehölzstrukturen oder Einzelbäume. Auch ist nicht von einer Beeinträchtigung der Bäume auf angrenzenden Grundstücken auszugehen, da sich deren Kronentraufbereich außerhalb des festgesetzten Baufensters befinden und Versiegelungen im tatsächlichen Kronentraufbereich ausgeschlossen werden.

Die Flächeninanspruchnahme betrifft hier Gebäude, Gehölz- und Staudenfläche. Größere Bäume bleiben umfangreich am Rand auf Nachbarflächen erhalten.

Im Bereich der Stellplätze ist im Rahmen einer Wohnbebauung mit zugehörigen Gärten hingegen von einer Strukturanreicherung auszugehen. Die Bestandslinden an der Dorfstraße werden zum Erhalt festgesetzt.

Das Artenschutzgutachten mit Stand vom 29.08.22 erstellt durch das Büro BBS-Umwelt trifft zum Plangebiet die folgenden Aussagen:

### **Brutvögel**

Beeinträchtigungen durch Lärm und Bewegung durch Fahrzeuge, Maschinen und Menschen sind während der Bauzeit zu erwarten. Davon sind jedoch insbesondere Tierarten betroffen, die an Störungen im Siedlungsraum gewöhnt sind. Gegenüber der bisherigen Nutzung der Flächen wird es nach Umsetzung der Umwandlung in Wohnbebauung durch die Nutzung inkl. des dazugehörigen KFZ-Verkehrs zu v.a. optischen und akustischen Belastungen kommen. Auch eine Zunahme von Lichtemissionen ist zu erwarten. Für die Entwässerung versiegelter Flächen wird eine Versickerung soweit möglich vorgesehen.

Gebäudebrütende Vogelarten verlieren bei Abriss von Gebäuden und Beräumung der Flächen durch das Vorhaben Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Unter diesen ist insbesondere der Star zu nennen. Auch können Tiere getötet und Gelege zerstört werden, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit der Gehölzbrüter überschneiden.

Für die Gilde der bodenbrütenden und bodennah brütenden Vogelarten kann es durch die Beseitigung von kleineren Brachflächen zu einem Lebensstättenverlust kommen. Unklar ist, wie sich die Flächen bis zu einer Bebauung entwickeln, so dass Brachen angenommen werden.

### **Fledermäuse**

Durch den Abriss von Gebäuden kann es zu Verlusten von v.a. Sommerquartieren (Tagesverstecke und Wochenstuben) kommen. Auch sind baubedingte Tötungen möglich, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen überschneiden.

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen auftreten.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten und Konstruktionsarbeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf Schutzgut Klima/Luft sind dadurch insgesamt nicht zu erwarten.

Mit dem Neubau der Wohngebäude und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr sind keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verbunden. Stadtklimatische Effekte kommen aufgrund der geringen Siedlungsgröße nicht zum Tragen. Besonders klimaktive Bereiche, wie z.B. Niederungsflächen, sind von den möglichen Eingriffen nicht betroffen.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, kulturelles Erbe, Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Mensch sind erst einmal positiv zu bewerten, da durch die Flächenausweisung Wohnraum für Schülper, insbesondere auch in Form kleinerer Wohneinheiten, geschaffen werden kann.

Grenzwertüberschreitende Lärm- und Schadstoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen und Straßen werden nicht erwartet.

Aufgrund der gestalterischen Vorgaben der vorliegenden Planung und dem Erhalt der das Ortsbild prägenden Linden, wird nicht von einer negativen Veränderung des Ortsbildes ausgegangen.

### **8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

#### Maßnahmen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Klimas

Bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima werden nachteilige Auswirkungen auf diese vor allem durch die Minimierung von Flächenversiegelungen und Festsetzungen zu Gründächern minimiert. Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich die im Plangebiet zulässige Versiegelung nicht. Zudem sind im gesamten Plangebiet zur Oberflächenbefestigung ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Gründächern herzustellen, welche zur Abflusssdämpfung beitragen. Die Anlage von Schottergärten wird ausgeschlossen.

Generell soll mit Boden schonend und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) sowie nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und wiederhergestellt werden (§ 1 BBodSchG). Zur Erreichung dieser Ziele wird eine flächensparende Siedlungsentwicklung bei einer gleichzeitigen Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) angestrebt. Es wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) verwiesen.

#### Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

Es wird darauf hingewiesen, dass die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und angrenzende Grünstrukturen während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen.

Es werden zudem Festsetzungen getroffen, dass im tatsächlichen Kronentraufbereich der Linden und in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufbereichen bauliche Anlagen, Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig sind.

#### Maßnahmen zur Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Das Artenschutzgutachten mit Stand vom 29.08.22 erstellt durch das Büro BBS-Umwelt trifft zu erforderlichen Maßnahmen die folgenden Aussagen:

#### **Brutvögel**

- Vegetationsbeseitigungen, Baufeldfreimachung und Eingriffe in Bestandsgebäude sowie Abtransport von Schnittgut, Stämmen, Schutt etc. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./09.02. des jeweiligen Folgejahres. Eine Beachtung der AV-3 ist dabei erforderlich.

### **Fledermäuse**

- Eingriffe in Gebäude nur dann, wenn keine Fledermäuse geschädigt werden:  
Gebäudeabrisse erfolgen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.
- Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung (z.B. LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, warmweiße Lichtfarbe). Verhinderung von Licht-Immissionen in Gehölze.

### Maßnahmen zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und zum Schutz des kulturellen Erbes

Um die neue Bebauung in die Umgebung einzugliedern, werden neben Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Einzelbäume an der Dorfstraße/Redderstücken, Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe getroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **8.2.4 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen an Natur und Landschaft unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, der Schutzgebiets- und Biotopschutz und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Vegetations- oder Landschaftselemente vorhanden.

Gem. dem vorliegenden Artenschutzgutachten, mit Stand vom 29.08.2022, erstellt durch das Büro BBS-Umwelt werden die folgenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (die Zahl der Rauchschnalbenester weicht aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Auslegung gem. §4(2) BauGB von der Aussage des Gutachtens ab):

- **Ersatzquartiere für Gebäudebrutvögel**
  - 3 Nischenbrüterkästen
  - 3 Meisenkästen
  - 3 Nistkästen Gartenrotschwanz
- **1 Starkasten**
- **Ersatznistplätze Rauchschnalbe:** 9 Rauchschnalbenester in Carports
- **Ersatzquartier für Gebäudefledermäuse:** 2 Großraumhöhlen, 1 Großraumröhre in der Nähe sowie 5 Balzquartiere

### **8.2.5 Artenschutz**

Gemäß den bisherigen Untersuchungen stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schülpl b. Nortorf innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde Schülpl b. Nortorf liegt und bebaut ist, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Dorfstraße weitgehend bereits vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen, werden entsprechend den Anforderungen ergänzt.

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Nortorf. Die erforderliche Ergänzung der Leitungen erfolgt im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Trinkwasserbrunnen. Mit Beendigung der Grundwasserentnahme (Stilllegung) ist zwecks Prüfung eines ordnungsgemäßen Rückbaus der Brunnenanlage ein von einer Fachfirma erstellter Verfüllplan bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Nach Zustimmung ist der Brunnenrückbau entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 135 „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ vorzunehmen.

### **9.2 Löschwasserversorgung**

In einer Distanz von rd. 100 m befindet sich an der Einmündung zur Straße Möllhagen ein Löschwasserbrunnen über welchen die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicher gestellt werden kann. Zusätzlich ist eine ausreichende Anzahl an Hydranten im Rahmen des herzustellenden öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes zu schaffen. Diese sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

### **9.3 Energieversorgung**

Die Strom- und Erdgasversorgung ist gesichert durch die Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz der Stadtwerke Neumünster GmbH. Auch eine Energieversorgung über Wärmepumpen ist möglich.

### **9.4 Fernmeldeversorgung**

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### **9.5 Schmutz-/ Regenwasserentsorgung**

Es ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Schülpl b. Nortorf zu leiten. Die Gemeinde ist an das Klärwerk der Stadtwerke Nortorf angeschlossen.

Die Kläranlage Nortorf hat ausreichend Kapazitäten, das häusliche Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt im Plangebiet geachtet und Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft.

Im Rahmen der weiteren Planung wird der ARW-1 Nachweis geführt. Für das gesamte Plangebiet Nr. 9 „Wohnanlage Grüner Kranz“ in Schülpe bei Nortorf ist geplant das Niederschlagswasser über Versickerungen zu bewirtschaften. Der anstehende Boden, sowie der Grundwasserstand lassen diese Bewirtschaftungsmaßnahme teilweise zu. Gegenebenfalls sind aufgrund eines zu geringem Abstands zum Grundwasser Aufschüttungen auszuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser, dass nicht über die Versickerungsanlagen zurückgehalten werden kann, wird über einen Notüberlauf direkt in das naheliegende Oberflächengewässer „Rehmsbek“ eingeleitet. Der Überlauf ist als erosionsgesicherte Einleitstelle auszubilden und in seiner Lage sowie Bauausführung mit dem WBV Wardersee abzustimmen. Die Überlaufhäufigkeit der Versickerungsanlagen ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Maßgebend zur Einhaltung der nach dem A-RW 1 geforderten Nachweise ist, dass die Versickerungsanlagen nach dem DWA-A 138 geplant, gebaut und betrieben werden, sowie dass eine Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1 m unterhalb der Sohle der Versickerungseinrichtung eingehalten wird. Fällt der Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und Grundwasserstand kleiner als 1 m aus, ist dies mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **9.6 Müll- und Bauschuttentsorgung**

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH sichergestellt. Die an das Plangebiet anschließende Straßenverkehrsfläche der Straße Dorfstraße weist ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um den Abfall des Plangebietes ungehindert zu entsorgen. Eine Befahrung des Plangebietes durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH erfolgt nicht.

Anfallender Bauschutt ist vorschriftsmäßig zu separieren und gemäß LAGA zu untersuchen. Der unteren Abfallbehörde muss unaufgefordert zeitnah nach Abschluss der Arbeiten der Nachweis einer fachgerechten Verwertung vorgelegt werden. Gefährliche Abfälle sind zwingend der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH anzudienen.

### **10 Rehmsbek**

---

Östlich des Plangebietes grenzt das zum Wasser- und Bodenverband Wardersee gehörende Verbandsgewässer ‚Rehmsbek‘ an. Die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Wardersee ist generell zu beachten.

Um eine höhere Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen, verzichtet der Wasser- und Bodenverband Wardersee gem. Schreiben vom 01.06.2022 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnanlage Grüner Kranz“ auf das Bebauungsverbot im Bereich des 5 m breiten Schutzstreifens an der Rehmsbek.

Die entstehenden Mehrkosten für die Gewässerinstandhaltung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Diese Vereinbarung ist grundbuchamtlich einzutragen.

## **11 Archäologie, Denkmalschutz, Kampfmittel, Altlasten**

---

### **11.1 Archäologie und Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist nicht in einem archäologischen Interessengebiet gelegen und es ist nicht erkennbar, dass in die Denkmallisten eingetragene Kulturdenkmale durch die Planung betroffen sind. Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

*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.*

### **11.2 Kampfmittel**

Gemäß der Gemeindechronik stand auf dem Standort des heutigen Parkplatzes der Gaststätte „Krug zum grünen Kranz“ ein Bauernhof, welcher 1945 durch einen Bombenabwurf zerstört wurde. Die Trümmer wurden abgeräumt und aufgrund der langjährigen und wechselnden Nachnutzung wird nicht von Munitionsrückständen auf der Fläche ausgegangen.

### **11.3 Altlasten**

Im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 9 sind Altstandorte bekannt. Auf der Fläche des heutigen Parkplatzes wurde in den 50er und 60er Jahren des 20. Jhd. eine Tankstelle betrieben. Dieses wurde nach Betriebsende jedoch vollständig zurück gebaut.

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen bekannt. Aufgrund der Vornutzung eines Teilbereichs der Fläche (heutiger Parkplatz) durch eine Tankstelle können kleinräumige Bodenverunreinigungen insbesondere in diesem Bereich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Vorfeld oder bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Fremdstoffe, auffälliger Geruch, Verfärbungen oder andere Auffälligkeiten) ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

## 12 Billigung

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülps b. Nortorf hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Schülps b. Nortorf, .....

Der Bürgermeister

Aufgestellt:



Paperbarg 4 · 23843 Bad Oldesloe