Ortsentwicklungskonzept

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Anlehnung an § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB

Gemeinde Schülldorf
Amt Eiderkanal
Kreis Rendsburg-Eckernförde

21.Januar 2019

Projektverantwortlich:

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

BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1 Aufgabenstellung 4

2 Ausgangssituation 4

3 Vorgehensweise /Methodik 5

4 Prognosen für die Gemeinde 6

5 Analyse der Ausgangssituation 8

Was macht Schülldorf als Wohnort attraktiv? 8

Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen 9

5.2.1 Potential für die interkommunalen Zusammenarbeit 9
5.2.2 Potential dörfliches Wohnen, Nutz- und Landwirtschaft 11
5.2.3 Potential ortprägender, charakteristische Gebäude 12
5.2.4 Potentiale Natur- und Kulturlandschaft – Erlebnisraum See 13
5.2.5 Erste Ergebnisse der stadt- und ortsplanerischen Analyse 14

6 Konzeption zur Ortsentwicklung 15

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 hat jetzt 736 Einwohner. Sie 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.

Mit der Erarbeitung des Ortsentwicklungskonzeptes sind somit 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 Gemeinde beabsichtigt, das Ortsentwicklungskonzept als Rahmenplan für die künftige Siedlungsentwicklung zu beschließen.

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).

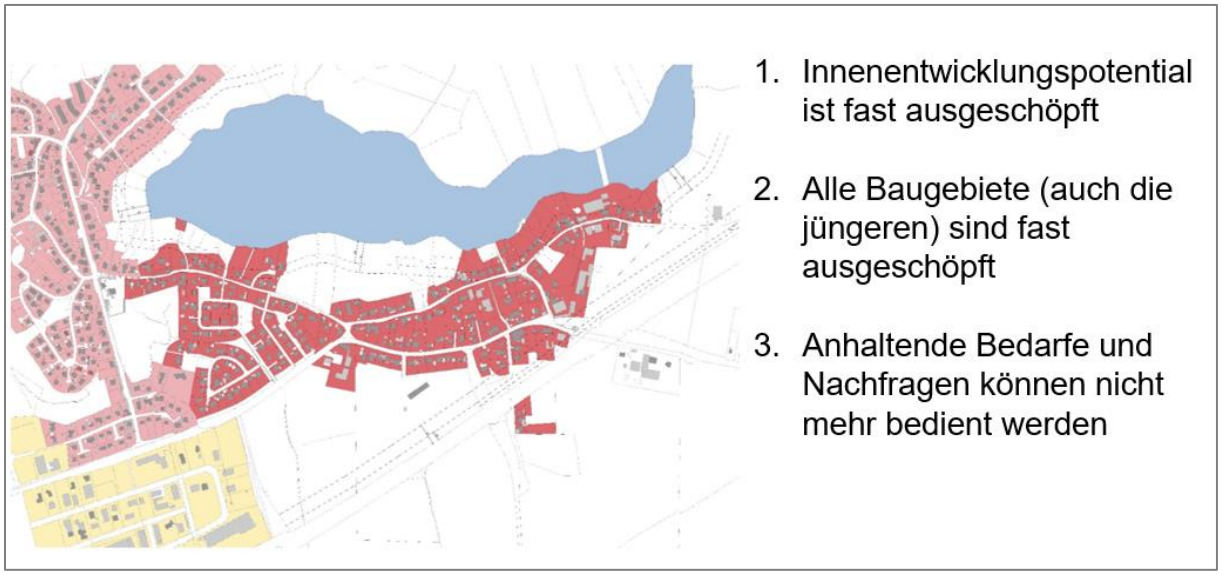

Abb. 1: Graphische Darstellung der Ausgangssituation

3 Vorgehensweise /Methodik

Die Flächen und Strukturen der Gemeinde Schüllfeld 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 wurde die seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde beauftragte „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde“ ausgewertet.

Das Ortsentwicklungskonzept ist wie nachstehend aufgelistet aufgebaut. Die zur Erläuterung erforderlichen Karten sind in den Bericht integriert. Ein abschließender Plan soll erst nach Durchführung der nun anstehenden Beteiligungsrunde erstellt werden.

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).

Die Potentialanalyse für die Siedlungsentwicklung beruht auf:

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

Zusammenfassung der Ergebnisse als Entwurf, Vorstellung und Erörterung in der Gemeinde, Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

4 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 zusammenfasst:

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 %

Mit Stand Dezember 2017 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde auf 736 angewachsen. Damit bestätigt sich der Trend, der aus den obigen Prognosen deutlich wird:

1. Es ist ein Zuwachs an Wohneinheiten und Bevölkerung in politisch aktiven Gemeinden und vor allen Dingen in Gemeinden südlich des Kanals zu verzeichnen.
2. 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.
3. 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.

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?

5 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 A 210 in Richtung Kiel und Rendsburg als auch über das in der Nähe liegende Autobahnkreuz Rendsburg an die A 7 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.

Abb.2: Einbindung in das Umfeld und räumlicher Bezug der Gemeinde

Analysen zum Siedlungsbereich – Potentiale und Einschränkungen

5.2.1 Potential für die interkommunalen Zusammenarbeit

Die Siedlungskörper der Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld und Schülldorf sind im Bereich nördliche der Autobahn A 210 „zusammengewachsen“. Dieses Potential einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit sollte weiter entwickelt und für die Gesamtentwicklung aller drei Gemeinden genutzt werden.

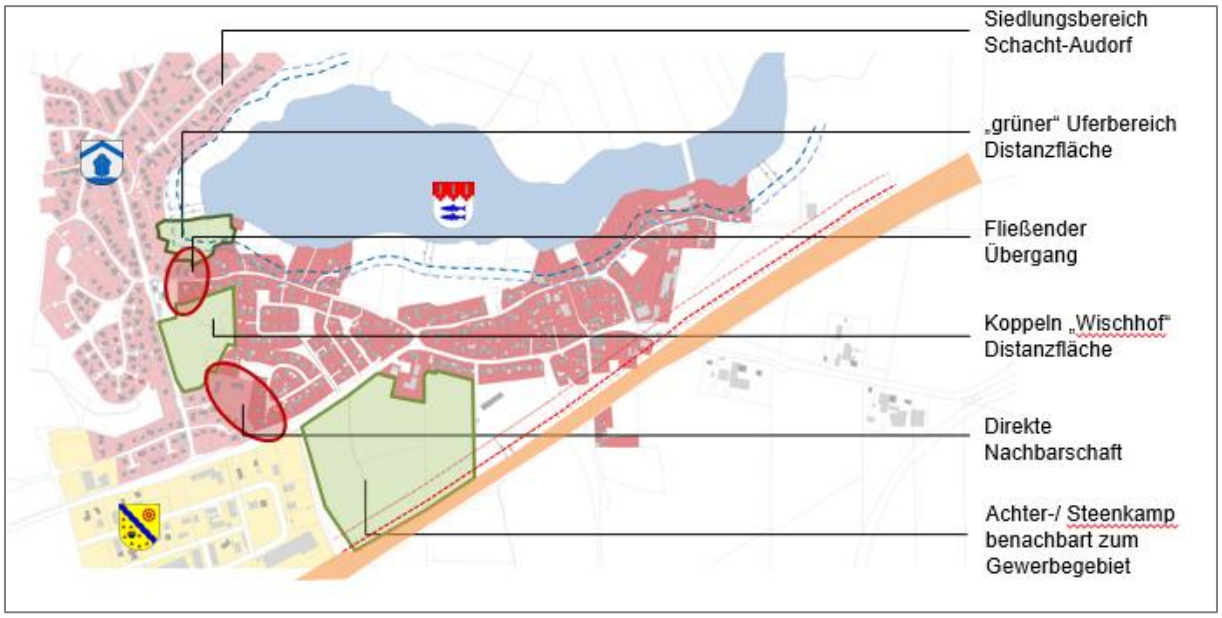

Abb. 3: Zusammenhängende Siedlungsstruktur Schülldorf / Schacht-Audorf / Osterrönfeld

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.
- Durch die innerörtlich liegenden hofnahen Freiflächen der landwirtschaftlichen Betriebe wirken als „grüne“ Distanz- und Freiflächen, auch und gerade im Innenbereich und tragen zu einer Durchgrünung und Lockerung der Bebauung der Ortslage bei.
- 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 A 210. Für die Gemeinde Schülldorf gilt: Keine Siedlungserweiterung südlich der Autobahn.
- Potentialflächen für Wohnentwicklung liegen zwischen der Kieler Straße und der Autobahn A 210. Hieraus ergeben sich Konfliktlagen bezüglich Lärmschutz.
- Potentialfläche für Wohnen am See ist 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.

5.2.2 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.

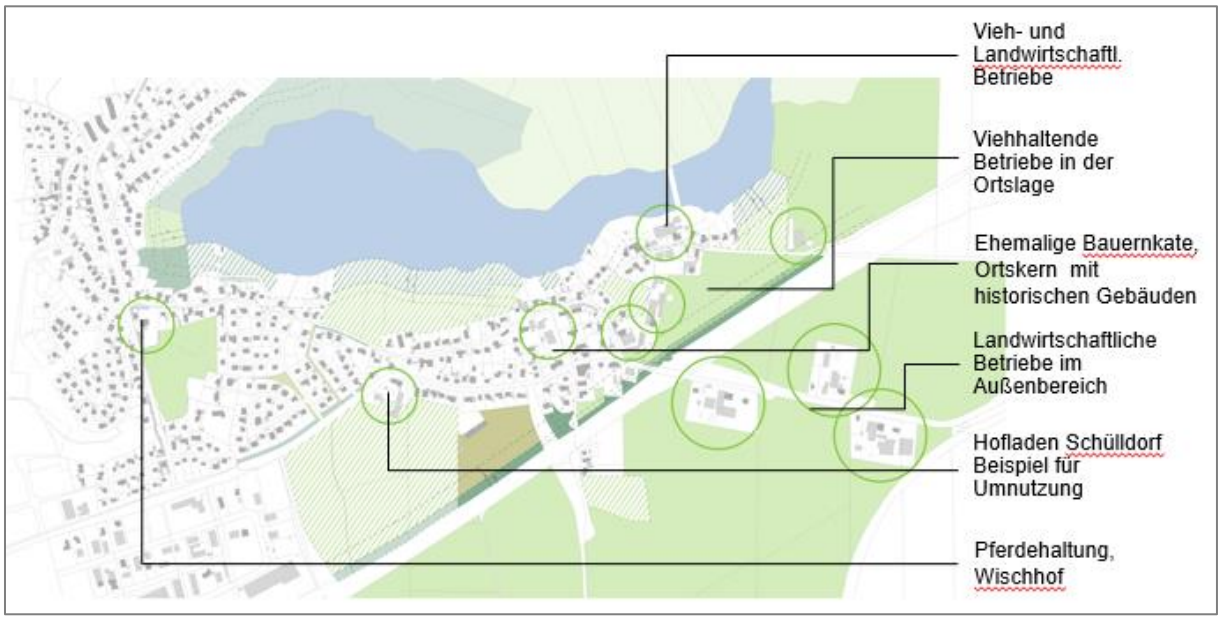

Abb. 4: Ortsbildprägende Agrarflächen und Betriebe

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.

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.

5.2.3 Potential ortprägender, 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.

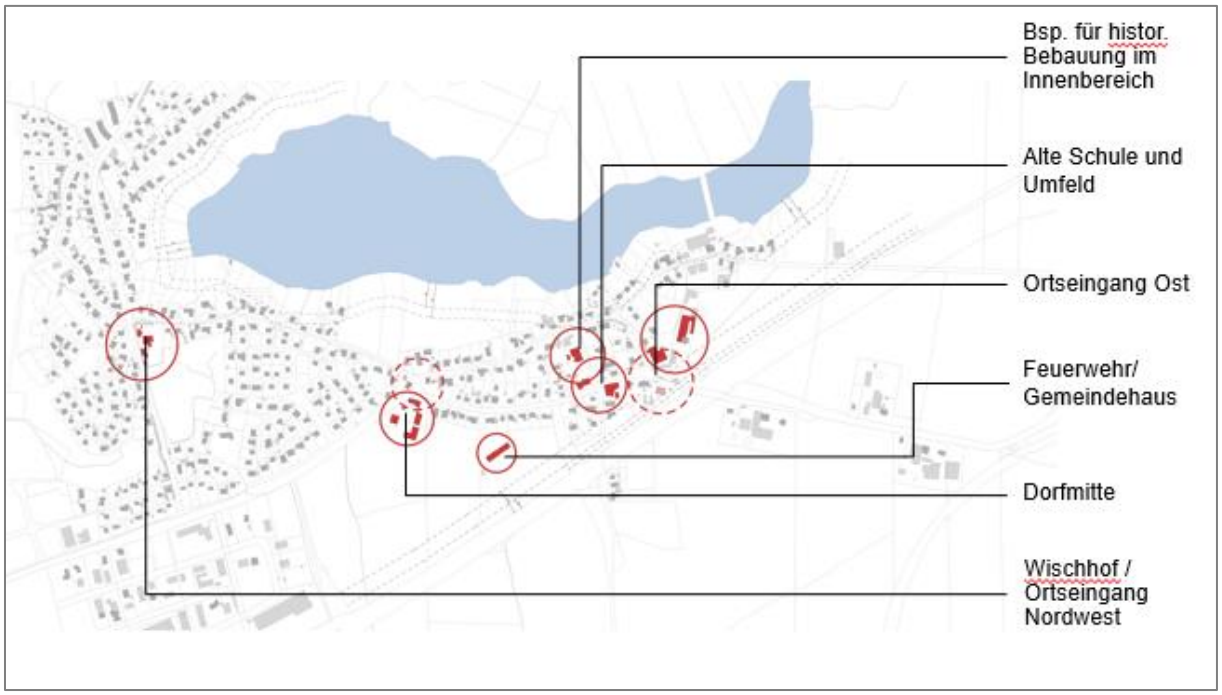

Abb. 5: Ortsbildprägende, historische Gebäudesubstanz

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 auch durch gestalterische Aufwertung erfolgen.
- 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.

5.2.4 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. 6: 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).
- Räumliche Trennung von naturbelassenen Seeufern und Seeanteilen und durch Freizeit nutzbare 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.
- Brachflächen am Seeufer als ungenutzte pflegeintensive Kulturflächen, 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.

5.2.5 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 Aufwertungen gestärkt werden.

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

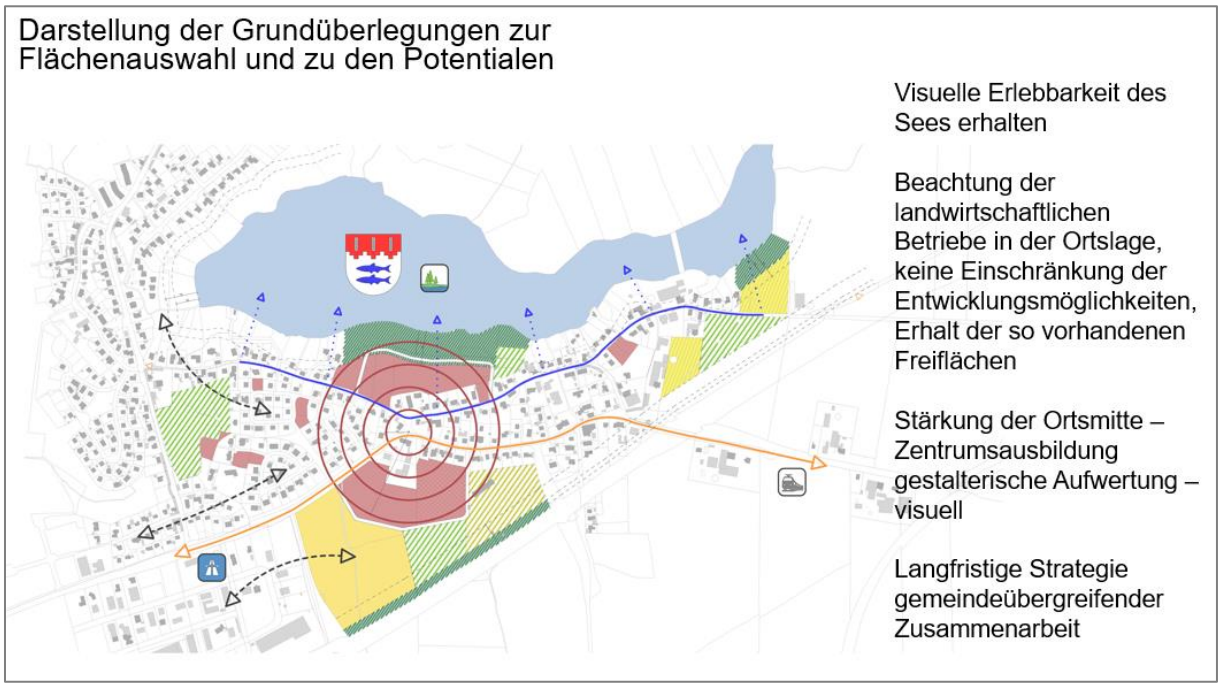

Abb. 7: Zusammenfassende Darstellung der Grundzüge der empfohlenen konzeptionellen Gesichtspunkte.

6 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 A 210 in südlicher Richtung.

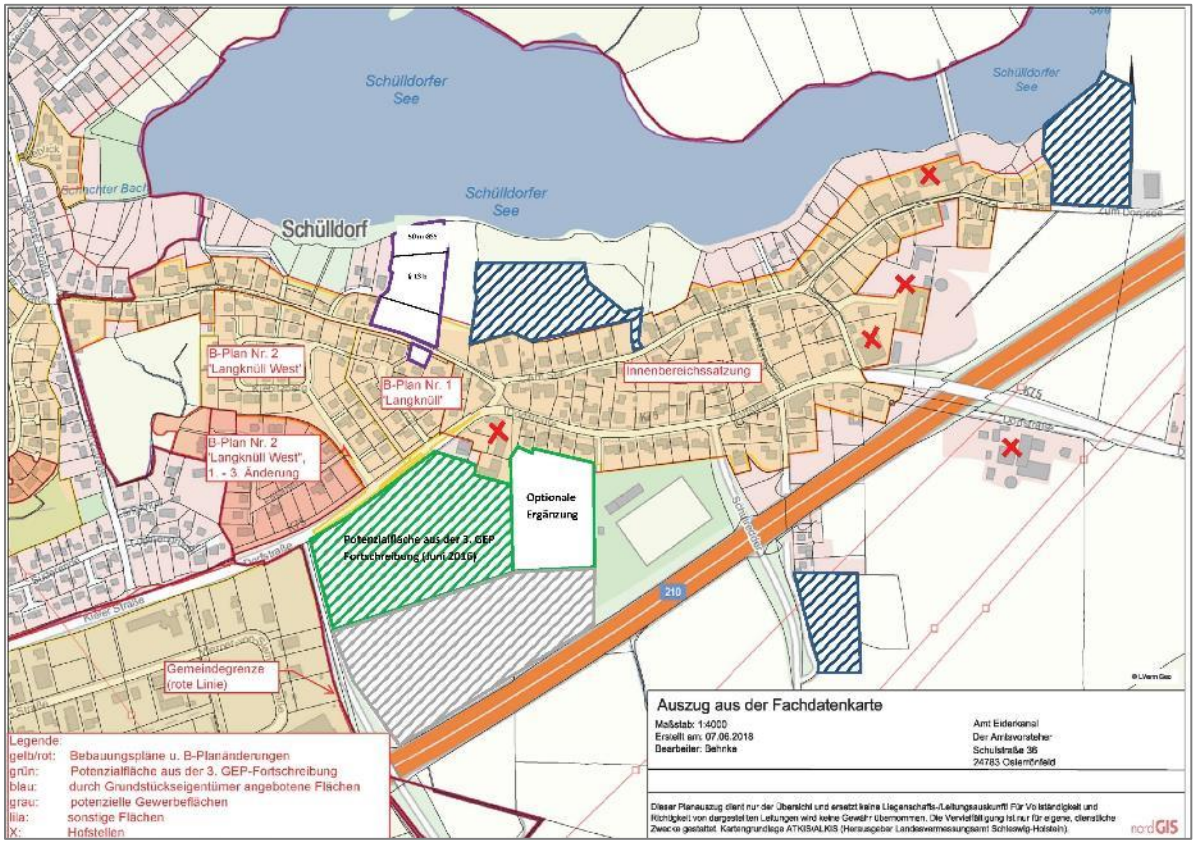

Abb. 8: Zusammenfassende Darstellung der Verfügbarkeitsabfrage (Quelle: Amt Eiderkanal, Juni 2018)

Empfehlungen aus den Analyseergebnissen:

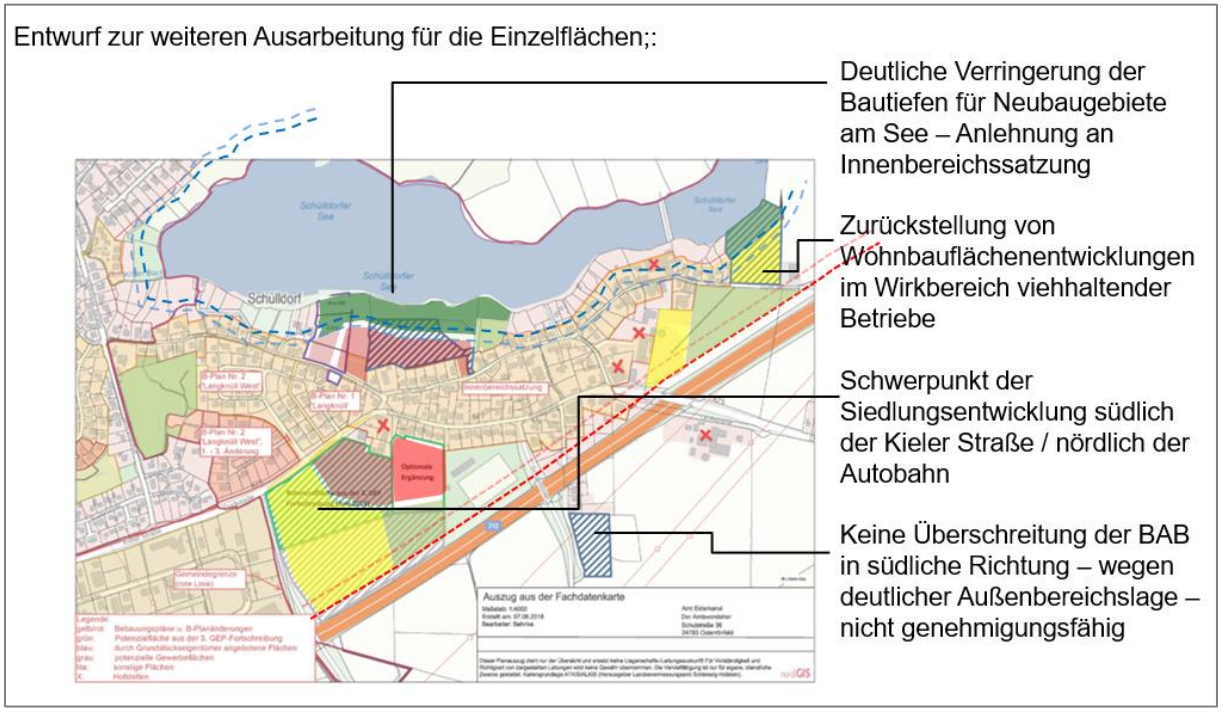

Abb. 9: Entwurf zur weiteren Ausarbeitung für die Ortsentwicklung

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 zur Disposition.

Potentialflächen für eine wohnbauliche Entwicklung, die der bauleitplanerischen Vorbereitung bedürfen:

Abb. 10: Potentialflächen für die Ortsentwicklung

Fläche 01:
Bereich nördlich Schachterbusch/Am See. Diese Fläche bietet Potential für eine kurzfristige bauliche Entwicklung „Wohnen am See“. Drei Grundstücke liegen direkt an der Straße „Schachterbusch“. Für sie besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Bauleitplanerisches Erfordernis besteht, 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.

Fläche 02:
Bereich südlich Kieler Straße (Achterkamp/Steenkamp) in direktem Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Die Fläche schließt östlich an den Sportplatz mit Feuerwehrgerätehaus, Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus an. Westlich wird sie durch den dortigen Graben mit Baumbestand begrenzt, nördlich liegt eine ehemalige Hofstelle.

Die Fläche eignet sich aus stadtplanerische Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer den Dorfkern, d.h. die Ortsmitte einschließende Überplanung.

Fläche 03:
Bereich südlich Kieler Straße (Achterkamp). Die Fläche 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.

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

Fläche am östlichen Ortsrand, nördlich der Straße „Am See“:
Die Fläche liegt im Wirkbereich zu den landwirtschaftlichen, tierhaltenden Betrieben in der Straße „Am See“. Die Fläche wird als Potentialfläche zur wohnbaulichen Entwicklung wegen der zu erwartenden Konfliktlage mit viehhaltenden Betrieben. Es ist hier auf § 50 BImSchG verwiesen. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch nicht in Konfliktlagen hineinplanen oder diese durch ihre Planung entstehen lassen.

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.

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.

Rendsburg, den 21.01.2019