

**Gemeinde Schulendorf**

**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **B E G R Ü N D U N G**

---

**für den Bebauungsplan Nr. 1**

**der Gemeinde Schulendorf**

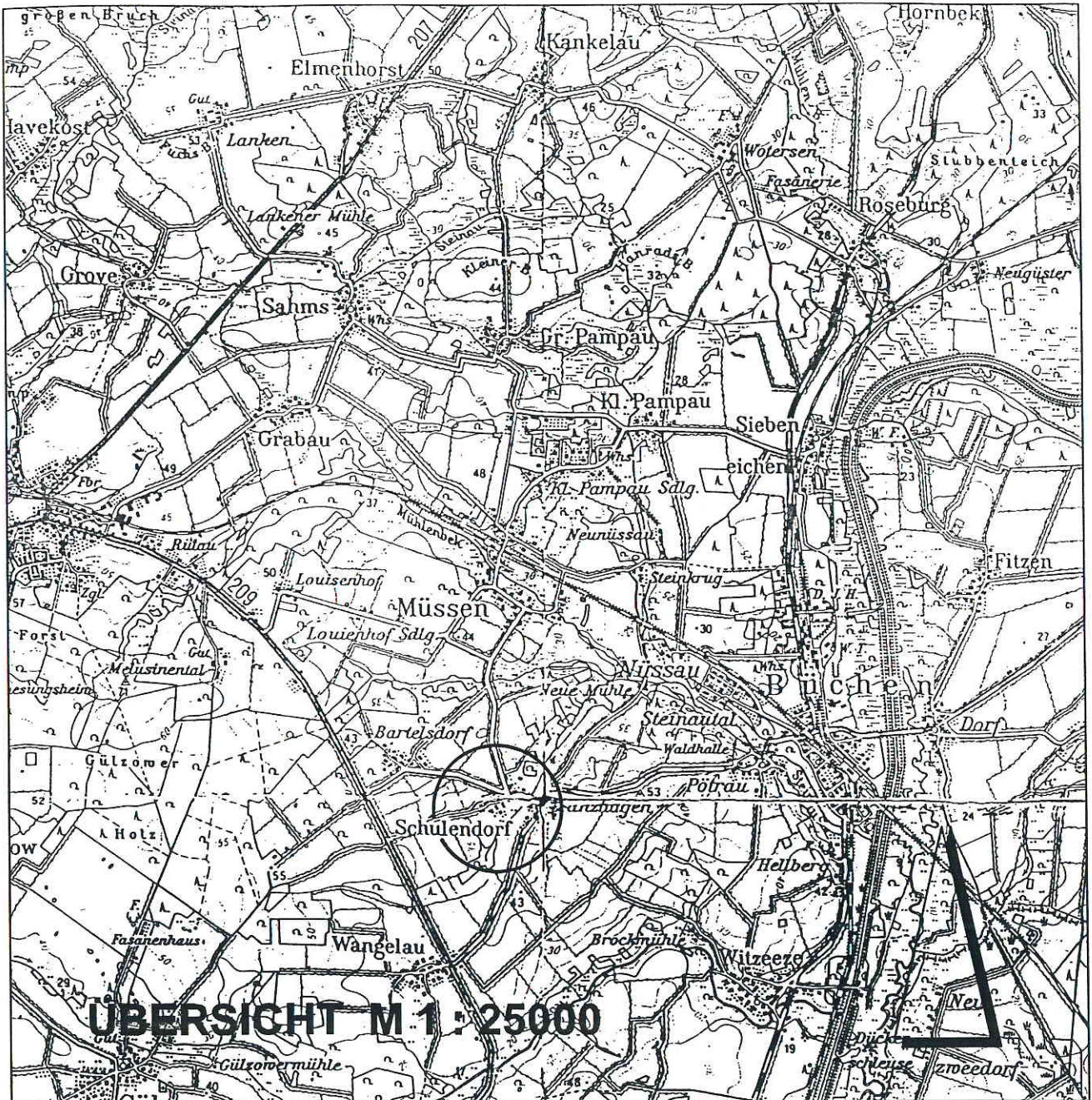
**Gebiet:**

**Südl. K 61 Birkenallee,  
nördl. Am Ehrenmal,  
westl. Triangel**

**Stand : Originalausfertigung**

Übersicht

Maßstab 1 : 25000



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlussfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  
- 6.00 Grünordnerische Belange
  
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserentsorgung
  - 7.40 Regenwasserentsorgung
  - 7.50 Stromversorgung
  - 7.60 Gasversorgung
  - 7.70 Abfallbeseitigung
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Hinweise
  
- 10.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 30.09.1999 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf den Beschluss, für das Gebiet:

südl. K 61 Birkenallee,  
nördl. Am Ehrenmal,  
westl. Triangel

den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist für den Plangeltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche aus. Teilweise sind im Plangeltungsbereich bestehende Wohngebäude vorhanden. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schulendorf wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

### **1.30 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Boysen, Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung.

- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11.7.1994 - LBO 94 - (GVOBl. SH S. 321),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

## **2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes**

### **2.10 Lage**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsgebietes Schulendorf, südlich der K 61 Birkenallee, westlich der Straße Triangel und der Flurstücke 7/1 und 7/3, nördlich der Straße Am Ehrenmal sowie östlich des Flurstückes 5 und umschließt die Flurstücke 7/7, 7/8, 7/5 und 7/9.

### **2.20 Bisherige Nutzung/Bestand**

Ein Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich in Form von Ackerfläche genutzt, auf dem restlichen Teil befinden sich vorhandene Wohngebäude mit Hausgärten, bzw. im Bau befindliche Wohngebäude. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der südlich und östlich angrenzende Bereich ist bereits mit Wohnhäusern bebaut.

### 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:

#### Im Norden :

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 18/1 (Straßenbegrenzungslinie der K 61 / Birkenallee).

#### Im Osten :

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 7/1, 7/3 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 7/8, 7/5 und 7/9.

#### Im Süden

Durch die nördlichen Grenze der Flurstücke 1/1, 1/2, 2/2, 3, 6 und 7 (Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Ehrenmal).

#### Im Westen :

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 5.

### 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt folgende Einzel- und Gesamtflächen :

Allgemeines Wohngebiet	14.970 m <sup>2</sup>	=	52,0 %
Dorfgebiet	3.720 m <sup>2</sup>	=	12,9 %
Verkehrsfläche	3.210 m <sup>2</sup>	=	11,1 %
Grünfläche	6.900 m <sup>2</sup>	=	24,0 %
<hr/>			
Gesamtfläche	28.800 m <sup>2</sup>	=	100 %
<hr/>			

### **3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1:

Schaffung von 20 Baugrundstücken zur Erstellung von Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhäuser sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfes dienen. In der Gemeinde Schulendorf sind nur noch wenige Bauflächen als Baulücken gemäß § 34 BauGB vorhanden. Davon werden z.Z. einige im Bereich Triangel bereits bebaut.

Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum abzuschwächen, will die Gemeinde 20 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie einen Kinderspielplatz auf dem Flurstück 7/7 ausweisen. Das Flurstück 7/7 befindet sich im Gemeindeeigentum, sodass die Grundstücke dem Bedarf entsprechend abschnittsweise vergeben werden können.

### **4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen**

#### **4.10 Gestaltung**

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Ortes Schulendorf angleichen bzw. als Wohngebäude auch ein wenig unterordnen.

Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden Sockelhöhen, Trauf- und Firshöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Fassadenmaterialien festgesetzt.

#### **4.20 Art der baulichen Nutzung**

Bereits vorhandene Bauflächen werden dem Bestand entsprechend weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt

Die neuen Bauflächen werden als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, entsprechend der umliegenden Nutzungen.

**4.30      Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden überwiegend als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

**4.40      Bauweise**

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten, wurde festgesetzt, dass nur Einzelhäuser, mit maximal 1 Wohneinheit zulässig sind.

**4.50      Zahl der Vollgeschosse**

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der umliegenden Bebauung.

**5.00      Verkehrerschließung**

**5.10      Innere und äußere Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird weitläufig über die Bundesstraße 209 Schwarzenbek-Lauenburg und die Landstraße 220 Lauenburg-Mölln erschlossen.

Die direkte Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Birkenallee (K61) und die Straße Am Ehrenmal.

Die Straße Am Ehrenmal ist zum Teil ausgebaut, mit einer asphaltierten Fahrbahn und seitlichen Randstreifen.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf dem Flurstück 7/7 soll über eine neu anzulegende Erschließungsstraße, als Sackgasse von der Straße Am Ehrenmal erfolgen. In der Verlängerung wird eine Trasse freigehalten um eine spätere Anbindung an die Birkenallee (K 61) zu ermöglichen. Der gesamte neu anzubauende Bereich wird verkehrsberuhigt angelegt. Der Ausbau soll niveaugleich in einer Trassenbreite von 8,00 m erfolgen.



Die Fahrgasse soll eine Breite von 4,00 m erhalten, die Restflächen werden für niveaugleiche überfahrbare Gehbereiche, öffentliche Parkplätze und Grünstreifen, bzw. Grüninseln, jeweils in einer Breite von 2,00 m genutzt. Zur Verringerung der Bodenversiegelung soll der Ausbau in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

Die Ausbauplanung für den verkehrsberuhigten Bereich ist mit der zuständigen Ordnungsbehörde abzustimmen.  
Zur Erreichung des neuen Baugebietes ist die Straße Am Ehrenmal um ca. 60 m bis an den vorhandenen Knickdurchbruch weiter auszubauen.

## **6.00 Grünordnerische Belange**

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt. Die Zielsetzung des Grünordnerischen Fachbeitrages ist in Teil A - Planzeichnung und in Teil B - Text eingeflossen.

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag wurden Festsetzungen für

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- den Erhalt von Einzelbäumen und nachrichtlich übernommenen Knicks,
- Anpflanzgebote für Einzelbäume im privaten und öffentlichen Bereich sowie die Neuanlage eines Knicks,
- Regelung des Wasserabflusses

getroffen.

## **7.00 Versorgungsanlagen**

### **7.10 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung soll über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schulendorf, mit Anschluss an das Wasserwerk der Gemeinde Büchen, erfolgen.

**7.20 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Schulendorf sichergestellt und erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schulendorf.

**7.30 Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Abwasserleitungen der Gemeinde Schulendorf mit Anschluss an das Klärwerk der Gemeinde Büchen.

**7.40 Regenwasserentsorgung**

Normal und stark verschmutztes Regenwasser wird durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Abwasserleitungen der Gemeinde Schulendorf entsorgt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht.

Für die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist von den Eigentümern eine Einleitererlaubnis nach §§ 2, 3, 7 und 7a WHG zu beantragen.

**7.50 Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswig AG.

Die das Gebiet überspannende 11 kV-Leitung ist für den Wohnbereich zu verkabeln. Die Trasse wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgestimmt.

---

**7.60 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

**7.70 Abfallbeseitigung**

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Schadstoffe aus privaten Haushaltungen ("Sonderabfälle") sowie Kleinmengen aus dem Gewerbe können unter anderem durch Abgabe an den Abfallwirtschaftsstationen Grambek und Wiershop entsorgt werden.

**8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Ein Ausbau auf der vg. Fläche von öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist erforderlich.

Die überschlägigen Kosten für den Ausbau und die Erschließung betragen ca. :

Straßenbau	405.000,- DM
Schmutz- und Regenwasserkanalisation	324.000,- DM
Beleuchtung	25.000,- DM

---

Gesamtkosten	ca. 754.000,- DM.
--------------	-------------------

---

## 9.00 Hinweise

- 9.10 Der nachrichtlich übernommene Knick ist nach § 15 b LNatSchG geschützt, und in seiner typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen. Der Knickerlass vom 30.8.1996 ist entsprechend einzuhalten.  
Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze vor Schädigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist entsprechend einzuhalten.
- 9.20 Es wird empfohlen, Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Laubhecken (ggf. in Verbindung mit einem Zaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt) anzulegen.
- 9.30 Es wird empfohlen, Flachdächer bei überdachten Stellplätzen (Carporten), Garagen und Nebenanlagen dauerhaft extensiv einzugrünen.
- 9.40 Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen soll über die Dauer von 3 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen. Chemische Mittel sollen nicht eingesetzt werden.
- 9.50 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sollte naturnah gestaltet werden. Bei der Bepflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Gleichzeitig ist die Verwendung giftiger Pflanzen auszuschließen.

## 10.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf am 09.11.2000 gebilligt.

Schulendorf, den 09.01.2002

Bürgermeister

*H. Schottman*

