



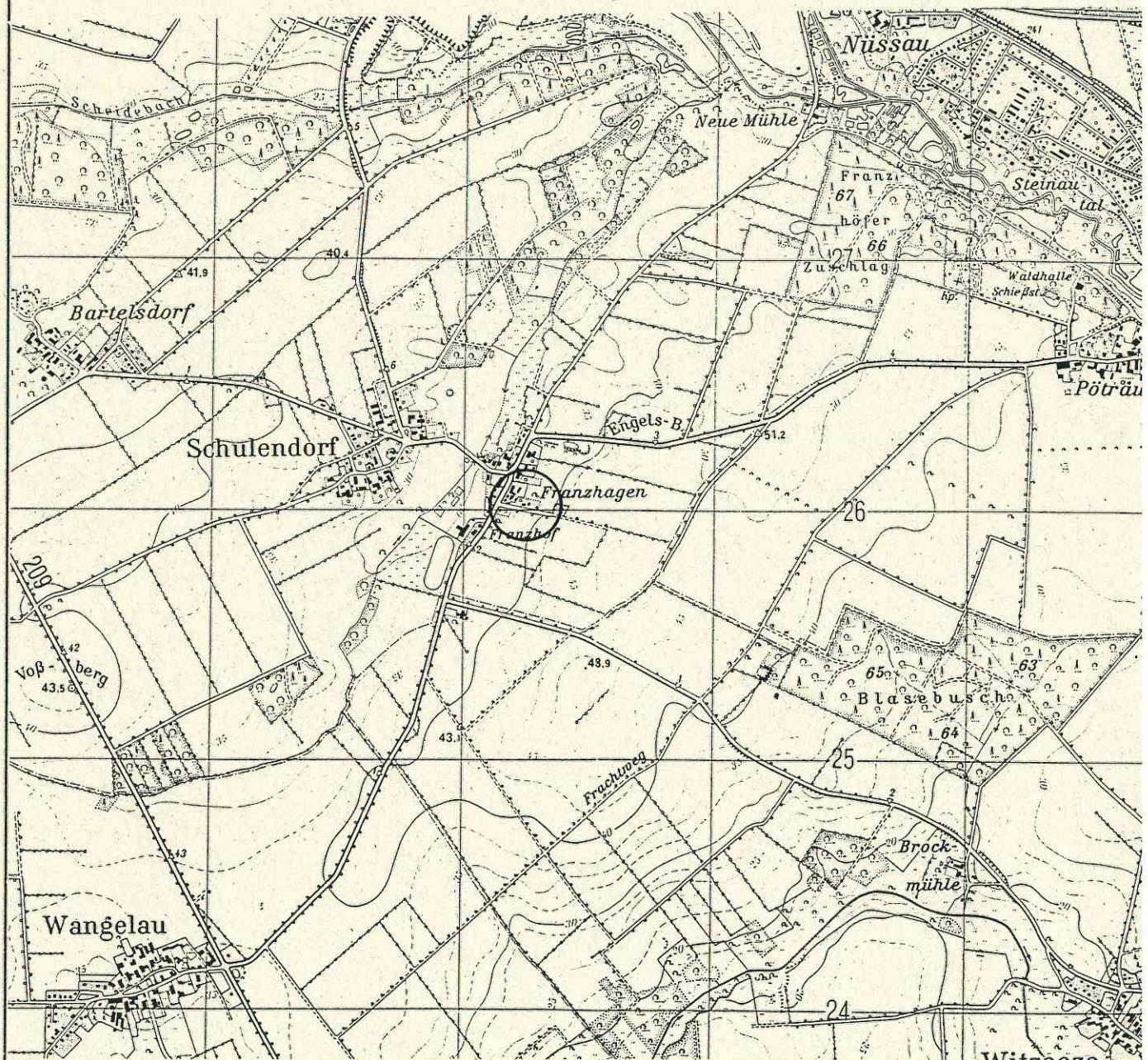
Kreis Herzogtum Lauenburg

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 2  
der Gemeinde Schulendorf

Für das Gebiet im Ortsteil Franzhagen auf der Nordseite der Straße "Zum Hofgraben" zwischen der vorhandenen Bebauung

Übersichtsplan im Maßstab 1:25000



Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen – Fachdienst Ortsplanung –

des Kreises Herzogtum Lauenburg in 23909 Ratzeburg, Barlachstraße 2 – Tel. 04541 / 888 432

**Gemeinde Schulendorf**  
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

**Bebauungsplan Nr. 2**  
für das Gebiet im Ortsteil Franzhagen  
auf der Nordseite der Straße "Zum Hofgraben"  
zwischen der vorhandenen Bebauung

---

**BEGRÜNDUNG**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Ostseite des Ortsteils Franzhagen auf der Nordseite der Straße "Zum Hofgraben" im Anschluss an die geschlossene Bebauung der Ortslage. Bei dem westlichen, größeren Teil der Fläche handelt es sich um eine Weidefläche. Im Osten wird ein Einfamilienhaus mit größerem Garten einbezogen. Das Gelände fällt leicht nach Nordwesten zur Bek hin ab.

**2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Grundlagen**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 hat die Gemeinde eine 2,3 ha große Fläche im Ortsteil Schulendorf für eine Bebauung vorbereitet. Daneben sollen jedoch auch im Ortsteil Franzhagen Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Deshalb wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt und parallel dazu die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Damit der landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen nicht überschritten wird, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.11.2001 beschlossen, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 von den 23 möglichen Baugrundstücken in einem ersten Schritt 14 Grundstücke zu erschließen und die Erschließung des zweiten Abschnitts bis auf weiteres zurückzustellen.

**3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird entsprechend der vorhandenen und der zukünftig vorgesehenen Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die freien Flächen ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll es sich um eine aufgelockerte Bebauung handeln, die Grundstücksgrößen sollen denen der angrenzenden Grundstücke entsprechen. Entsprechend diesen Zielsetzungen werden eine niedrige GRZ von 0,15 festgesetzt und Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ausgeschlossen.

Weiterhin werden die Gebäude durch Festsetzung von Sockel- und Drempehöhen in ihrer Höhenentwicklung beschränkt. Dadurch wird eine Anpassung an die vorhandene Reliefsituation erreicht.

Das bereits bebaute Grundstück wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um hier im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Bebaubarkeit des Grundstückes zu regeln. Es werden die gleichen Festsetzungen wie bei den übrigen Grundstücken getroffen. So sind lediglich geringfügige Erweiterungen des bestehenden Gebäudes möglich, jedoch nicht die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes.

#### **4. Umwelt, Landschaft, Grünordnung**

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde weist die noch unbebaute Weidefläche eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf und ist für die Siedlungsentwicklung mittelmäßig bis gut geeignet. Um die mit der vorgesehenen Bebauung verbundenen Eingriffe ermitteln und bewerten sowie die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich bestimmen zu können, hat die Gemeinde durch einen Landschaftsplaner eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellen lassen. Danach ergibt sich für das Gebiet, verursacht durch die neue Bebauung im Teilgebiet 1, eine Bodenversiegelung von max. 680 m<sup>2</sup> und ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 340 m<sup>2</sup>. Weiterhin stellt die Bebauung einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Außerdem geschehen durch die Versiegelung von Flächen Eingriffe in den Wasserhaushalt des Bodens. Diese Eingriffe werden durch die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ausgeglichen. Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird auf der Nordseite der neuen Grundstücke ein Knick angelegt. Er erhält zu den Grundstücken hin einen 3 m breiten Schutzstreifen, der als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und ansonsten von jeglichen Nutzungen freizuhalten ist. Auf der Südseite wird das Baugebiet bereits durch einen Knick auf der Südseite der Straße in die Landschaft eingebunden. Dieser Knick wird durch eine Reihe Obstbäume auf der „Maßnahmenfläche“ in die Landschaft hinein fortgeführt. Zur weiteren Durchgrünung sollen je Grundstück zwei hochstämmige Bäume gepflanzt werden; wahlweise Obst- oder Laubbäume. Diese Festsetzung gilt auch für das Grundstück im Teilgebiet 2. Vorhandene Bäume werden allerdings angerechnet. Dies bedeutet, dass die im Teilgebiet 2 vorhandenen Bäume nicht vollständig und ersatzlos entfernt werden können, sondern dann wenigstens 2 neue Bäume gepflanzt werden müssen. Außerdem wurden Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze getroffen. Insgesamt wird mit diesen grünordnerischen Maßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

Von der Fläche des Knicks inklusive Schutzstreifen wird ein Teil, nämlich 170 m<sup>2</sup>, auf den erforderlichen Ausgleich für die Bodenversiegelung angerechnet. Von der „Maßnahmenfläche“ werden 180 m<sup>2</sup> als Ausgleich gewertet. Damit kann auch der Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen gelten. Die verbleibenden ca. 730 m<sup>2</sup> der „Maßnahmenfläche“ werden als Ausgleich für den Radwegebau in der Gemeinde angerechnet. Um die Aufteilung der Fläche festzulegen und zu dokumentieren, wird über eine textliche Festsetzung der als Ausgleich für die Eingriffe im Baugebiet gewertete Teil den Grundstücken, auf denen diese Eingriffe geschehen, zugeordnet. Diese Zuordnung kann zugleich Grundlage für vertragliche Regelungen sein. Das bereits bebaute Grundstück am Ostrand des Plangebiets bleibt dabei unberücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch den Bestand bereits ausgenutzt, sodass hier keine weiteren Eingriffe geschehen werden.

#### **5. Verkehr**

Das Gebiet wird über die Straße „Zum Hofgraben“ erschlossen, die Straße ist bereits vollständig ausgebaut. Östlich des bestehenden Gebäudes, außerhalb des Plangeltungsbereichs besteht eine Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge.

## 6. Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über vorhandene Teiche. Die Löschwasserversorgung wurde mit der Freiwilligen Feuerwehr Schulendorf abgestimmt.

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

Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, wird das auf den Privatgrundstücken anfallende gering verschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht. Ansonsten wird es über die öffentliche Abwasserleitung der Gemeinde abgeleitet.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Schleswag AG.

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

Um Schäden an den Leitungen zu vermeiden, dürfen die Leitungstrassen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Dies gilt sowohl für Trink- und Schmutzwasserleitungen, wie auch für Elektrokabel und Gasleitungen. Seitens der Gemeinde sind deshalb auch keine Baumpflanzungen im Straßenbereich vorgesehen worden.

Die Entsorgung von Abfällen ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Herzogtum Lauenburg geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg mbH als beauftragte Dritte des Kreises vorgenommen. Der Kreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Zwar ist der Fahrweg lediglich auf 3 m Breite befestigt, jedoch sind beidseitig breite Randstreifen vorhanden. Bäume sind im Straßenraum nicht vorgesehen. So steht für die Müllfahrzeuge ein ausreichend großes Lichtraumprofil zur Verfügung. Für das Wenden der Müllfahrzeuge steht eine Fläche von 15 m Breite und 20 m Länge zur Verfügung. Bisher waren die Abmessungen der Straße und des Wendeplatzes für die Müllabholung der bestehenden Bebauung ausreichend. So wird dies auch für drei weitere Gebäude gegeben sein.

## 7. Altablagerungen

Im Plangebiet und tlw. auch außerhalb ist in dem gekennzeichneten Bereich eine Altablagerung vorhanden. Die Flächen werden derzeit als Hausgarten, Straße und Acker genutzt. Nach dem Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg handelt es sich um eine nach der Müllplatzverordnung am 27.01.1969 genehmigte Müllkippe. Nach dem Erfassungsbogen wurden hier zwischen 1948 und 1978 Haus- und Sperrmüll, Bauschutt sowie pflanzliche Abfälle eingebracht. Nach Aussagen eines Zeitzeugen (Herrn Schlottmann) wurden jedoch im Wesentlichen Stubben von den im Rahmen der Flurbereinigung 1959 entfernten Knicks abgelagert. Bei den 1996 durchgeführten Erschließungsarbeiten für die Schmutzwasserkanalisation und die zentrale Trinkwasserversorgung, bei denen auch das vorhandene Gebäude angeschlossen wurde, ergaben sich keine Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz - also keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Aufgrund der Sachlage geht die Gemeinde davon aus, dass in dem Gebiet keine Bodenbelastungen, wie sie im „Altlastenerlass“ vom 05.03.2001, Kapitel 1.3, beschrieben sind, vorhanden sind. Sollte neben den erwähnten Stubben noch anderes Material abgelagert worden sein, so dann nur im geringen Umfang. Die Auswirkungen sind dann nur gering und damit unerheblich. Aufschluss darüber, ob und in welchem Umfang andere Materialien abgelagert wurden, könnte nur eine vollständige Aufgrabung der Fläche liefern. Der mit einer solchen Maßnahme verbundene Aufwand steht jedoch in keinem Verhältnis zu dem bisher erkennbaren Gefahrenpotential der Altablagerung. Probebohrungen hätten eine geringe Aussagekraft, da die Materialien nicht gleichmäßig über die Fläche verteilt abgelagert wurden. Der Fund von Haus- oder Sperrmüll wäre eher ein Zufallstreffer, von dem nicht auf die Gesamtfläche geschlossen werden kann. Deshalb hat die Gemeinde auch keine Sondierungsbohrungen durchführen lassen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind mit der Altablagerung vereinbar.

Die Festsetzung der vorhandenen Straße als Straßenverkehrsfläche steht nicht im Widerspruch zur Altablagerung. Von der Altablagerung gehen keine Gefährdungen aus, die eine Benutzung der Straße behindern würden. Das einzige Gefährdungspotential besteht in einem Nachsacken des Untergrundes, weshalb die Straße und der Wendepunkt lediglich mit Schotter befestigt wurden (die Fahrbahn ist nur bis in Höhe des Flurstückes 25/1 asphaltiert), was am Ende dieses schwach genutzten Anliegerweges vollständig ausreichend ist.

Einer Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes steht ebenfalls nichts entgegen. Eine Ausgasung ist nicht zu befürchten; auch werden keine Stoffe freigesetzt, die zu gesundheitlichen Schäden oder Beeinträchtigungen führen würden. Gegen eine gärtnerische Nutzung der Fläche auch als Nutzgarten bestehen keine Bedenken. Der Bereich der Altablagerung wird von Bebauung freigehalten (durch Festsetzung einer entsprechenden Baugrenze), sodass hinsichtlich eines unsicheren Baugrundes keine Befürchtungen bestehen.

Auch die Festsetzung einer Streuobstwiese als Ausgleichsfläche widerspricht nicht den vorhandenen Altablagerungen. Da sich die Altablagerung nicht nachteilig auf die Gartennutzung auf der Nordseite der Straße wie auch auf die derzeitige Ackernutzung auswirkt, gilt selbiges auch für das Anpflanzen von Obstbäumen und der Entwicklung von extensivem Mähgrünland. Gefährdungen oder erhebliche Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt entstehen dadurch nicht.

Die Fläche mit den Altablagerungen ist auch als Ausgleichsfläche geeignet. Durch die Versiegelung von Flächen werden die Standorteigenschaften des Bodens in Bezug auf Wasserhaushalt, Vegetation und Bodenleben verschlechtert bzw. zerstört. Nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom Juli 1998 sollen dafür zum Ausgleich Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp umgewandelt werden. Es soll also als Ausgleich eine Verbesserung der Bodenfunktionen an anderer Stelle stattfinden, indem dem Boden überschüssige Nähr- und Düngestoffe entzogen werden. Die Störungen des Bodengefüges werden reduziert, der Boden steht als Grundlage für eine dem Standort angepasste Vegetationsentwicklung zur Verfügung. Diese Verbesserung der Bodenfunktionen findet im Wesentlichen in den oberen belebten Schichten des Bodens statt. Im Bereich einer Altablagerung kann durch entsprechende Maßnahmen ebenso eine Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht werden. Zwar sind die tieferliegenden Bodenschichten durch Abgrabung und Einbringen standortfremden Materials gestört. Im Bereich des darüber liegenden Abdeckmaterials und im Hinblick auf die seit mehr als 20 Jahren stattfindende Ackernutzung wird durch die Anlage einer Streuobstwiese auf alle Fälle die Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht.

## 8. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Straße "Zum Hofgraben" ist bereits vollständig ausgebaut, auch alle Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer der noch unbebauten Fläche einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme, Veräußerung der Grundstücke etc. geregelt ist. Für die Gemeinde entstehen also keine Kosten.

## 9. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt ca. 6.420 m<sup>2</sup>.

Davon werden ausgewiesen:

- Allgemeines Wohngebiet:	4.226 m <sup>2</sup>
- Grünfläche / Knickneuanlage:	445 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche:	797 m <sup>2</sup>
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	911 m <sup>2</sup>

Schulendorf, den 27.01.2003



  
- Bürgermeister -