

**Gemeinde Schulendorf**  
**Kreis Herzogtum Lauenburg**

# **B E G R Ü N D U N G**

---

**zum Bebauungsplanes Nr. 3**  
**der Gemeinde Schulendorf**

**Gebiet:**

**Ortsteil Franzhagen - südlich in einer Länge  
von ca. 70 m entlang der Straße „ Zum Hof-  
graben“**

**Stand: Originalausfertigung**



---

## **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
- 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 7.00 Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 8.00 Versorgungsanlagen
- 8.10 Wasserversorgung
- 8.20 Schmutzwasserentsorgung
- 8.30 Regenwasserentsorgung
- 8.40 Energieversorgung
- 8.50 Fernsprechversorgung
- 8.60 Gasversorgung
- 8.70 Abfallentsorgung
- 8.80 Feuerlöscheinrichtungen
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- 10.00 Hinweise
- 11.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 13.04.2011 fasste die Gemeinde Schulendorf den Beschluss, für das Gebiet:

Ortsteil Franzhagen – südlich in einer Länge von ca. 70 m  
entlang der Straße „Zum Hofgraben“

den Bebauungsplanes Nr. 3 aufzustellen.

### **1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird parallel mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schulendorf durchgeführt, sodass gewährleistet ist, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:1000 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwendet.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 3 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in zuletzt geänderter 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 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6,) in zuletzt geänderter Fassung.
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

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

### **2.10 Lage**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Schulendorf liegt im südöstlichen Teil des Zentrums der Gemeinde, im Ortsteil Franzhagen.

## 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Östlich und südlich grenzen an den Plangeltungsbereich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen und im Norden befindet sich Wohnbebauung.

## 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

### Im Norden

Durch die südliche Grenze der Straße „Zum Hofgraben“.

### Im Osten

Durch einen Teilbereich des Flurstückes 50 in ca. 75 m Abstand zum Flurstück 27/2.

### Im Süden

Durch einen Teilbereich des Flurstückes 50 in ca. 40 m Abstand zur Straße „Zum Hofgraben“.

### Im Westen

Durch das Flurstück 27/2

## 2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	2.015 m <sup>2</sup>
Grünfläche, privat	825 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	250 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	3.090 m <sup>2</sup>
--	----------------------

---

## 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.

In Schulendorf besteht ein Bedarf an Wohnbauplätzen für den örtlichen Bedarf.

Durch die Planung sollen 3 neue Baugrundstücke geschaffen werden, in einer Größenordnung von ca. 900 m<sup>2</sup>.

## **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 angleichen. Es werden Sockel- und Drempehöhen und Dachneigungen festgesetzt.

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

Die Bauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **4.30 Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenfestsetzung getroffen um die offene Bauweise zu unterstützen.

### **4.40 Bauweise**

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung wurde offene Bauweise festgesetzt.

### **4.50 Zahl der Vollgeschosse**

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

## **5.00 Verkehrserschließung**

### **5.10 Innere und äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die BAB 24 Hamburg – Berlin. Weiterhin wird das Gebiet von außen über die Bundesbahnstrecke Berlin-Hamburg und Lübeck-Büchen-Lüneburg schienenmäßig erschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird über die B 209, die Büchener Straße, Alte Salzstraße und die Straße „Zum Hofgraben“ erschlossen.

### **5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze**

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

## **6.00 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht durchgeführt.

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1 Einleitung**

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans

1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

#### **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

#### **6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

#### **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

#### **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### **1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dabei für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte des Bauleitplans

### Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Schulendorf stellt den Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet: Ortsteil Franzhagen - südlich in einer Länge von ca. 70 m entlang der Straße „Zum Hofgraben“ zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs auf. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist erforderlich, um ein neues Wohngebiet ausweisen zu können, da innerhalb des Ortes nicht ausreichend freie bzw. für eine Bebauung verfügbare Flächen vorhanden sind. Es sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieser Fläche geschaffen werden.

### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entsprechend der westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete geplant. Für die 3 geplanten Grundstücke wird die Grundflächenzahl 0,20 bei einer offenen Bauweise festgelegt. Es ist eine Bebauung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss und maximal 2 Wohneinheiten zugelassen. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine vorhandene Knicklücke von der asphaltierten Straße „Zum Hofgraben“. Ab hier sind über eine gemeinsame Zufahrt die 3 Grundstücke zu erreichen. Der Knick im Norden des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Zu den Grundstücken hin soll ein 3 m breiter Knickschutzstreifen dem Knickwall vorgelegt werden.

Als Eingrünung zur freien Landschaft soll Richtung Süden ein 6 m breiter Gehölzstreifen gepflanzt werden.

**Tab. Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in ha</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.015 m <sup>2</sup>
Grünfläche privat (darin enthalten: Knick (192 m <sup>2</sup> ), Knickschutzstreifen (187 m <sup>2</sup> ), Gehölzstreifen 447 m <sup>2</sup> )	826 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	246 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.087 m<sup>2</sup></b>



## **1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung**

### **Fachgesetze**

#### *Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG*

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt wird. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Geltungsbereich vorgesehen.

#### *Baugesetzbuch (BauGB)*

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. § 202 BauGB fordert den Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung.

### **Schutzgebiete und -objekte**

#### *Schutzbestimmungen nach dem BNatSchG / LNatSchG*

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Die Knicks im Plangebiet sind gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG geschützte Biotope.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)*

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß dem Europäischen Netz Natura 2000 sind durch die geplanten Nutzungen nicht betroffen.

### **Übergeordnete Fachpläne**

#### *Landschaftsrahmenplan*

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I<sup>1</sup> stellt für das Plangebiet ein „Landschaftsschutzgebiet, geplant“ dar.

#### *Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

In der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schulendorf wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

---

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig Holstein (1998): Landschaftsrahmenplan Planungsraum I, Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg, Kiel

---

Im geltenden Landschaftsplan<sup>2</sup> der Gemeinde Schulendorf wird im Plangebiet eine Ackerfläche und ein Knick mit Lücken entlang der Straße „Zum Hofgraben“ dargestellt. Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgeschlagen.

### **Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden wie folgt berücksichtigt:

- Erhaltung des vorhandenen Knicks
- Erhaltung der Knickfunktion durch regelmäßiges auf den Stock setzen (Rhythmus 10-15 Jahre)
- Anlage eines Knickschutzstreifens zu den Grundstücken hin
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes
- Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl, der Bauweise (Einzelhäuser in offener Bauweise, 1 Vollgeschoss) sowie Baugrenzen, um das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes zu bestimmen und ein Einfügen der baulichen Anlagen in das Ortsbild zu gewährleisten
- naturnahe Gestaltung einer externen Ausgleichsfläche als Streuobstwiese.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird derzeit als Acker intensiv genutzt. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen liegen im Süden der Straße „Zum Hofgraben“. Zur Straße grünt ein überwiegend dichter Knick die geplanten Bauflächen ein. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Richtung Süden fällt die Ackerfläche ab. Das Plangebiet ist Bestandteil einer überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft, die von Knicks und sonstigen Gehölzen strukturiert wird. Das Plangebiet ist Teil des Wohnumfeldes und des Naherholungsbereiches von Schulendorf.

#### *Auswirkungen auf die Erholungseignung der Landschaft*

Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen Beeinträchtigungen für die Erholungseignung der Landschaft. So kommt es zur Verschiebung des Ortsrandes, zur Verdichtung der Bebauung und somit einer intensiveren Nutzung der umgebenden Flächen. Durch die geplante Eingrünung des Plangebietes Richtung Süden sowie die vorhandene Eingrünung

Richtung Norden werden die Neubauten von außen aber kurzfristig wenig sichtbar sein. Die Beeinträchtigungen werden somit gemindert.

---

<sup>2</sup> Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan Schulendorf, Müssen

Die geplante Bebauung bewirkt eine intensivere Nutzung der Umgebung. Das Umfeld wird verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung ergeben sich nicht.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### *Vegetation*

Die Beschreibungen und Bewertungen der Vegetationsbestände sind das Ergebnis einer Bestandsaufnahme im Juni 2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird derzeit als Acker intensiv genutzt. Im Norden des Plangebietes stockt ein Knick auf einem intakten Wall, der überwiegend dichten Gehölzbewuchs und drei Überhälter mit Stammdurchmessern bis 0,3 m aufweist. Der Knick wird durch eine Ackerzufahrt von der asphaltierten Straße „Zum Hofgraben“ geteilt. Im Osten liegt eine junge Obstbaumreihe (Wiese) mit Stammdurchmessern bis 0,1 m. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet fällt Richtung Süden ab. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Knicks und sonstige Gehölze strukturieren die Flächen.

#### *Fauna*

Die Knicks und sonstigen Gehölzbestände angrenzend an das Plangebiet haben gegenüber den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen als Lebensraum für Tiere eine höhere Wertigkeit.

Das Untersuchungsgebiet ist potentiell geeignet als Brut- und Nahrungsraum einiger in Gehölzen des Offenlandes brütender Vogelarten und Gehölzbrütern. Weiterhin können Vogelarten vorkommen, die sich in der Nähe menschlicher Gebäude aufhalten. Mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Geländes und der Störungen (vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen) kaum zu rechnen.

Das Gebiet ist potentiell ein Teil eines Fledermaus-Jagdgebietes. Die potentiell vorkommenden Breitflügel- und Zwergfledermäuse gehören zu den „Hausfledermäusen“, die ihre Quartiere überwiegend in Gebäuden haben. Es ist wahrscheinlich davon auszugehen, dass auch in Schulendorf diese Arten vorkommen. „Waldfledermäuse“ bevorzugen Baumhöhlen als Wohnort. Auf dem Gelände des Plangebietes sind keine Großbäume vorhanden, die möglichen Platz für Baumhöhlen bieten.

Als Jagdgebiet ist die Fläche potentiell besser geeignet. Viele heimische Fledermausarten jagen zeitweise entlang von bestimmten Strukturen (Knicks, Hecken, Baumreihen, Waldränder, Gewässer, Gewässerränder usw.) oder nutzen diese als Flugstraßen. Solche Strukturen sind im Untersuchungsgebiet in Form von Knicks und sonstigen Gehölzbeständen sowie Ortsrändern vorhanden. Die kleinstrukturierten Gehölzstrukturen mit überwiegend heimischen Arten und das angrenzende Grünland bieten für die Beutetiere der Fledermäuse den idealen Lebensraum. Für die aus der Ortslage kommenden Hausfledermäuse gehört das Plangebiet zu einem der nächsten Jagdgebiete.

Mit einem Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten nicht zu rechnen, da keine geeigneten Lebensräume bzw. keine Wanderungsbeziehungen vorhanden sind.

*Mögliche Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG*

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG ist im Planungsraum nicht bekannt.

Im Bereich der Gehölzstrukturen können verschiedene Vogelarten vorkommen. Nach BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten zumindest besonders geschützt, alle Fledermausarten sind streng geschützt.

*Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen gemäß § 44 BNatSchG*

### **Artengruppe Vögel**

In Hinblick auf den Artenschutz ist gemäß BNatSchG zunächst zu prüfen, ob europäische Vogelarten von vorhabensbedingten Wirkungen betroffen sein werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5). Dies ist für die potenziell vorkommenden „Heckenbrüter“ grundsätzlich zu **bejahen**.

Sodann ist die Frage zu beantworten, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäischen Vogelarten betroffen sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten der Gehölze zu **bejahen**, weil es zu Beeinträchtigungen einiger derer Brutplätze kommt. Für die potenziell betroffenen durchweg häufigen und weit verbreiteten „Heckenvögel“ ist die Frage zu klären, ob die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verloren geht (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist für die vorkommenden Vogelarten zu **verneinen**, weil ihnen im Umfeld ein großes Areal mit ähnlicher Ausstattung wie auf der Eingriffsfläche zur Verfügung steht. Aufgrund der großen Mobilität von Vögeln ist davon auszugehen, dass dieser große Bereich im Zusammenhang genutzt wird. Bei der durchweg flächendeckenden Verbreitung der betroffenen Vogelarten ist von einem geschlossenen Vorkommen weit über den Bearbeitungsbereich hinaus auszugehen. Beeinträchtigungen der Aufenthalts- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln können zudem durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Schließlich ist zu klären, ob Tötungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG eintreten. Das Töten oder Fangen im Zusammenhang mit der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, deren ökologische Funktion gewahrt bleibt, stellt keinen Verbotstatbestand gemäß BNatSchG dar, solange dies unvermeidlich ist.

### **Artengruppe Fledermäuse**

Fledermäuse gehören zu den am meisten bedrohten heimischen Tiergruppen. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz **streng geschützt**. Ebenso sind alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten.

In Hinblick auf den Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zunächst zu prüfen, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von vorhabensbedingten Wirkungen betroffen sein werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5 Sätze 4 und 5). Dies ist für die potenziell vorkommenden Fledermausarten, die in Höhlungen von Totholz oder älteren Baumbeständen der angrenzenden Gehölzbestände Quartiere finden könnten, wie z. B. Abendsegler oder Rauhautfledermaus grundsätzlich zu bejahen, weil alle diese Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden.

Sodann ist die Frage zu beantworten, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen sind (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V. mit § 42 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist für Fledermäuse zu **verneinen**, weil die genannten Teillebensräume voraussichtlich nicht von vorhabensbedingten Wirkungen betroffen sein werden. Beeinträchtigungen beschränken sich auf das Jagdgebiet von Fledermäusen und können durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden. Fledermäuse betreffend, ist nicht zu befürchten, dass es zum Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG). Es ist auch nicht mit dem Eintreten von Tötungs- oder Störungsverboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu rechnen.

#### *Umweltauswirkungen auf Pflanzen und Tiere*

Bei den durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Flächen mit sehr geringer ökologischer Wertigkeit (Acker). Durch eine künftige Überbauung und Versiegelung werden die Flächen als Lebensraum von an diese Nutzungsstrukturen angepassten Tieren und Pflanzen dauerhaft vernichtet bzw. verändert. Auch durch die kleinteiligere Gartennutzung kommt es zu einer Veränderung der Biotoptypen. Es entsteht ein Verlust an Freifläche, die nun einer Wohnbebauung weichen muss. Eine Vorbelastung durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist zu berücksichtigen. Da derzeit umliegend schon Bebauung vorhanden ist, ist ein Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten nicht zu erwarten. Es kommt zu einer Beunruhigung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, die im Knick leben. Der bis auf eine Zufahrt geschlossene linienförmige Biotop wird gestört.

Ein Vorkommen seltener oder bedrohter Arten ist im Geltungsbereich nicht bekannt. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

#### **Schutzgut Boden**

Die Bodenkarte<sup>3</sup> gibt für das Bearbeitungsgebiet Böden der (Parabraunerde-)Braunerde-Gesellschaft an, die zu den Böden der Altmoränen gehören. Es handelt sich hier um Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über (lehmigem) Sand (Geschiebelehm).

Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als Vorbelastung zu werten. Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Dieser

<sup>3</sup> Lauenburgische Akademie für Wissenschaft und Kultur – Stiftung Herzogtum Lauenburg - (1998): Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg, Blatt 2.7 – Böden, Mölln

---

besteht im Wesentlichen aus Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung. Es ist von einer Neuversiegelung von Böden durch Gebäude und Nebenflächen auszugehen. Es entsteht ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, z.B. Oberflächenwasserretention, Lebensraum von Bodenflora und Bodenfauna, landwirtschaftliche Nutzfunktion. Der Boden wird im Bereich der Eingriffsflächen in seinem natürlichen Aufbau zerstört. Auf Nebenflächen wird der Boden durch Verdichtungen, Abträge und Aufschüttungen z. T. in seiner Bodenstruktur hinsichtlich des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes verändert.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die geplante Neuversiegelung werden die Funktionen des Wasserhaushalts für den Naturhaushalt verändert. Dem Naturhaushalt werden Flächen für die Wasserfilterung, Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung entzogen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die durch die geplante Überbauung in Anspruch genommenen Flächen haben keine besondere klimatische Funktion, sondern werden geprägt durch das Klima „kleinerer Ortslagen“. Die Ackerflächen mit Gehölzbestand haben eine gewisse Bedeutung als Frischluftspender.

Es ergibt sich eine geringfügige Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch die zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe nicht zu erwarten. Klimabedeutsame Flächen sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Landschaft**

Durch die geplante Bebauung entsteht eine Neustrukturierung des Landschaftsbildes. Die Knicklandschaft wird beeinträchtigt. Es ergibt sich eine Verschiebung des Ortsrandes. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die landschaftliche Einbindung in Form der Anpflanzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes.

Insgesamt wird es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft kommen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Südöstlich des Plangebietes ist der vorgeschichtliche Grabhügel LA Franzhagen Nr. 1 bekannt, der nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Plangebiet archäologische Funde möglich sind. Gemäß § 15 DSchG ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen und der geringen Größe des geplanten Baugebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsraum nicht zu erwarten.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Realisierung der Planung kann das Gelände nicht als „Allgemeines Wohngebiet“ genutzt werden. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt voraussichtlich erhalten. Die bisherigen Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Bodenstruktur, Pflanzen und Tiere bleiben bestehen. Die Bodenfunktionen und die Bedeutung der geplanten Baufläche für Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima werden erhalten.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Folgende allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ergeben sich durch die Bewertung des Umweltzustandes und die bei der Realisierung der Planung zu erwartenden, nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Erhaltung des Knicks
- Erhaltung der Knickfunktion durch regelmäßiges auf den Stock setzen
- Anlage eines Knickschutzstreifens zu den Grundstücken hin
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes
- Reduzierung der Versiegelung
- Naturnahe Gestaltung einer externen Kompensationsfläche als Streuobstwiese.

#### **Maßnahmen für das Schutzgut Mensch**

Zur Erhaltung der Qualität von Erholungsräumen sowie des Wohnumfeldes sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung des Knicks
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes.

#### **Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgesehen:

- Erhaltung des Knicks
- Erhaltung der Knickfunktion durch regelmäßiges auf den Stock setzen
- Anlage eines Knickschutzstreifens zu den Grundstücken hin
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes
- Naturnahe Gestaltung einer externen Kompensationsfläche als Streuobstwiese.

**Maßnahmen für das Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelung
- Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen
- Naturnahe Gestaltung einer externen Kompensationsfläche als Streuobstwiese.

**Maßnahmen für das Schutzgut Wasser**

Folgende Maßnahmen werden für das Schutzgut Wasser vorgesehen:

- Reduzierung der Versiegelung
- Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen
- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

**Maßnahmen für das Schutzgut Klima und Luft**

Für das Schutzgut Luft und Klima werden keine Maßnahmen vorgesehen.

**Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wird wie folgt reagiert:

- Erhaltung der Knicks
- Erhaltung der Knickfunktion durch regelmäßiges auf den Stock setzen
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes
- Naturnahe Gestaltung einer externen Kompensationsfläche als Streuobstwiese.

**Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden keine Maßnahmen vorgesehen.

**5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da innerhalb des Ortes nicht ausreichend freie bzw. für eine Bebauung verfügbare Flächen vorhanden sind, war es erforderlich, an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein Wohngebiet zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs ausweisen zu können. Bei der Aufstellung des



derzeit geltenden Landschaftsplans<sup>4</sup> der Gemeinde Schulendorf wurden verschiedene Flächen als Eignungsflächen (a-c) und Baulücken im Dorfgebiet für eine Bebauung untersucht. Die Flächen a und c nördlich der Straße „Zum Hofgraben“ sind bereits bebaut. Die Fläche b und dargestellte Baulücken im Dorfgebiet sind derzeit nicht verfügbar.

Entsprechend der 4. Flächennutzungsplanänderung (Wohnbaufläche) hat sich die Gemeinde entschlossen, ein kleines Wohngebiet angrenzend an die Bebauung im Norden und Westen der Straße „Zum Hofgraben“ Richtung Süden zu erweitern.

#### Begründung der Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung:

Da im Gemeindegebiet Schulendorf daher keine weiteren Bauflächen zur Verfügung stehen, soll diese voll erschlossene Fläche bebaut werden. Aufgrund der exponierten Lage wird eine umfangreiche Eingrünung durch Gehölzpflanzungen vorgesehen. Dadurch können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Eignung der Landschaft für die naturnahe Erholung gemindert werden.

## **6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs.1 und 2 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Folgende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft wurde als Grundlagen für die Umweltprüfung herangezogen:

- Bestandsaufnahme der Vegetation und Nutzungen im Juni 2011 (Bestandteil des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung)

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

## **7 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Im Weiteren wird sich die Gemeinde der bestehenden Monitoring- und Umweltinformationssysteme übergeordneter Behörden zur Umweltüberwachung bedienen, da sie selbst nur über eine eingeschränkte Kompetenz in der Umweltüberwachung verfügt.

---

<sup>4</sup> Planungsgruppe Landschaft (1999): Landschaftsplan Schulendorf, Müssen

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schulendorf gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs. Da innerhalb des Ortes nicht ausreichend freie bzw. für eine Bebauung verfügbare Flächen vorhanden sind, soll das Plangebiet südlich der Straße „Zum Hofgraben“ erschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha. Es ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes„ (WA) geplant. Die Grundflächenzahl soll 0,20 betragen. Es sind Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss bei einer offenen Bauweise vorgesehen.

Der vorhandene Knick wird zum Erhalt festgesetzt. Dem Knick soll zu den Grundstücken hin ein Knickschutzstreifen vorgelagert werden. Das geplante Wohngebiet wird von der Straße „Zum Hofgraben“ erschlossen durch eine vorhandene Knicklücke. Zur Eingrünung des Plangebietes soll Richtung Süden ein 6 m breiter Gehölzstreifen gepflanzt werden.

Der Umweltzustand des Planungsraumes zum Zeitpunkt der Planaufstellung wird für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt und bewertet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung werden zusammengestellt. Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verschiebung und Veränderung der gut strukturierten Ortsrandlage
- Verlust der ökologischen Funktionen, insbesondere der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere der Siedlungsgebiete und Feldflur, auf einer Fläche von ca. 605 m<sup>2</sup> durch Neuversiegelung
- Störung der Tiere und Pflanzen in den angrenzenden Gehölzbeständen durch zunehmende Geräuschemissionen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Erhaltung des Knicks
- Erhaltung der Knickfunktion durch regelmäßiges auf den Stock setzen
- Anlage eines Knickschutzstreifens zu den Grundstücken hin
- Pflanzung eines Laubgehölzstreifens an der Südgrenze zur Eingrünung des Plangebietes
- Reduzierung der Versiegelung
- Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Festlegung von Baugrenzen

- Bebauung in offener Bauweise
- Naturnahe Gestaltung einer externen Kompensationsfläche als Streuobstwiese.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schulendorf keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **7.00 Grünordnerische Belage**

Für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schulendorf wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigelegt.

## **8.00 Versorgungsanlagen**

### **8.10 Wasserversorgung**

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

Eine Druckerhöhung für den Ortsteil Franzhagen ist erforderlich.

### **8.20 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde Büchen.

### **8.30 Regenwasserentsorgung**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzt Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen.

### **8.40 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**8.50 Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Schulendorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

**8.60 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**8.70 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

**8.80 Feuerlöscheinrichtungen**

Der Brandschutz erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schulendorf durch vorhandene Hydranten

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

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

**10.00 Hinweise**

- 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. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- In der Nähe des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Altablagerung (Gemarkung Franzhagen, Flur 3, Flurstück 25/2). Werden während der Ausführung von Baumaßnahmen Boden- oder Gewässerunreinigungen festgestellt, ist umgehend der Kreis Herzogtum Lauenburg, der Landrat – Fachdienst Abfall- und Bodenschutz, Barlachstraße 2 in 23909 Ratzeburg darüber zu unterrichten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

---

Der Gemeinde liegen zwei Geruchsimmissionsschutzstellungen für die Höfe Ohle und Burmester vor, die eine Unbedenklichkeit für eine Wohnnutzung am vorgesehenen Standort bescheinigen.

- Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

### **11.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf am 1.02.2012 gebilligt.

Schulendorf, den

Bürgermeister