

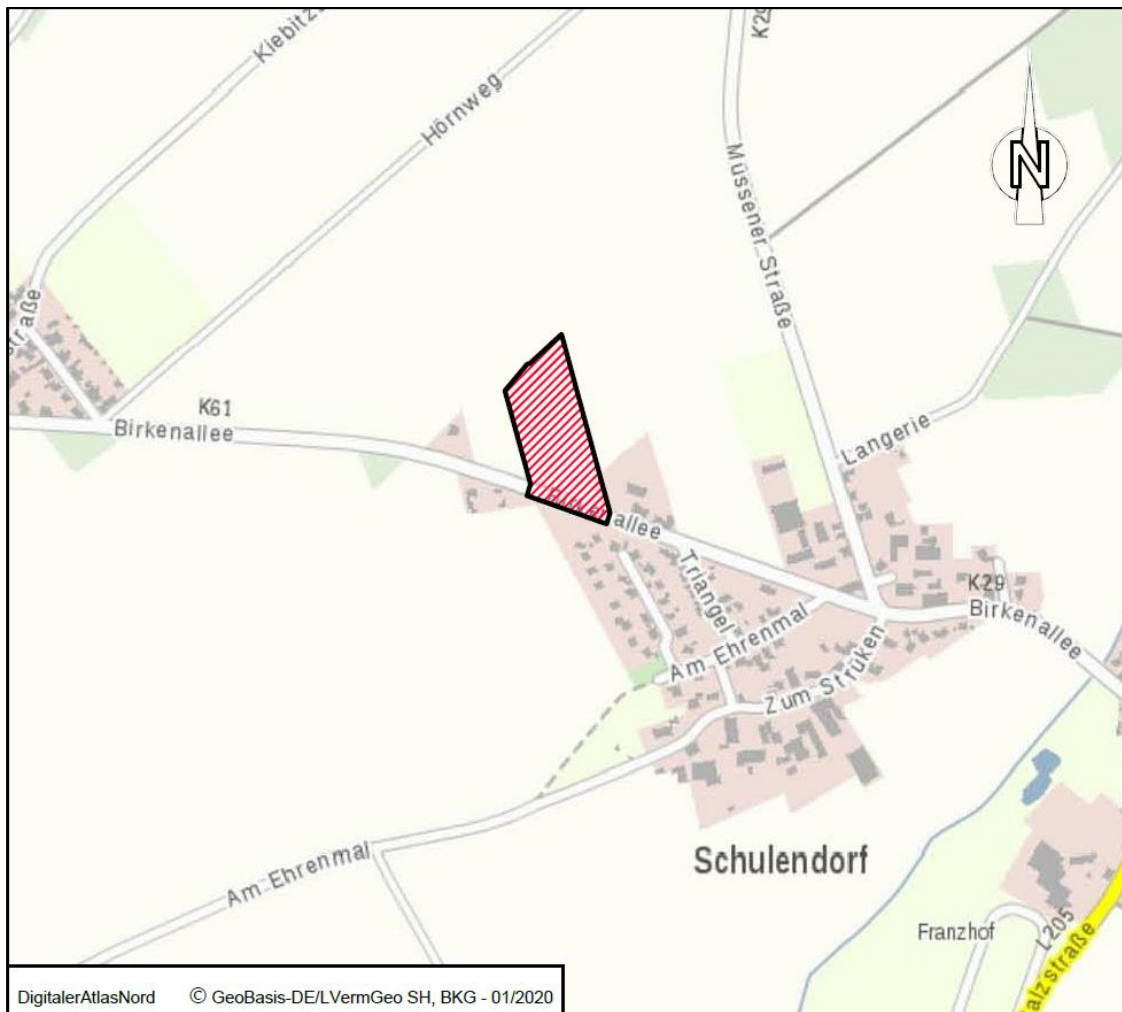
# Gemeinde Schulendorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 5

für das Gebiet „Nördlich der Birkenallee (K 61),  
Ortsausgang Richtung Bartelsdorf“

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB**



Bearbeitung:

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

eMail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Abwägung anderer Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>

## **1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Schulendorf stellt mit ihrer ländlichen Lage einen attraktiven Wohnstandort für Familien dar. Durch die Nähe zum Unterzentrum Büchen und der damit verbundenen Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur der Mobilitätsdrehscheibe Büchen ermöglicht den Bewohnern der Gemeinde Schulendorf in der Gemeinde ansässig zu bleiben, auch wenn der Arbeitsplatz räumlich entfernt ist. Somit stellt die Gemeinde Schulendorf ebenso für ortsansässige Berufspendler einen attraktiven Wohnstandort dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beabsichtigt die Gemeinde Schulendorf ein Angebot von zusätzlichen Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

## **2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich der Birkenallee (K 61), Ortsausgang Richtung Bartelsdorf“ sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 wurde im Rahmen eines Aushanges in der Zeit vom 05.11.2020 bis 23.11.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 wurde in der Zeit vom 23.10.2020 bis 23.11.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. den wesentlichen Umweltbelangen informiert und gebeten bis zum 23.11.2020 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

11 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 14 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

In die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit ergänzt, um im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung zum Einen das dörfliche Ortsbild zu wahren und gleichzeitig den landesplanerischen Rahmen einzuhalten.

Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt ein Ausbau der bestehenden Schmutzwasserkanalisation im erforderlichen Umfang bis zur vorhandenen Leitung im Bereich der freiwilligen Feuerwehr. Das Pumpwerk 2 An der Bäk weist ausreichende Kapazitäten zur Einbindung des Vorhabengebietes auf. Die Begründung wurde um einen Verweis auf die Kläranlage der Gemeinde Büchen ergänzt.

Im Zuge des Vorhabens ist eine straßenbegleitende Mulde zur Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen. Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Wendeanlage stellt die Möglichkeit einer zusätzlichen Retentionsfläche dar. Die Begründung wurde zur Klarstellung entsprechend ergänzt.

Es wurden Maßnahmen zu Eingriff, Minimierung und Ausgleich an den Knicks berücksichtigt und bilanziert. Es wurden überall Knickschutzstreifen zwischen 5 und 10 m vorgesehen.

Die Baugrenze der westlichen Grundstücksfläche wurde auf den erforderlichen Abstand von 10 m zurückgenommen.

Der Hinweis auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schulendorf von 21 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Den Unterlagen wurde eine Erläuterung zur wohnbaulichen Bedarfsermittlung beigefügt.

Für die zu verlegende Gashochdruckleitung erfolgte die Aufnahme eines Leitungsrechtes innerhalb des östlich festgesetzten Knickschutzstreifens.

Die Begründung wurde zu Aussagen der ÖPNV-Anbindung angepasst.

Die Begründung wurde redaktionell um Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Der am 11.03.2021 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 17.05.2021 zugänglich gemacht und die Behörden wurden über die Bauleitplanung inkl. den wesentlichen Umweltbelangen informiert und gebeten bis zum 09.04.2021 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

8 Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 7 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Bei den straßenbegleitenden Mulden handelt es sich um Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbeseitigung. Die Begründung wurde zur Klarstellung redaktionell angepasst.

Die textliche Festsetzung 6.4 wurde redaktionell um einen Verweis zur Entfernung des Mähguts ergänzt.

Auf eine verbindliche Festsetzung von Regenwasserzisternen wurde seitens der Gemeinde Schulendorf verzichtet. Es erfolgte die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung zur Zulässigkeit von Regenwasserzisternen.

Aufgrund des minimierten Straßenraumes ergibt sich in Abhängigkeit der künftigen Grundstückszufahrten nur eine sehr geringe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde Schulendorf ist die Anzahl der Pkws in den privaten Haushalten entsprechend groß. Die verpflichtende Errichtung von 2 privaten Stellplätzen auf dem Grundstück stellt somit sicher, dass der Straßenraum nicht im übermäßigen Maß durch parkende Fahrzeuge belastet ist, um die Verkehrssicherheit im Umfeld des Plangebietes zu wahren. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ ist somit begründbar und wurde seitens der Gemeinde Schulendorf weiterhin beibehalten.

Der Umweltbericht wurde um Ausführungen zur Verdunstungswirkung der bestehenden und anzupflanzenden Knickstrukturen ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell in Bezug auf den geplanten Knickdurchbruch ergänzt und der Knickdurchbruch auf eine maximale Breite von 5,0 m begrenzt, um die Möglichkeit einer Unterhaltung mit entsprechenden Gerätschaften zu ermöglichen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf hat am 02.09.2021 nach Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 5 gemäß § 10 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 5 ist mit Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten am ..... und durch Bereitstellung im Internet am ..... in Kraft getreten.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die Eingriffsregelung wurde nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 abgearbeitet.

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage von Kartierung (Biotopstruktur, Feldlerchen), sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial und Potenzialanalysen, noch fehlende Daten werden im weiteren Verfahren ausgewertet bzw. konkretisiert. Fachgutachten lagen für Lärm, Geruch, Boden/Baugrund und Artenschutz vor, so dass auch hier eine umfangreiche Datengrundlage bestand. Relevante Kenntnislücken werden daher nicht erwartet.

Die Gemeinde Schulendorf plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 an der Birkenallee. Hier soll auf einer Fläche von ca. 2,22 ha ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die geplanten baulichen Maßnahmen, insbesondere Befestigung und Versiegelung, sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft und mit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Für Eingriffe in Boden bzw. Biotope allgemeiner Bedeutung sowie in Knicks werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nur z.T. innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Es ist eine planexterne Ausgleichsfläche erforderlich. Für Eingriffe in Knick ist eine Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG erforderlich. Grundsätzlich bleibt aber der überwiegende Teil der Knicks erhalten und wird durch breite, gemeindeeigene Knickschutzstreifen dauerhaft geschützt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch die Umsetzung von Minimierungsmaßnahmen zur Bauzeit sowie Erhaltungsmaßnahmen (Knicks) ausgeschlossen werden. Vorgaben zum Lärmschutz sind für das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen.

Für alle übrigen Schutzgüter werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen und Hinweise der Planzeichnung übernommen.

### **4. Abwägung anderer Planungsalternativen**

Die Gemeinde Schulendorf stellt in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum Büchen einen attraktiven Wohnstandort dar. Die sehr gute Anbindung an die überregionale Infrastruktur durch die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen bietet den Bewohnern der Gemeinde Schulendorf die Möglichkeit in der Gemeinde sesshaft zu bleiben, auch wenn sich der Beschäftigungsort in größerer Entfernung befindet. Dies ist insbesondere für die Altersgruppe zwischen 15-30 Jahre von Belang, da sowohl bei dem erstmaligen Eintritt ins Berufsleben als auch bei der erstmaligen Errichtung eines Eigenheimes die Möglichkeit der Arbeitsplatzreichbarkeit ein entscheidender Belang ist.

Die im Innenbereich der Gemeinde Schulendorf befindlichen Baulücken sind zum größten Teil durch die auftretenden Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt, sodass eine Entwicklung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht möglich ist. Lediglich zwei

Baulücken innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1 (2000) könnten auf den Flächen des festgesetzten Dorfgebietes in Schulendorf entwickelt werden.

Innerhalb der Gemeinde Schulendorf sowie in den Ortsteilen Franzhagen und Bartelsdorf bestehen 4 potenzielle Entwicklungsflächen, welche im Zuge einer Alternativenprüfung für eine wohnbauliche Entwicklung im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft wurden. Lediglich zwei Flächen, die im Verbund zu betrachten waren, stellten eine Möglichkeit zur wohnbaulichen Entwicklung dar. Die Fläche 1 der Alternativenprüfung wurde durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant und stellt gleichzeitig eine Verbindung zur ebenfalls geeigneten Fläche 1a sicher. Die übrigen untersuchten Flächen kamen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage.

Weitere Planungsalternativen bestehen vor dem Hintergrund des anvisierten Planungszieles nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen.

Die Zusammenfassende Erklärung wurde erarbeitet von GSP Ingenieurgesellschaft mbH (externes Planungsbüro).

**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperbarg 4

23843 Bad Oldesloe

Schulendorf, den 01.11.2022



J. Deichens  
Bürgermeister