

Gemeinde Schulendorf
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Flächennutzungsplan, 3. Änderung
für den Bereich im Ortsteil Franzhagen
auf der Nordseite der Straße "Zum Hofgraben"
zwischen der vorhandenen Bebauung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.

2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Schulendorf hat einen Flächennutzungsplan, der durch Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21.07.1976 (Az.: IV 61-1/10-114) genehmigt wurde.

Zu diesem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde bisher zwei Änderungen aufgestellt, die beide mit Erlass des Innenministers genehmigt wurden. Die 1. Änderung wurde am 29.08.1990 (Az.: IV 810 c-512.111-53.115 [1. Ä.]) und die 2. Änderung am 14.05.2001 (Az.: IV 643-512.111-53.115 [2. Ä.]) genehmigt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Gemeindevertretung die Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Franzhagen schaffen. In der 2. Änderung wurde im Ortsteil Schulendorf eine ca. 2,3 ha große Baufläche dargestellt. Für diese Fläche wurde der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Daneben sollen jedoch auch im Ortsteil Franzhagen Grundstücke für Bauwillige angeboten werden. Die Gemeinde hat in ihrer Sitzung am 05.11.2001 beschlossen, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in einem ersten Schritt 14 Baugrundstücke zu erschließen und die Erschließung des 2. Abschnitts bis auf weiteres zurückzustellen. Dadurch wird auch bei Verwirklichung der jetzt anstehenden Planungen der landesplanerisch vertretbare Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schulendorf eingehalten.

Parallel zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt.

Die Gemeinde Schulendorf besitzt zudem einen Landschaftsplan; er wurde am 23.12.1999 festgestellt.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der zukünftig vorgesehenen Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Umwelt, Landschaft, Grünordnung

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde weist die Fläche eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf und ist für die Siedlungsentwicklung mittelmäßig bis gut geeignet. Nähere Empfehlungen für die Entwicklung dieses Baugebietes fehlen.

Um die neue Bebauung in die Landschaft einzubinden, wird auf der Nordseite der Grundstücke ein neuer Knick aufgesetzt. Zur Südseite sind keine weiteren Maßnahmen zur Eingrünung erforderlich, da auf der Südseite der Straße bereits ein Knick vorhanden ist. In östlicher Verlängerung dieses Knicks wird zum Ausgleich für die mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft eine Streuobstwiese angelegt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche verzichtet die Gemeinde auf die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Verkehr

Die Fläche wird über die Straße "Zum Hofgraben" erschlossen. Die Straße ist bereits vollständig ausgebaut.

6. Altablagerungen

Am östlichen Ende des Änderungsbereichs bzw. teilweise außerhalb davon ist eine Altablagerung vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine 1969 nach der Müllplatzverordnung genehmigte Müllkippe. Nach dem Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg wurden hier zwischen 1948 und 1978 Haus- und Sperrmüll, Bauschutt und pflanzliche Abfälle eingebracht.

Nach Aussagen eines Zeitzeugen sind jedoch hauptsächlich im Rahmen der Flurbereinigung 1959 Stubben von gerodeten Knicks abgelagert worden. Insgesamt ist das Gefährdungspotential dieser Altablagerung gering. Die für neue Bebauung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb diesen Bereichs, sodass die Altablagerung der Entwicklung der Wohnbaufläche nicht entgegensteht.

Die weiteren Erfordernisse hinsichtlich der Altablagerung werden in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

7. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße bereits vorhanden.

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 es die Bodenverhältnisse 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 Schleswig AG.

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Hamburger Gaswerke.

Schulendorf, den 17.01.2003



H. Schmidt
.....
- Bürgermeister -