

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

# **BEGRÜNDUNG**

---

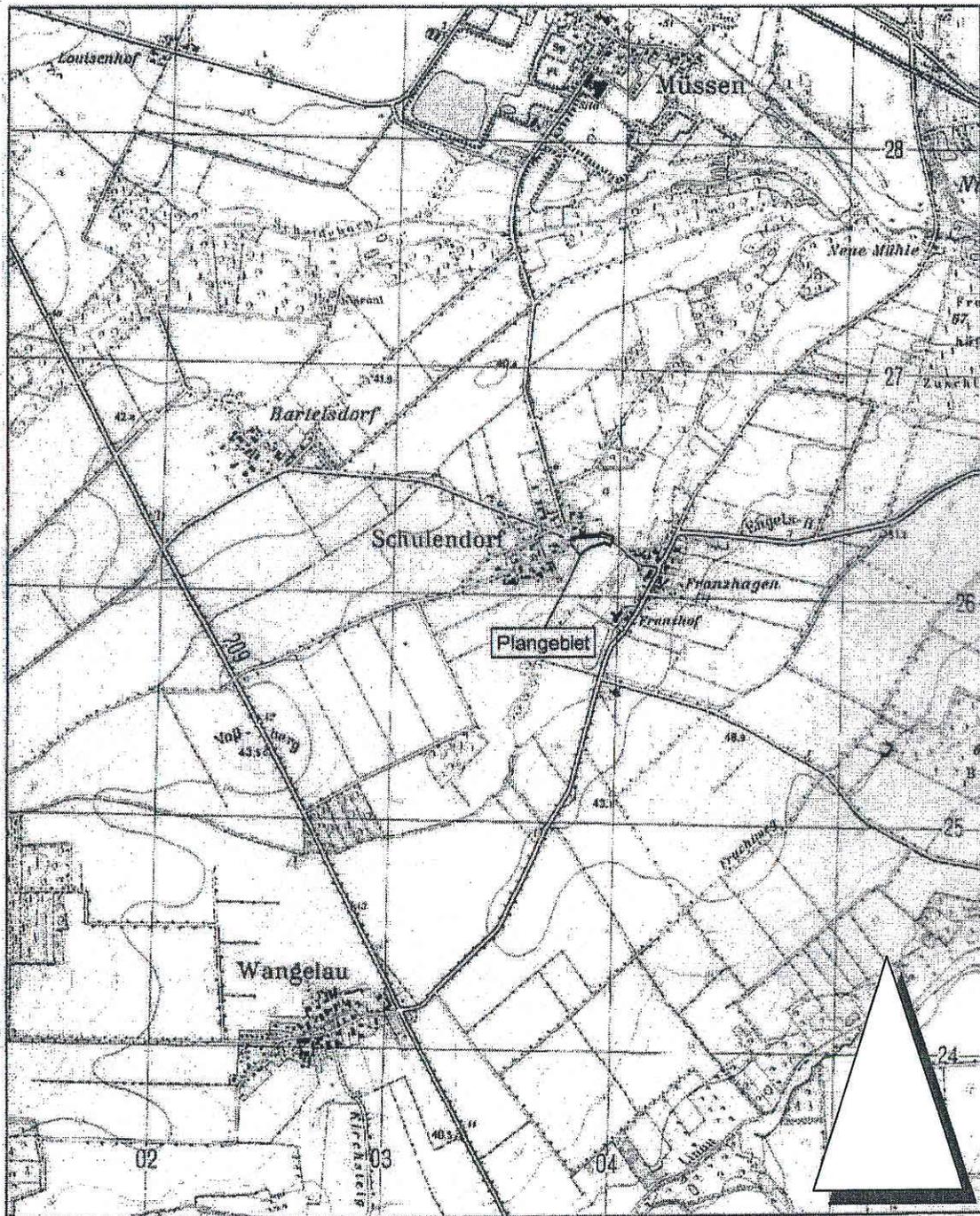
**Zur Satzung der Gemeinde Schulendorf**  
**Über den im Zusammenhang bebauten**  
**Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB**

**Gebiet:**

**Südlich K 29**

**Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG**

Übersicht



## **Inhaltsübersicht**

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlussfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan
  - 1.40 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 Festsetzungen
  - 4.10 Art der baulichen Nutzung
  - 4.20 Nutzung
  - 4.30 Zahl der Vollgeschosse
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  
- 6.00 Grünordnerische Maßnahmen
  
- 7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen
  
- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
  
- 9.00 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
  
- 10.00 Beschluss über die Begründung

## **1.00 Planungsrechtliche Grundlagen**

### **1.10 Beschlussfassung**

Am 8.06.2006 fasste die Gemeinde Schulendorf den Beschluss,  
für das Gebiet:

Südlich K 29

die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB aufzustellen.

Für die beiden bereits bebauten westlichen Grundstücke besteht eine Abrundungssatzung die um das östliche Grundstück erweitert wird.

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

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB der Gemeinde Schulendorf wurde gem. § 8 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Fläche wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Aufgrund des geringen Umfanges der Satzung, wird jedoch auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Bei einer der nächsten Änderungen des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich ebenfalls korrigiert.

### **1.30 Entwicklung aus dem Landschaftsplan**

Im festgesetzten Landschaftsplan der Gemeinde Schulendorf ist das Gebiet der vorliegenden Satzung als vorhandene gemischte Baufläche und Obstwiese dargestellt. Der Landschaftsplan sieht für den Bereich der Erweiterung eine „Abgrenzung der baulichen Entwicklung“ vor.

### **1.40 Technische und rechtliche Grundlagen**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Agnar Boysen/Schwarzenbek verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414)

- 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 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. 213).
- 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 Gebiet der Satzung befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Franzhagen der Gemeinde Schulendorf, an der K 29 - Birkenallee sowie etwas weiter südlich entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens.

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

Im Plangeltungsbereich befindet sich, neben den beiden bereits bebauten Baugrundstücken, die Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“ sowie weiter südlich die Ausgleichsfläche entlang des Entwässerungsgrabens.

Entlang der Birkenallee (K 29), im Umfeld des Plangebietes, befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet der Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB wird wie folgt begrenzt:

#### Im Süden und Südosten

Durch die süd-, südöstlichen Grenzen der Flurstücke 14/2, 14/3 sowie deren Verlängerung.

#### Im Norden

Durch die Birkenallee (K 29).

Im Westen

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 15/7 und 15/8.

Sowie der südöstliche Teilbereich des Flurstückes 73 in einer Breite von 10 m zum vorhandenen Entwässerungsgraben.

**2.40 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Gesamtfläche:

Dorfgebiet	2.870 m <sup>2</sup>
Grünfläche, bestehende und neue Streuobstwiese	1.100 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Ausgleichsfläche	1.550 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	140 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	980 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	6.640 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.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Erstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1+3 BauGB :

Nach Antrag des Grundeigentümers, der auf dieser Fläche ein Wohnhaus erstellen will, hat sich die Gemeinde entschlossen, zur Abrundung dieses Ortsteiles, eine Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 zu erstellen. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine ausreichende Prägung durch die bauliche Nutzung insbesondere des gegenüber liegenden Bereiches, aber auch durch den westlich angrenzenden Bereich gegeben. 1993 wurden durch eine Abrundungssatzung zwei Bauplätze geschaffen, die im Plangeltungsbereich als dargestellte Flurstücke 14/2 und 14/3 erkennbar sind. Zur Anpassung dieser Bereiche an die Neuausweisung zur Schaffung eines weiteren Bauplatzes wurden sie in den Satzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 einbezogen, obwohl hier bereits eine Bebauung besteht.

Die Gemeinde geht von einer Bebauung genau wie auf den westlich angrenzenden Grundstücken aus.

Ziel der Planung ist es einen Bauplatz zu schaffen, mit einer Bebauung wie sie sich bereits im Umfeld befindet. Es handelt sich hier nur um die Schaffung eines Einfamilienhauses.

## **4.00 Festsetzungen**

### **4.10 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sind als Dorfgebiet festgesetzt, entsprechend des Umfeldes.

### **4.20 Nutzung**

Die Grundfläche wird auf maximal 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4.30 Zahl der Vollgeschosse**

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

## **5.00 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstückes ist über die K 29 möglich.

## **6.00 Grünordnerische Maßnahmen**

Parallel zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB wurde von den Landschaftsarchitekten Planungsgruppe Landschaft/Müssen, ein Grünordnerischer Fachbeitrag erstellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Satzung.

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

## **7.00 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers, für das Einfamilienhaus, erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen mit Anschluss an die Kläranlage Büchen.

Das Oberflächenwasser wird zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück gebracht.

Die übrigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der K 29 vorhanden und werden entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung genutzt.

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

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

Erschließungskosten fallen für die Gemeinde nicht an.

## **9.00 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Am 8.06.2006 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Ziele:

- Schaffung eines Baugrundstückes für ein Einfamilienhaus
- Ausweisung von Ausgleichsflächen

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Seitens des Kreises wurde eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen und Bedenken geäußert, die teilweise berücksichtigt wurden. Die Anregungen und Bedenken waren geringfügig. Die redaktionellen Belange wurden eingearbeitet. Die Forderung nach Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt und ist in die Planung und den Grünordnerischen Fachbeitrag eingeflossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.12.2006 gefasst.

## **10.00 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf am 13.12.2006 gebilligt.

Schulendorf, den *20.12.2006*

*H. G. H. H. H.*

Bürgermeister

