

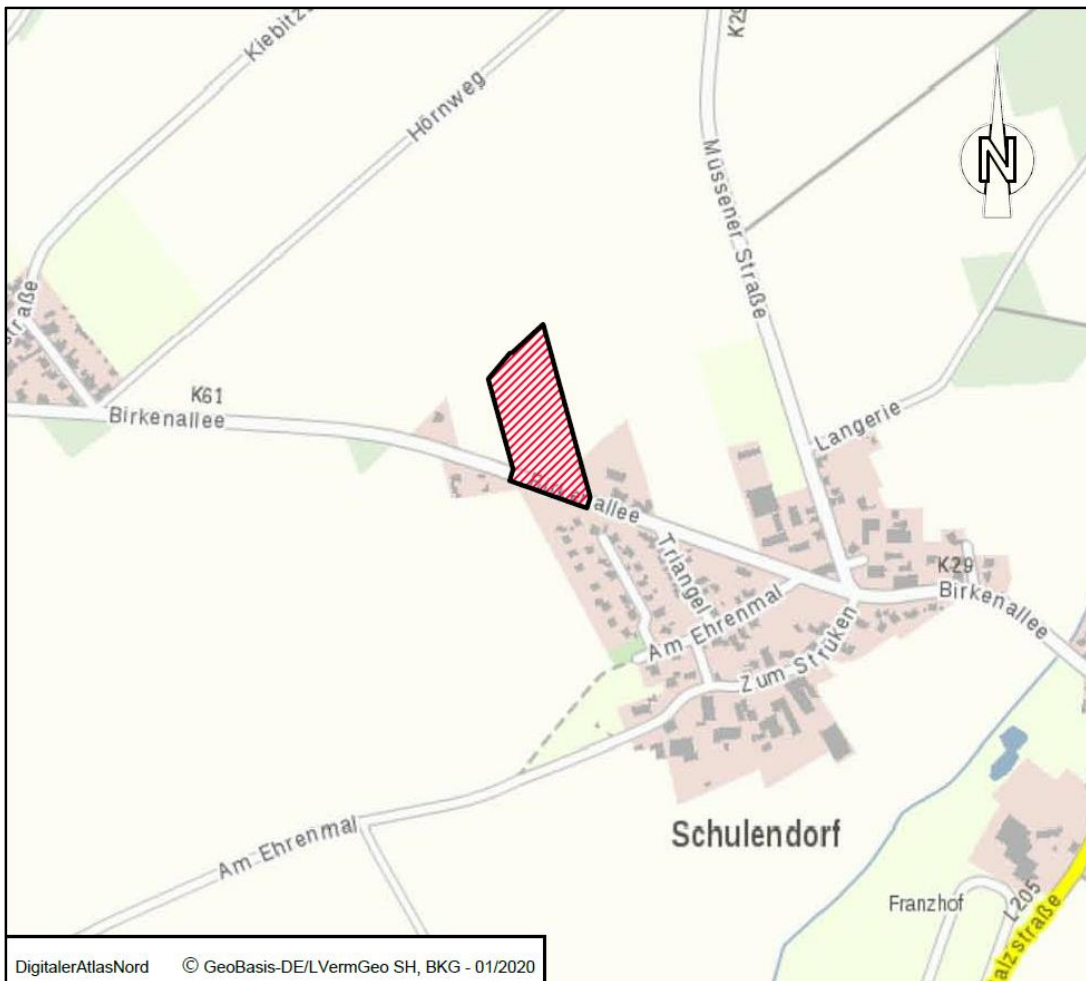
Gemeinde Schulendorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 5

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

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

15.10.2020

Bearbeitung:

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 4(2)

§ 4a(3)

§ 10



GSP

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Begründung

1	Allgemeines.....	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	5
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
5.2	Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018	8
5.3	Regionalplan für den Planungsraum I	10
5.4	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	11
6	Standortwahl	11
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
7.1	Art der baulichen Entwicklung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.2.1	Bauweise, Baugrenzen	14
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse.....	14
7.2.3	Grundflächenzahl	15
7.2.4	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	15
7.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	15
7.3	Versickerung des Niederschlagswassers	16
7.3.1	Störfallbetriebe	16
7.4	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.4.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
8	Umweltbelange	18
8.1	Schalltechnische Untersuchung	18
8.1.1	Passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschlag.....	21
8.2	Immissionsschutz-Stellungnahme	22
9	Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO.....	23
10	Nachrichtliche Übernahmen	24
10.1	Gesetzlich geschützte Biotope	24

10.2	Anbauverbotszone	25
10.3	Anbaubeschränkungszone	25
11	Verkehrerschließung	25
11.1	Individualverkehr	25
11.2	ÖPNV-Anbindung	25
12	Ver- und Entsorgung	25
13	Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	26

TEIL II Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros BBS Greuner-Pönicke verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis.

Anlagen

1. Baugrunduntersuchung für das B-Plangebiet Nr. 5 in Schulendorf,
erstellt BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, 27.03.2020
2. Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf für ein Wohngebiet im Ortsausgangsbereich Richtung Bartelsdorf nördlich der Birkenallee (K 61),
erstellt durch ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler
3. Immissionsschutz-Stellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission,
erstellt durch Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 09.12.2015
4. Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf - Bestand Biotoptypen,
erstellt BBS Greuner-Pönicke, 09.09.2020
5. Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf – Maßnahmen und Grünordnung,
erstellt BBS Greuner-Pönicke 23.09.2020
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf,
erstellt BBS Greuner-Pönicke, 23.09.2020

Teil I: Begründung

1 Allgemeines

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.

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schulendorf, nördlich der Birkenallee. Das künftige Wohngebiet kommt dem Angebot weiterer Wohnbauflächen in der Gemeinde Schulendorf zu Gute.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulendorf stellt die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um das geplante Vorhaben entsprechend umsetzen zu können, erfolgt die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schulendorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.06.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

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

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich sowie über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Schulendorf liegt westlich der Gemeinde Büchen und wird von der Birkenallee (K 61) gequert.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schulendorf. Südlich der Birkenallee befinden sich weitere wohnbauliche Nutzungen, welche durch bestehende Grünstrukturen von der Verkehrsfläche der Birkenallee separiert werden. Westlich des Plangebietes befindet sich eine gemeindliche Grünfläche, welche als Bolz- und Bouleplatz sowie für gemeindliche Veranstaltungen genutzt wird. Die Flächen nördlich und nordöstlich des Plangebietes werden, wie das Plangebiet bislang selbst, landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Birkenallee eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie wird nördlich, östlich sowie südlich zur Birkenallee durch Knickstrukturen eingefasst.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf umfasst eine Fläche von ca. 22.200 m², welches sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Wohnbaufläche	ca. 11.500 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.600 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	Ca. 5.700 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 400 m ²

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet

- nördlich der Birkenallee (K 61), Ortsausgang Richtung Bartelsdorf

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 20, Flur 1, Gemarkung Schulendorf sowie eine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Birkenallee (K 61).

3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Schulendorf stellt im Nahbereich des Unterzentrums Büchen und der damit verbundenen guten Anbindung an die überregionale Infrastruktur einen interessanten Wohnstandort dar.

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

4 Allgemeines Planungsziel

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf sieht die wohnbauliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand, nördlich der Birkenallee, vor.

Die nördlich, östlich sowie südlich des Plangebietes entlang der Birkenallee bestehenden Knickstrukturen werden in die Planung der künftigen Wohnbauflächen einbezogen und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Knickstrukturen bilden den westlichen Abschluss des Plangebietes und gleichzeitig eine Trennung zu der westlich gelegenen Grünfläche der Gemeinde Schulendorf. Zur Erschließung der künftigen Wohnbauflächen erfolgt die Nutzung und Verbreiterung einer bestehenden Knicklücke am südwestlichen Rand der künftigen Wohnbauflächen.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

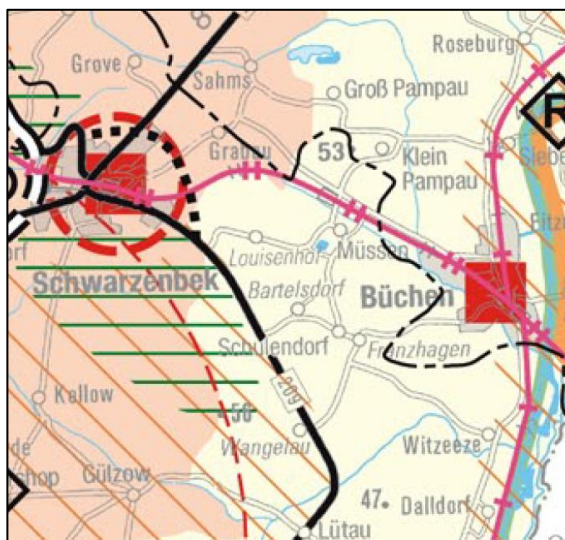
Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 u. 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010, dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2018) und aus dem Regionalplan für den Planungsraum I.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schulendorf die nachfolgenden Darstellungen:



Die Gemeinde Schulendorf liegt im ländlichen Raum, westlich des Unterzentrums Büchen.

Die Gemeinde Schulendorf grenzt im Westen an einen Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie an einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes ist nicht von einer Beeinträchtigung der entsprechenden Bereiche auszugehen.

Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsplan SH 2010.
Quelle: www.schleswig-holstein.de

Zur Entwicklung der übergeordneten Raumstruktur des Landes

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die zentralen Orte. Sie werden ergänzt durch Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktionen (1.4, 4Z, LEP 2010).

Bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur und Freiraumsicherung soll zusammengearbeitet werden. Dabei sollen möglichst interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (1.5, 5G, LEP 2010).

Die Gemeinde Schulendorf folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie durch das geplante Vorhaben eine Wohnbaufläche entwickelt, um auf einer an bestehende Siedlungsflächen angrenzende Fläche zusätzlichen Wohnraum zu entwickeln.

Zur Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden (2.5.2, 1G, LEP 2010).

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (2.5.2, 3Z, LEP 2010).

Der Gemeinde Schulendorf wird raumordnerisch keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sodass die wohnbauliche Entwicklung im Umfang des örtlichen Bedarfes zu erfolgen hat. Der bestehende Siedlungsraum der Gemeinde Schulendorf weist keine Innenentwicklungspotenziale auf, welche für die weitere wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden können. Insbesondere durch die gute Anbindung an das Unterzentrum Büchen sowie im Weiteren nach Hamburg, Lüneburg und Berlin stellt die Gemeinde Schulendorf einen attraktiven Wohnstandort dar, sodass insbesondere jungen Familien die Möglichkeit gegeben werden soll in der Gemeinde Schulendorf wohnhaft zu bleiben.

Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft

Der LEP stellt in der Hauptkarte großflächig Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dar. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Biotopverbundachsen auf Landesebene. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften. Dieses gilt auch für die schleswig-holsteinischen Küsten an Nord- und Ostsee sowie für die Uferbereiche der Unterelbe (5.2.2., 1G, LEP 2010).

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten und nicht zu einer endgültigen Veränderung der Landschaftsstruktur führen. Derartige Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden (5.2.2., 4 G, LEP 2010).

Die Darstellung eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft westlich der Gemeinde Schulendorf steht dem geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht entgegen.

5.2 Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018

Die Landesplanungsbehörde schreibt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fort.

Mit der Fortschreibung sollen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung an die Entwicklung angepasst werden. Der neue LEP soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung tragen. Er soll den LEP 2010 ersetzen. Der LEP legt die anzustrebende räumliche Entwicklung für 15 Jahre ab Inkrafttreten fest (www.bolapla-sh.de).

Das erste Beteiligungsverfahren zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein fand in der Zeit vom 18. Dezember 2018 bis zum 31. Mai 2019 statt.

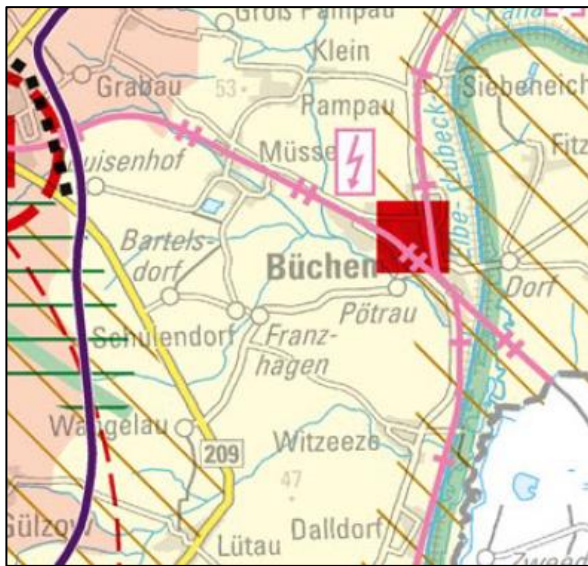


Abbildung 2: Ausschnitt Fortschreibung LEP (Entwurf 2018),
Quelle: www.bolapla.de

Die Hauptkarte des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein enthält keine ergänzenden und weiterführenden Darstellungen für die Gemeinde Schulendorf.

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2018 erfolgt vor allem eine Aktualisierung vieler Kapitel. Struktur und Aufbau des Landesentwicklungsplans 2010 bleiben weitgehend erhalten.

Nachfolgende neue und geänderte Inhalte der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf von Belang.

- Der **wohnbauliche Entwicklungsrahmen** ist aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden (neuer Geltungszeitraum, neuer Stichtag beim Wohnungsbestand). Außerdem wurden Ausnahmen definiert, um ihn flexibler zu gestalten.

- *Erstmals enthält der Plan eine Vorgabe für die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme im Land.*
- *Es gibt einen neuen Teil A mit übergeordneten und strategischen Ansätzen für eine zukunftsorientierte Landesentwicklung.*
- *Die raumordnerischen Ansätze zu Klimaschutz und Klimaanpassung wurden im Plan zusammengeführt.*

(Quelle: www.schleswig-holstein.de)

Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von

- bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von

- bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). (3.6.1, 3Z, Entwurf Fortschreibung LEP).

Durch den Entwurf zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein wird der Gemeinde Schulendorf ein neues wohnbauliches Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] zugewiesen.

Die Gemeinde Schulendorf weist am Stichtag des 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 206 Wohneinheiten auf. Dies entspricht abzüglich der bereits erfolgten Entwicklung einem übrigen Entwicklungspotenzial von 21 Wohneinheiten.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf stellt die weitere großräumige wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde dar. Eine Inanspruchnahme des entsprechenden Entwicklungspotenzials ist unter diesem Aspekt städtebaulich begründbar.

Im Zuge der kontinuierlichen Siedlungsentwicklung hat sich die Gemeinde Schulendorf mit der Möglichkeit wohnbaulicher Nachverdichtungen im Innenbereich des Siedlungsraumes auseinandergesetzt. Entsprechende Potenziale bestehen gegenwärtig nicht bzw. können durch die Gemeinde Schulendorf nicht für die bestehende Wohnraumschaffung herangezogen werden (vgl. Ziff. 6).

Die günstige Lage des Vorhabengebietes mit unmittelbarem Anschluss an die Verkehrsfläche der Birkenallee reduziert den erforderlichen Ausbau der Infrastruktur. Die Planstraße des Vorhabengebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, was wiederum zu einem verringerten Straßenquerschnitt und somit zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme führt.

Durch die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie geeignete Festsetzungen als Voraussetzung für eine technische Anwendung erneuerbarer Energien erfolgt die Berücksichtigung des Klimaschutzes.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf steht den Vorgaben der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Entwurf 2018) nicht entgegen.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum I

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum I (RP I) Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn enthält für die Gemeinde Schulendorf die nachfolgenden Darstellungen:

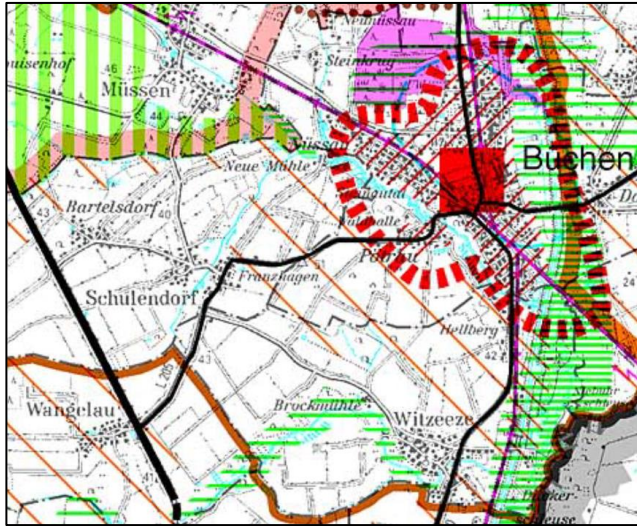


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 1, Quelle: www.schleswig-holstein.de

Die Gemeinde Schulendorf liegt im ländlichen Raum westlich des Unterzentrums Büchen.

Weitergehende planungsrelevante Darstellungen umfasst der Regionalplan für den Planungsraum 1 Schleswig-Holstein nicht.

Entsprechend des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein stellt der Regionalplan I die Gemeinde Schulendorf im ländlichen Raum dar.

Der Regionalplan I trifft für die Gemeinde Schulendorf keine weitergehenden raumordnerischen Vorgaben.

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

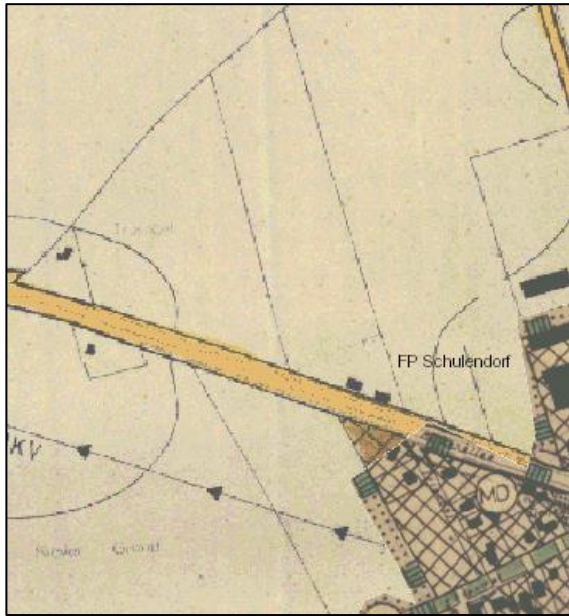


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit wirksamer Flächennutzungsplan (2001) Gemeinde Schulendorf, Quelle: Amt Büchen



Abbildung 5: Ausschnitt 2. Änderung FNP Gemeinde Schulendorf, Quelle: Amt Büchen

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulendorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Südlich der Birkenallee grenzen die Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes an, welche bereits im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schulendorf umgesetzt worden sind.

Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

6 Standortwahl

Die Gemeinde Schulendorf stellt in unmittelbarer Nähe zum Unterzentrum Büchen einen interessanten Wohnstandort dar.

Die besondere Lagegunst, insbesondere durch die Nähe zur Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen sowie die gleichzeitig landschaftliche reizvolle Lage, machen die Gemeinde Schulendorf u.a. für Pendler und Familien mit Kindern zu einem interessanten und gefragten Wohnstandort.

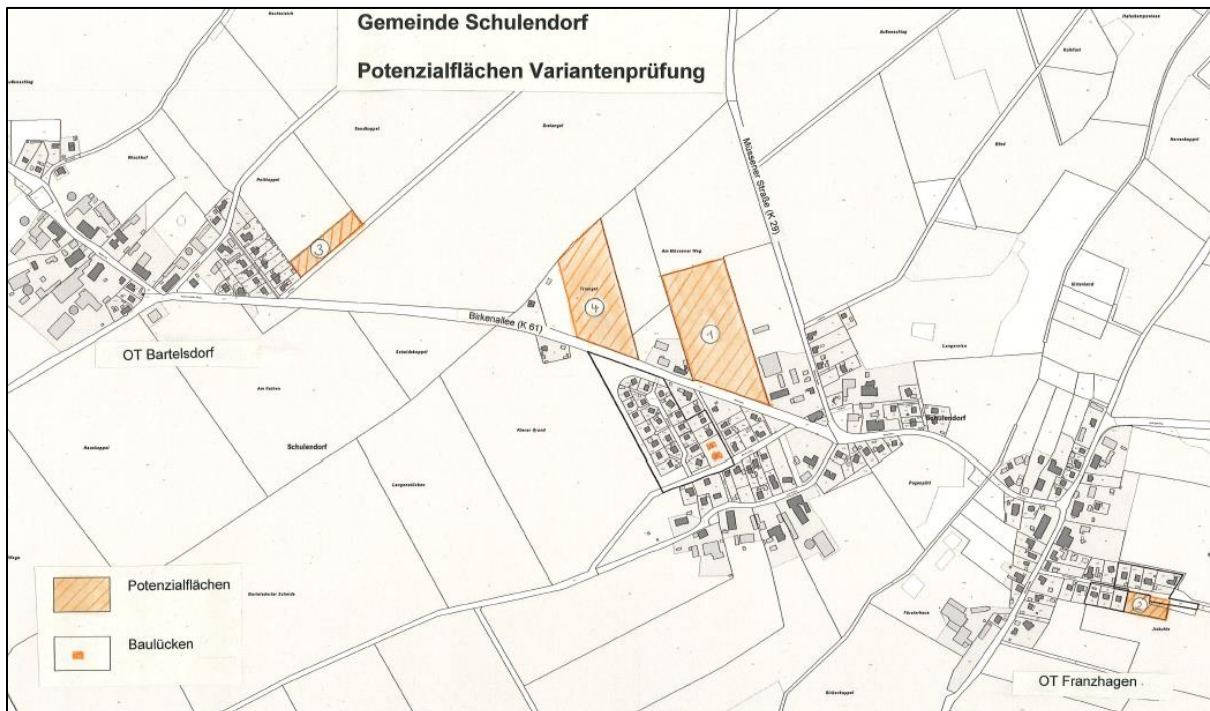


Abbildung 6: Standortvarianten Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Schulendorf, Quelle: Amt Büchen

Fläche		Größe	Eignung
1	Eine Überplanung ist aufgrund von <u>Geruchsimmissionen</u> (siehe Immissionschutzprognose) nicht möglich. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche / Ackerland genutzt.	ca. 29.000 m ²	nein
2	Die Fläche ist aufgrund weiterer geplanter Windkraftanlagen in der Gemeinde Witzeetze, zu den bestehenden Windkraftanlagen in der Gemeinde Wangelau, nicht geeignet. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche / Ackerland genutzt.	ca. 3.000 m ²	nein
3	Bei der Fläche handelt es sich um Grünland und ist daher aus naturschutzrechtlichen Gründen weniger geeignet. Weiterhin reichen die Aufnahmekapazitäten der Kläranlage im Ortsteil Bartelsdorf für weitere Anschlüsse nicht aus.	ca. 5.000 m ²	nein
4	Diese Fläche kommt als einzige für eine weitere wohnbauliche Entwicklung in Betracht. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche / Ackerland genutzt.	ca. 19.000 m ²	ja

Abbildung 7: Erläuterungen Standortvarianten Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Schulendorf, Quelle: Amt Büchen

In der Gemeinde Schulendorf sind vorhandene Baulücken gemäß § 34 BauGB aufgrund von Geruchs-
immissionen (siehe Anlage Immissionsschutz-Stellungnahme) nicht bebaubar.

Die Fläche des Vorhabengebietes (Fläche 4) der Gemeinde Schulendorf wurde im Zuge der Orts-
bereisung bereits im Jahr 2015 als mögliche Entwicklungsfläche benannt. Die entsprechende Um-
setzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 planungsrechtlich vorbereitet.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen
des künftigen Wohngebietes an die bestehende Umgebung anpassen und durch die geplante Ent-
wicklung ein stimmiges Ortsbild gewahrt bleibt.

7.1 Art der baulichen Entwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.*

*Die gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden
Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende
Gewerbebetriebe) sind nur ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse
sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich
harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude
und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende
Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbe-
bauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden
und der Anlieferungszeiten, gerade in den Abend- und Nachtstunden, zu beeinträchtigenden Schall-
immissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausge-
schlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank-
und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbe-
betriebe) können in angemessenem Umfang zur Lebendigkeit sowie einer verträglichen Nutzungs-
mischung und damit zur Attraktivität des Gebiets beitragen. Sie müssen in ihrer konkreten Ausge-
staltung jedoch stets dem Gebietscharakter entsprechen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit
erfolgt eine Genehmigung nach einer jeweiligen Einzelfallprüfung unter Wahrung der Gebiets-
charakteristik.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in das
Ortsbild ein, ohne dieses zu beeinträchtigen.

7.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt. Diese weisen zu den bestehenden Knickstrukturen ausreichende Abstände auf, um sie vor Beeinträchtigungen durch eine bauliche Entwicklung zu schützen.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird die Art der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise [o] begrenzt. Die kleinteiligere Bebauung schafft ein geordnetes und locker bebautes Siedlungsbild innerhalb des künftigen Quartiers.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Gebäudehöhe

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) innerhalb des Plangebietes wird auf 49,00 ü NHN m begrenzt, was einer realen Gebäudehöhe von etwa 9,00 – 9,70 m entspricht.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie an die bestehenden Wohngebäude, anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 49,20 über NHN (mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Planstraße) vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

Durch die konkreten Definitionen der Höhenlagen für die baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Gesamthöhe an die umgebende Bestandsbebauung anpassen und innerhalb des Quartiers ein stimmiges Siedlungsbild entsteht.

Gleichzeitig erfolgt die Berücksichtigung der gewählten Form der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über straßenbegleitende Mulden. Durch die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) wird eine Beeinträchtigung der künftigen Wohngebäude durch Oberflächenwasser auch bei einem möglichen Übertritt der Entwässerungsmulden ausgeschlossen.

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt innerhalb des Plangebietes für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) jeweils auf 49,00 m üNN. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die beiden Teilflächen hingegen differenziert festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im westlichen Teil des Plangebietes wird mit der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss [I] begrenzt und stellt somit einen Übergang zu den westlich angrenzenden Freiflächen dar. Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ermöglicht bei identischer maximal zulässiger Gebäudehöhe die Umsetzung von zwei Vollgeschossen [II]. Die Fläche östlich des Plangebietes stellt im Zuge der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Schulendorf eine potenzielle Erweiterungsfläche dar, sofern die bestehende Belastung der Geruchsmissionen eine entsprechende Entwicklung ermöglicht. Die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise grenzen somit langfristig an weitere Siedlungsflächen der Gemeinde Schulendorf an. Durch die differenzierte Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird ein vielfältiges und dennoch strukturiertes Angebot der Bebauungstypologie innerhalb des Plangebietes geschaffen ohne die einzelnen Flächen untereinander zu beeinträchtigen.

7.2.3 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches und dem Ortsbild angepasstes, stimmiges Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bereits bestehenden Bebauung entlang des Birkenweges zu schaffen.

Die Festsetzung bleibt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO bestehenden Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) und entspricht zudem in etwa dem Grad der zulässigen Versiegelung im Umfeld des Plangebietes. Durch die einheitliche Wahl der zulässigen Grundflächenzahl wird ein stimmiges Ortsbild zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie den künftigen privaten Grundstücken geschaffen.

7.2.4 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird und somit für vielfältige Nutzungen offen bleibt.

7.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie eine Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.

Die Zahl der Wohnungen innerhalb der künftigen Wohngebäude wird begrenzt. In Verbindung mit den festgesetzten grundstücksübergreifenden Baufenster wird somit sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung keine Unverhältnismäßigkeiten gegenüber dem bestehenden Ortsbild entstehen lässt.

7.3 Versickerung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf ist eine Brunnenbauuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes durch das Büro BFB Büro für Bodenprüfung GmbH erstellt worden. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Mit Einführung des gemeinsamen Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW1“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) vom 10. Oktober 2019, wird verstärkt auf den zukünftigen Wasserhaushalt des geplanten Bebauungsplanes geachtet und deren Abweichungen zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt überprüft. Es wird angestrebt, die Abweichungen so gering wie möglich zu halten, also einen großen Oberflächenabfluss zu vermeiden und vorrangig das Niederschlagswasser dezentral zu verdunsten und zu versickern, um die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand der Fließgewässer durch Regenwassereinleitungen zu vermindern.

Anhand der Baugrunderkundungen ist ersichtlich, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plangebiet möglich ist und somit entsprechend verbindlich für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Auf die weiterführenden Erläuterungen zur Erschließungsplanung unter Ziff. 13 “Ver- und Entsorgung” wird ergänzend verwiesen.

7.3.1 Störfallbetriebe

Besonders störfallrelevante Betriebe gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV gemäß Seveso II RL) sind nicht vorhanden.

Durch die Planungen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, werden keine Störfallbetriebe zugelassen.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die verbindlich getroffenen grünordnerischen Festsetzungen führen zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Die bestehenden Knickstrukturen werden in die geplante Entwicklung der Wohnbauflächen einbezogen, wodurch sich das künftige Quartier stimmig in das bestehende Ortsbild einfügt.

- *Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorgesehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.*
- *Die vorhandene Birkenallee ist als Allee zu erhalten und zu fördern. Neupflanzungen im Straßenraum sind ausschließlich durch Birken (*Betula pendula*) durchzuführen. Straßenunterhaltungsarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18920 und der RAS-LP4 durchzuführen. Alleen sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.*
- *Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).*
- *Vorhandene Knicklücken sind durch Strauchgehölze folgender Arten zu ergänzen: Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), in der Qualität Strauch 2x verpflanzt, Größe 80-100 cm. Die vorhandenen Bäume (Eichen) sind dauerhaft zu erhalten und mindestens im Abstand von 20 - 30 m als Überhälter zu entwickeln.*
- *Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop, bei denen jegliche Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung führen, verboten sind.*
- *Im Straßenraum der Planstraße sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.
Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird im Laufe des Verfahrens verbindlich festgesetzt.*
- *Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen.*
- *Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Höhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- *Für die Knickneuanlage im Westen sind Knickwälle in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf den Knicks ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist*

Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung der Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Frangula alnus (Faulbaum), Viburnum opulus (Schneeball), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus insititia (Kretel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind je 2 Stück Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden. Auf der gesamten Länge des neu anzupflanzenden Knicks ist ein 1 m breiter Knickdurchbruch zulässig.

7.4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf wurde durch das Büro BBS Greuner-Pönicke ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug artenschutzrechtliche Prüfung

Die Gemeinde Schulendorf plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Erschließung neuen Baulandes im Westen der Gemeinde. Dazu soll eine vorhandene Ackerfläche in Bauland (Wohnbebauung) umgewandelt werden. Zwecks Anbindung mittels einer Zufahrtsstraße werden im Südosten Anteile von Gehölzstrukturen überplant.

Innerhalb der Fläche sind an artenschutzrechtlich relevanten Arten Brutvögel der Gehölze, Fledermäuse und die Haselmaus anzunehmen. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist wenig wahrscheinlich, der nordöstliche Knick als potenzieller Lebensraum bleibt zudem erhalten. Das Vorkommen von Offenlandarten wurde durch eine Kartierung ausgeschlossen. Für Gehölzbrüter ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Westen des Planbereichs in Form einer Knickneuanlage mit Knickschutzstreifen vorgesehen wird. Für Brutvögel, Fledermäuse und Haselmaus werden zudem Vorgaben bzgl. der zeitlichen Umsetzung der Eingriffe in Gehölze erforderlich.

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

Entsprechende artenschutzrechtliche Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umweltbelange

8.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wird im Rahmen der Bauleitplanung geprüft, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Zur Bewertung der Situation, besonders in Hinblick auf den Verkehrslärm der Birkenallee, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Mit der Erstellung dieser Untersuchung wurde das Büro ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Schallgutachen

Die Gemeinde Schulendorf hat die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Ortsausgangsbereich Richtung Bartelsdorf nördlich der Birkenallee (K 61) zu schaffen.

[...]

Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 5 enthält außerdem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich Baugrenzen für ca. 17 Baugrundstücke. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit ein - bis zwei Vollgeschossen. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Planstraße, die am südöstlichen Rand des Plangebietes im Bereich des dortigen Ortsschildes in die Birkenallee mündet.

Das Büro ibs wurde beauftragt, die von der Birkenallee (K 61) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu untersuchen. Ergänzend wird auf die Auswirkungen der westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche mit Bolzplatz und Boulebahn eingegangen.

[...]

Grünfläche

Im Norden der Grünfläche westlich des Plangebietes befindet sich eine Boulebahn mit überdachter Sitzgruppe. Die davon ausgehenden Geräusche sind nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners für das Plangebiet nicht relevant.

Ein bis zwei Mal pro Jahr finden Veranstaltungen wie Boule-Turnier und Osterfeuer statt. Dafür gelten die in den Regelwerken enthaltenen Anforderungen für seltene Ereignisse.

Der südliche Bereich der Grünfläche mit zwei mobilen Toren kann zum Fußballspielen/Bolzen genutzt werden (keine Vereinsnutzung). Soweit diese Fläche von Kindern bis zum Spielplatzalter genutzt wird, ist dies durch § 21 (1a) BImSchG legitimiert. (...)

Bei Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche und Erwachsene fallen die davon ausgehenden Geräusche in den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Nach Auskunft des Bürgermeisters Herrn Borchers spielen auf dem Bolzplatz 5 – 10 Kinder und/oder Jugendliche. Beim Bolzen von 10 Jugendlichen ergibt sich gemäß [14] incl. Impulszuschlag eine Gesamtschallleistung von $L_{w}= 97 \text{ dB(A)}$. Ordnet man dieser einer üblichen Bolzfläche in der Mitte der Grünfläche zu, dann liegen die resultierenden Lärmimmissionen an den westlichen Baugrenzen des Plangebietes im Bereich des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV von 55 dB(A) und damit innerhalb des zulässigen Rahmens.

(...)

Verkehrslärm

Die Berechnungen der von der Birkenallee (K 61) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen auf Grundlage der letztmaligen Verkehrserhebung im Jahr 2010 zuzüglich 1 dB(A) für zwischenzeitliche

bzw. zukünftige Verkehrszunahmen. Die flächendeckenden Ergebnisse sind für die Immissionshöhen 2,0 m (ebenerdige Außenwohnbereiche) und 5,6 m (Ober-/Dachgeschoss) als Anlagen 6-8 ($V_{zul} = 100$ km/h westlich des Ortsschildes) und Anlagen -11 ($V_{zul} = 70$ km/h westlich des Ortsschildes) beigefügt. Auf die Ausführungen im Kapitel 3.4 zu den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten wird verwiesen.

Die Berechnungen mit $V_{zul} = 100$ km/h westlich des Ortsschildes weisen an den straßennächsten Baugrenzen Beurteilungspegel am Tag von bis zu 60 dB(A) in den Außenwohnbereichen bzw. 62 dB(A) im Obergeschoss sowie in der Nacht von bis zu 54 dB(A) auf. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 / 45 dB(A) und auch die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) werden überschritten. Für dieses Belastungsszenario sind primäre Lärmschutzmaßnahmen wie Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzanlage (Wall/Wand) entlang der Birkenallee und/oder Vergrößerung des Abstandes zwischen Birkenallee und Baugrenzen des geplanten Wohngebietes geboten, um zumindest am Tag den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV einzuhalten (ergänzt durch passive Schallschutzmaßnahmen). Dies bedarf dann zunächst weiterer Planungsabstimmungen.

Wie im dritten Absatz auf Seite 13 (Schallgutachten) ausgeführt, handelt es sich bei dem regelkonformen Worst-Case-Szenario mit $V_{zul} =$ westlich des Ortsschildes um eine theoretische Betrachtung. Die real gefahrenen Geschwindigkeiten westlich des Ortsschildes dürften mit Berücksichtigung der vorgesehenen Einmündung der Planstraße des Wohngebietes nach Einschätzung des Unterzeichners im Mittel eher im Bereich 70 km/h liegen. Nach diesbezüglichen Berechnungen liegen die Beurteilungspegel am Tag bei maximal 58 dB(A) in den Außenwohnbereichen bzw. 59 dB(A) im Obergeschoss sowie in der Nacht von maximal 52 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tag wird eingehalten, sodass nach fachlicher Einschätzung des Unterzeichners mit Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 3.1 (des Schallgutachtens) auf die Errichtung eines Walles oder einer Wand verzichtet werden kann. Verbleibende Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte lassen sich durch Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ausgleichen. Darauf wird im Kapitel 3.6 (des Schallgutachtens) einschließlich eines Festsetzungsvorschlages näher eingegangen.

Um dieses gegenüber $V_{zul} = 100$ km/h günstigere Belastungsszenario abzusichern, sollte auf einer Länge von ca. 200 m westlich des Ortsschildes die zulässige Höchstgeschwindigkeit in beiden Fahrtrichtungen durch entsprechende Ausschilderungen aus $V_{zul} = 70$ km/h begrenzt werden (u.U. auch aufgrund der vorgesehenen Einmündung der Planstraße in die Birkenallee aus Verkehrssicherheitsgründen geboten ist).

Ggf. kommt auch in Betracht, das Ortsschild bis zur westlichen Grenze des Plangebietes vorzuverlegen mit dann $V_{zul} = 50$ km/h und weiteren Pegelminderungen gegenüber $V_{zul} = 70$ km/h von 2 dB(A). Weiteres Lärminderungspotenzial besteht darin, die Baugrenzen von der Birkenallee abzurücken (z.B. analog zu dem südlich der Birkenallee gelegenen Wohngebiet Neukoppel) sowie Verwendung eines lärmindernden Asphaltbelages bei der im Jahr 2022 vorgesehenen Sanierung der Birkenallee (dies bedarf entsprechender Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger).

(...)

8.1.1 Passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungsvorschlag

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird im Kapitel 3.5 (des Schallgutachtens) eingegangen. Die aufgezeigten Möglichkeiten sollten im weiteren Planungsverfahren abgewogen werden.

Für das Belastungsszenario mit $V_{zul} = 70$ km/h westlich des Ortsschildes können sich im Hinblick auf die verbleibenden Überschreitungen des Orientierungswertes am Tag (mit einem maximalen maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 59 + 3 = 62$ dB(A) und einem resultierenden Bau-Schalldämm-Maß von maximal $R'_{w,ges} = 65 - 30 = 35$ dB(A) über das übliche Maß hinausgehende Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Wohngebäude ergeben. Zur Vereinfachung und auf der sicheren Seite liegend wird vorgeschlagen, für die Spanne der nächtlichen Beurteilungspegel in der Anlage 11 von 47 – 52 dB(A) das dem oberen Wert zugeordnete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 35$ dB ohne weitere Abstands- und Geschossdifferenzierungen festzusetzen (mit der Möglichkeit, im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen mit objektbezogenen Nachweisen davon abzuweichen). In der folgenden Darstellung ist der betreffende Plangebietsbereich gekennzeichnet (basierend auf Anlage 11 des Schallgutachtens).

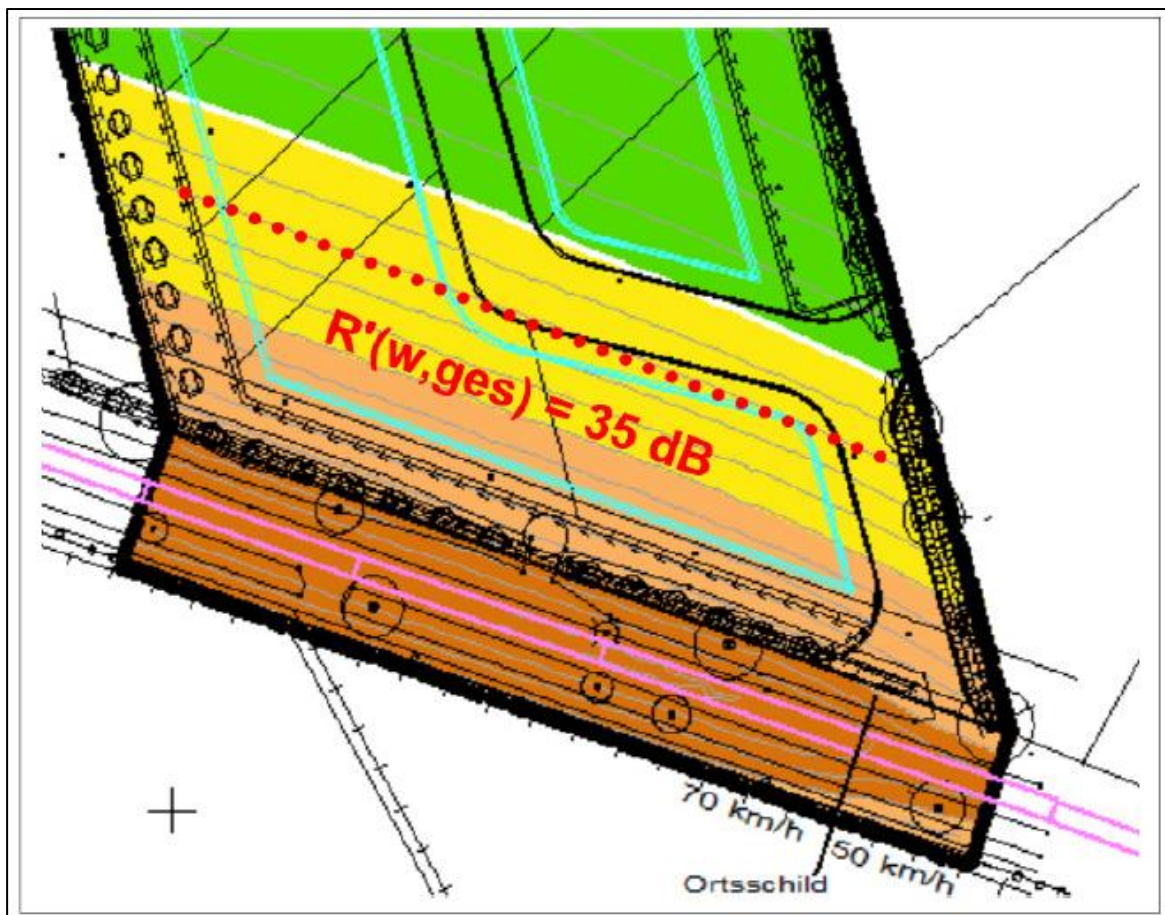


Abbildung 8: Auszug Schallschutzuntersuchung B-Plan 5, Quelle: ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Dies setzt gemäß den Ausführungen im Kapitel 3.5 (des Schallgutachtens) voraus, dass von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebietes von $V_{zul} = 70$ km/h ausgegangen werden kann. (...)

8.2 Immissionsschutz-Stellungnahme

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden in der Gemeinde Schulendorf fünf landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung hinsichtlich der bestehenden Geruchsemissionen beurteilt. Die vollständige Immissionsschutz-Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage bei.

Auszug Immissionsschutz-Stellungnahme

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsrechnung nach dem vorgeschriebenen Ausbreitungsmodell AUSTAL 2000 mit dem Programm AUSTAL View Version 8.6.0 von Lakes Environmental Software & ArguSoft durchgeführt worden.

Die Rechnungsergebnisse (ermittelte Jahreshäufigkeiten Geruch) sind durch das Programm AUSTAL View Version 8.6.0 für die Schweine mit dem tierartsspezifischen Faktor 0,75, für die Rinder und Pferde mit dem tierartsspezifischen Faktor 0,5 (Grassilagerung und Legehennen gehen mit 1,0 ein) korrigiert worden und geben somit die belästigungsrelevante Kenngröße wieder.

Nach dem Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 ist in der Regel die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 bzw. entsprechend 15% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Dorfgebiet und Häusern im Außenbereich und die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend 10% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. In Einzelfällen sind Überschreitungen dieser Immissionswerte zulässig, wenn z.B. eine Vorbelastung durch gewachsene bzw. ortsübliche Strukturen vorliegt. Nach der GIRL-SH kann dann in besonders gelagerten Einzelfällen aus ein Immissionswert von 0,20 (entspricht 20% Jahresstunden) überschritten werden. Grenzt ein Wohngebiet an den Außenbereich an, ist hier ein höherer Immissionswert anzusetzen, der jedoch den Immissionswert für Dorfgebiete (0,15) nicht überschreiten sollte. In der GIRL-SH wird der Außenbereich mit dem Dorfgebiet gleichgesetzt, einen Immissionswert für den Außenbereich enthält die GIRL-SH nicht. Wohnhäuser im Außenbereich sind jedoch gegenüber Geruchsemissionen aus Tierhaltungen im Sinne des § 35 BauGB weniger schutzwürdig als Wohnbebauung im Dorfgebiet (vgl. Urteil des OVG Schleswig vom 09.12.2010 – 1 LB 6/10 und des OVG NRW vom 25.03.2009 – 7 D 129/07.NE). In der bundesweiten Genehmigungspraxis wird ein Immissionswert von bis zu 0,25 bzw. 25% Jahresstunden für den Außenbereich als zulässig angesehen.



Abbildung 9: Auszug Immissionschutz-Stellungnahme, Quelle: Landwirtschaftskammer S-H

Das grafische Ergebnis ist in Kapitel 9 in Höhe der zu erwartenden belästigungsrelevanten Kenngrößen unter Berücksichtigung des tierspezifischen Faktors dargestellt worden.

Die Fläche des Plangebietes ist am nordwestlichen Rand der vorangegangenen Grafik zu verorten. Im Bereich des Vorhabengebietes werden Werte von ca. 8 % Jahresstunden nachgewiesen, somit ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

9 Örtliche Bauvorschriften § 84 LBO

Der städtebaulichen Konzeption folgend, werden gestalterische Festsetzungen in einem gewissen Maße vorgenommen, um zu gewährleisten, dass sich innerhalb des Plangebietes ein stimmiges Ortsbild entwickelt und sich die künftigen Gebäude in die angrenzenden Wohngebiete einfügen.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und antrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortbildes. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

Fassaden

Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes werden für die Fassadenflächen der künftigen Wohngebäude zulässige Materialien vorgegeben, um die baulichen Anlagen des geplanten Quartiers in die Ortscharakteristik einzufügen und den Bauherren gleichzeitig einen gewissen Freiraum hinsichtlich der Gestaltung zuzusprechen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Knickstrukturen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 21 LNatScG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Knicks, die das Plangebiet einfassen.

Die bestehenden Knickstrukturen am Rande des Plangebietes werden in die Planung des Bebauungsplanes Nr. 5 integriert. Zur Erschließung des Vorhabengebietes wird ein bestehender Knickdurchbruch am südöstlichen Geltungsbereichsrand im erforderlichen Umfang vergrößert. Ebenso erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung einer verkehrlichen Erweiterung in östliche Richtung. Eine entsprechende Anbindung ist gegenwärtig noch nicht vorgesehen, wird aber planungsrechtlich bereits berücksichtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Knicks können gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz v. 11.06.2013 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein 2013, Kapitel 4) u.a. durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung (= Baugrenze) vermieden werden.

Birkenallee

Die Birkenallee entlang der Straße „Birkenallee“ wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme und Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als Biotop gemäß § 30 BNatSchG in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

10.2 Anbauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.3 Anbaubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m bei Kreisstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird.

11 Verkehrserschließung

(§9 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

11.1 Individualverkehr

Die Fläche des Plangebietes wird durch einen Anschluss an die Birkenallee (K 61) erschlossen. Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine künftige verkehrliche Anbindung planungsrechtlich vorbereitet, um die entsprechend angrenzenden Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Geruchsemissionen langfristig für eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorzubereiten.

11.2 ÖPNV-Anbindung

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 350 m) zur Bushaltestelle „Schulendorf“ und ist somit unter anderem an die Mobilitätsdrehscheibe der Gemeinde Büchen sowie im weiteren an die überregionale Infrastruktur angebunden.

12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Wasserwerk der Gemeinde Büchen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Für die Fläche des Vorhabengebietes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorzusehen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle des Kreises Herzogtum Lauenburg wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation der Gemeinde Schulendorf geleitet.

Gemäß Erlass "Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung , A-RW 1" ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes geprüft worden. Für die privaten Grundstücksflächen erfolgt eine entsprechend verbindliche Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Zur Versickerung des im Bereich der Planstraße anfallenden Niederschlagswassers ist parallel hierzu eine straßenbegleitende Versickerungsmulde vorgesehen, um das Niederschlagswasser entsprechend zur Versickerung zu bringen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch den AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein) sichergestellt. Sie erfolgt über die Planstraße sowie im weiteren Verlauf über die Straße "Birkenallee". Die bestehenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg" für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen".

13 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung

oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Kampfmittel

Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde Schulendorf liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

UMWELTBERICHT

TEIL II DER BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

UND DIE

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER

GEMEINDE SCHULENDORF

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5
und zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Schulendorf

Vorhabenträger:

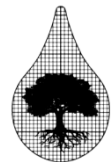
Gemeinde Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

Verfasser:

BBS Büro Greuner-Pönicke
Russeer Weg 54
24111 Kiel
Tel.: 0431 698845, Fax: 698533

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kristina Hißmann



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Greuner-Pönicke', written in a cursive style.

Kiel, den 02.10.2020 (Frühzeitige Beteiligung)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	3
1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten	3
1.3 Fachgesetze und Fachpläne	4
1.4 Schutzgebiete	6
1.5 Untersuchungsraum	6
1.6 Methodik	7
2 Wirkfaktoren	8
2.1 Bau- und Anlagenphase	8
2.2 Betriebsphase	8
3 Umweltprüfung	9
3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	9
3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit	9
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche	11
3.1.4 Schutzgut Wasser	12
3.1.5 Schutzgut Klima und Luft	12
3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt	13
3.1.7 Kulturelles Erbe	14
3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	19
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	19
4.1 Minimierungsmaßnahmen.....	19
4.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs (Eingriff)	20
4.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	20
5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
6 Monitoring.....	20
7 Nicht technische Zusammenfassung	21

1 Einführung

Die Gemeinde Schulendorf plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 die Neuausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Schulendorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 22.200 m².

Im Parallelverfahren erfolgt auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da der Änderungsbereich nahezu flächengleich zum Geltungsbereich B-Plan ist, erfolgt die Beschreibung der umweltbezogenen Schutzgüter in einem gemeinsamen Umweltbericht.



Abb. 1: Übersicht Geltungsbereiche (Quelle: google-earth)

Gemäß §§ 2 und 2a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a zu prüfen. Aus diesem Grund werden durch einen Umweltbericht die durch das Bauvorhaben zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde das Büro BBS, Kiel, beauftragt, der Umweltbericht wird hiermit vorgelegt. Die städtebauliche Planung erfolgt durch das Ingenieurbüro GSP, Bad Oldesloe.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 5

Auf einer heutigen Ackerfläche im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die am südöstlichen Rand des Plangebiets an die Birkenallee anschließt. Im Bereich der vorhandenen Knicks werden 5-10 m breite Knickschutzstreifen/Grünflächen angelegt. Mittig wird es eine Fläche zur Regenrückhaltung geben.

Für das allgemeine Wohngebiet sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 vorgesehen. Dazu werden ausschließlich Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten in ein- bis zweigeschossiger Bebauung zugelassen, deren Höhe über die zulässige Bauhöhe über NN definiert wird (Gebäudehöhe dann ca. 9,50 m – 10 m). Da je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind, ist hier eine Überschreitungsregel für die GRZ mit bis zu 0,45 geplant.

Die umlaufenden Knickstrukturen werden größtenteils als solche festgesetzt und erhalten 5 – 10 m breite Knickschutzstreifen. Die Baugebietszufahrt wird zum Teil durch den Knick im Süden geführt, südöstlich wird ein Abschnitt des Knicks als Abschirmgrün entwidmet. An der westlichen Grenze des Plangebiets ist die Neuanlage eines Knicks mit entsprechendem Schutzstreifen vorgesehen um den Knickverlust durch die Zufahrt auszugleichen und die Wohngebiete zum angrenzenden Sportplatz/Dorfplatz abzuschirmen.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Daher erfolgt im Parallelverfahren die Anpassung des Flächennutzungsplanes, der hier dann Wohnbauflächen vorsieht.

1.2 Erfordernis/ Standortalternativen / alternative Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten:

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen werden durch die Landesplanung verbindliche Vorgaben formuliert. Für die Gemeinde Schulendorf erfolgte daraufhin die Nachsuche nach geeigneten Flächen für wohnbauliche Zwecke. Einschränkungen bestehen insbesondere durch Immissionsüberschreitungen (aktive landwirtschaftliche Höfe), so dass nur die Planungsfläche als Entwicklungsfläche geeignet ist. Es wird hier auf die Ausführungen in der Begründung verwiesen.

Die Diskussion der Standortvarianten weist daher die Fläche des B-Planes Nr. 5 als alleinige Entwicklungsfläche für die Gemeinde Schulendorf aus. Aufgrund der Lage am Ortsrand, jedoch im Anschluss an vorhandene Bebauung und den Dorfplatz/Sportplatz wird diese Fläche auch aus stadtplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft.

Alternative Planungsmöglichkeiten:

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund der Kleinflächigkeit und dem Flächenzuschnitt nicht. Für die Zufahrt wird eine vorhandene Feldzufahrt genutzt, so dass der Vorgaben der Eingriffsminimierung in geschütztes Biotop (Knick) Rechnung getragen wird.

Nullvariante:

Die Nullvariante würde die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Ackernutzung bedeuten. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie der zulässige Entwicklungsrahmen für Schulendorf könnte auf diese Weise jedoch nicht befriedigt werden. Aufgrund der beschriebenen Einschränkungen in der Gemeinde (Immissionen) und der direkten und indirekten Nutzung (Acker bzw. Wohnbebauung) bietet sich hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an.

1.3 Fachgesetze und Fachpläne

Planungsrecht:

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ist gem. §§ 1 und 2 BauGB (geltend in der aktuellen Fassung) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange wird von der Gemeinde festgelegt (§ 2 (4) BauGB), die Darstellung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2a und Anlage 1 BauGB dann in einem Umweltbericht.

Eingriffsregelung:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung bezieht sich in Bezug auf die Eingriffsregelung in § 18 auf die Vorschriften des BauGB. Für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie für Pläne, die eine Planfeststellung ersetzen, gelten jedoch ebenfalls die §§ 14-17 des BNatSchG, welches in § 14 „Eingriffe in Natur und Landschaft“ besagt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sind, durch die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Nach § 15 hat der Verursacher die Beeinträchtigungen eines Eingriffs in die Natur so gering wie möglich zu halten. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu kompensieren.

Artenschutz:

Bei der landschaftspflegerischen Begleitplanung sind neben der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung artenschutzrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) maßgeblich.

Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 (1) des BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

Bei nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen sowie bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2, Satz 1 BauGB (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 des BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB) gelten die Verbote des § 44 (1) nur eingeschränkt.

Bei europäisch geschützten Arten (Vogelarten und FFH-Arten) sowie in Anhang IVb der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten liegt kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des § 44 (1) Nr.1 vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterhin erfüllt werden kann. Das Verbot des § 44 (1) Nr. 2 wird jedoch nicht eingeschränkt.

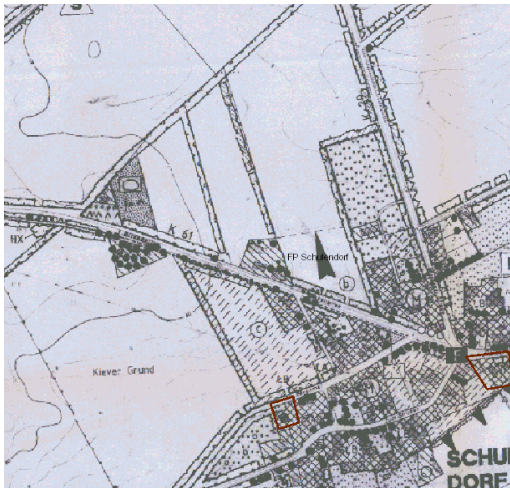
Bei Betroffenheiten lediglich national besonders geschützter Tierarten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) vor, wenn die Handlungen zur Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens geboten sind. Diese Arten sind jedoch ggf. in der Eingriffsregelung zu betrachten.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG treten bei privilegierten Vorhaben nicht ein, wenn in besonderen Fällen durch vorgezogene Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion einer betroffenen Lebensstätte kontinuierlich erhalten bleibt. Entsprechend der Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche durchzuführen. Weiterhin sind die Maßnahmen zeitlich vor Durchführung des Eingriffs bzw. Vorhabens abzuschließen.

Für ungefährdete Arten ohne besondere Ansprüche können nach LBV-SH (2008) auch mit einer zeitlichen Lücke Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden und damit ein Verbotstatbestand umgangen werden.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält. Wenn es zu einer unzumutbaren Belastung im Einzelfall käme, ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten möglich.

Es handelt sich hier um ein Verfahren der Bauleitplanung, so dass eine Privilegierung gegeben ist.



Landschaftsplan:

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schulendorf ist die Fläche des Geltungsbereichs als Ackerfläche ausgewiesen. Die bestehenden Knickstrukturen sind dargestellt. Die Planungen widersprechen somit den Zielen des Landschaftsplanes. Die dort vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklungsflächen (z.B. südlich, Fläche C) sind jedoch bereits bebaut. Alternative Bauflächen wurden im Rahmen der Standortdiskussion bewertet (siehe Begründung).

Die Abweichung mit den Zielen der Landschaftsplanung wird im Rahmen der Schutzgutbetrachtung (Umweltbericht) bewertet.

Abb. 2: Auszug Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Siehe Kap. 1.1.

1.4 Schutzgebiete

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems liegen ebenfalls nicht im bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Eine Darstellung von geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG (hier Knicks und Allee) erfolgt in Kap. 3.1.2.

1.5 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter umfasst die Flächen des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen, so dass die Wirkräume aller zu erwartender Auswirkungen betrachtet werden.

Die Gemeinde Schulendorf liegt im Südosten des Kreises Herzogtum Lauenburg. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil von Schulendorf an der Birkenallee.

Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum mecklenburg-brandenburgischen Platten- und Hügelland in der Untereinheit der südwestmecklenburgischen Niederungen mit Sanderflächen und Lehmplatten (Büchener Sander). Prägende Elemente des Landschaftsraumes sind neben den sandigen Plateaus die eingeschnittenen Flusstäler, die ihren Ursprung als Schmelzwasserabflussrinnen in der Weichseleiszeit haben.

1.6 Methodik

Die Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben werden, nach den im UVP-Gesetz genannten Schutzgütern untergliedert, untersucht:

- Mensch und menschliche Gesundheit,
- Pflanzen und Tiere,
- Boden und Fläche,
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und biologische Vielfalt
- kulturelles Erbe

sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Dazu wird zuerst der Bestand erfasst und beschrieben. Die Darstellung des Ist-Zustandes beruht überwiegend auf der Auswertung einer Bestandskartierung der Biotoptypen sowie vorhandener Daten. Neben der Bestandsbeschreibung erfolgt auch eine Bewertung des momentanen Zustandes, so dass im ökologischen und kulturellen Sinne sensible Bereiche schon bei den Planungen zum Teil entsprechend berücksichtigt werden können.

Bei der Darstellung der Auswirkungen wird geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Sofern diese nicht vermeidbar oder minimierbar sind, werden sie zur Bewertung des Vorhabens aufgezeigt. Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden ebenfalls aufgezeigt.

2 Wirkfaktoren

2.1 Bau- und Anlagenphase

Durch den Bau eines Wohngebietes kommt es zu verschiedenen Wirkfaktoren, die sich auch, je nach Baudurchführung der Bauherren, über einen längeren zeitlichen Rahmen erstrecken können.

Als besonderer Belastungsfaktor ist dabei der Lärm durch Maschinentätigkeiten sowie den Baustellenverkehr zu nennen. Eingeschränkte Passierbarkeit der angrenzenden Straßen und ein erhöhter LKW-Verkehr haben zudem Auswirkungen über das Baugebiet hinaus.

Im Vorhabensraum wird eine GRZ von 0,25 mit Überschreitung bis 0,45 festgesetzt, d.h. bis 45 % der Flächen werden versiegelt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren.

2.2 Betriebsphase

Während der Anlagen- und Betriebsphase stellen Verkehr (Lärm) und Bewegungen sowie die Baukörper an sich (Landschaftsbild) die bedeutendsten Wirkfaktoren dar. Zusätzlich ist durch die Bebauung mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und von Stoffeinträgen (Abgase, Müll) auf die umliegenden Flächen zu rechnen. Die Versiegelung von Boden hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Es wird jedoch Oberflächenwasser über Retentionsflächen im Osten zurückgehalten und soweit möglich versickert.

Die Siedlungsfläche von Schulendorf wird zwar durch die Planungen vergrößert, durch die Lage am Rande der Bebauung sowie den außerhalb angrenzenden Dorfplatz ergibt sich jedoch städtebaulich eine Arrondierung, so dass ohnehin durch Nutzung vorhandene Wirkfaktoren nicht wesentlich vergrößert werden.

Durch Wohnbebauung mit Gartenflächen entstehen Lebensräume für Siedlungsfolger der Tier- und Pflanzenwelt.

3 Umweltprüfung

3.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Mensch, Nutzungen und menschliche Gesundheit

Nutzungsstrukturen:

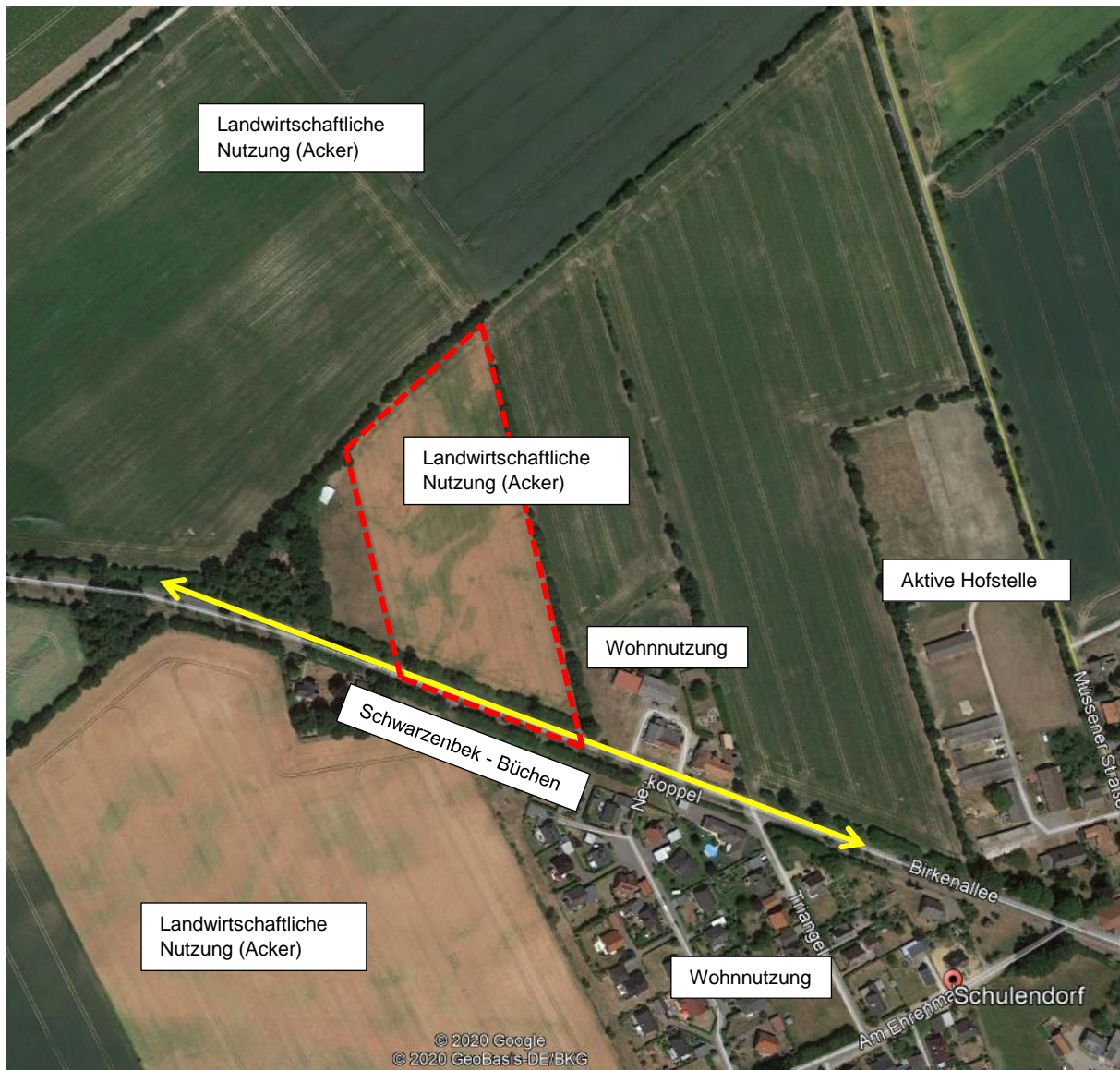


Abb. 3: Schutzgut Mensch / Nutzungsstrukturen

Lärm:

Lärmbelastungen sind insbesondere durch Straßenverkehr zu erwarten. Da der Planungsraum außerhalb geschlossener Ortschaften liegt, ist hier eine zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h gegeben. Die Verkehrsdichte (DTV2010) liegt bei rund 1.550 KFZ/24h. Die Lärmemissionen liegen im Nahbereich der Straße bei ca. 59,5 dB(A) tags und 41,8 dB(A) nachts.

Durch die Nutzung der westlich angrenzenden Fläche als Bolzplatz/Dorfplatz werden keine wesentlichen Emissionen verursacht. Weitere untergeordnete Lärmemissionen bestehen zeitweise durch landwirtschaftliche Maschinen. Für ergänzende Ausführungen wird auf die Schalltechnische Untersuchung (ZIEGLER, 2020) verwiesen.

Immissionen/Geruch:

Im Rahmen einer Immissionsschutz-Stellungnahme (LK-SH, 2015) wurden die aktiven Hofstellen in der Gemeinde Schulendorf untersucht. Die Immissionswirkungen dürfen gemäß GIRL-SH innerhalb von Dorfgebieten nur <15 % der Jahresstunden und in Allgemeinen Wohngebieten nur <10% der Jahresstunden betragen. Für das Plangebiet wird ein Wert <5% ermittelt.

Bewertung:

- Gebiet mit geringer Bedeutung für die Naherholung und geringer bis mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Zeitweise höhere Belastungen durch Verkehrslärm (Straße) vorhanden, keine/geringe Belastungen durch Geruch.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotope:

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Ackerfläche (AAy) mit angrenzenden Knicks (HWy). Diese bestehen größtenteils aus einzelnen Bäumen (Eiche, Birke) bis ca. 8 m Höhe sowie Strauch- und Gehölzstrukturen (Hasel, Hainbuche, vereinzelt Kirsche), die teils lückig sind. Im südlichen Knick zur Birkenallee finden sich Brombeeren und eine dichtere Krautschicht (RHg). Die Biotoptypen sind im Lageplan dargestellt.

In der Umgebung finden sich weitere Ackerflächen und Knickstrukturen sowie westlich angrenzend ein Sportplatz mit zwei Fußballtoren, einer Boule-Bahn und einem Picknickplatz (keine Vereinsnutzung, ein bis zweimal im Jahr Nutzung für kleinere Veranstaltungen wie Boule-Turnier oder Osterfeuer). An den Sportplatz schließt im Westen ein kleineres flächiges Gehölz an. Die Birkenallee K 61 ist von Straßenbäumen (Allee) gesäumt. Südöstlich der Birkenallee grenzt Wohnbebauung an den Geltungsbereich an.



Geschützte Biotope:

Sowohl die Knicks als auch die Birkenallee sind als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Tiere und Artenschutz:

Für die dargestellten Arten ist eine Beurteilung erforderlich, die auf Basis einer Potenzialanalyse und einer Kartierung von Offenlandarten (u.a. Feldlerche) basiert. Die Ergebnisse sind in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt (BBS, 2020).

Für den Planungsraum wird ein Vorkommen von Brutvögeln der Gehölze, Fledermäuse (Jagdhabitats, Flugrouten, Tagesquartiere), Haselmäusen (in den Knicks) sowie der Zauneidechse (nur nördlicher und östlicher Knick) angenommen.

Brutvögel des Offenlandes konnten gemäß Kartierung in 2020 ausgeschlossen werden.

Bewertung:

- Geschützte Biotope Knick und Allee,
- Ansonsten Biotope allgemeiner Bedeutung,
- Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen vorh. (Gehölze, Saumstrukturen) mit Bedeutung für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Zauneidechse.

3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bodenkennwerte:

Im Planungsraum wird das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nach § 2 BBodSchG) mittels der Bodenmerkmale, bodenkundlicher Bodenhorizontmuster und geologischer Bodenschichtmuster sowie Bodenbelastungen beschrieben.

Gemäß Bodenkarte 1:25.000 kommen im Geltungsbereich überwiegend Pseudogley-Braunerden vor, als Hauptbodenart ist Sand bzw. Lehmsand vorherrschend. Diese Einstufung wird durch die vorliegende Baugrunduntersuchung (BFB, 2020) bestätigt.

Geologisch gesehen handelt es sich hierbei um glaziale bzw. periglaziale Ablagerungen (Geschiebedecksande bzw. Schmelzwassersande über Sandersand).

Die Bodenbewertung ergibt für den Standort folgende Bodenkennwerte aus:

- Feldkapazität im effektiven Wurzelraum: sehr gering,
- Bodenkundliche Feuchtestufen: schwach trocken,
- Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum: gering,
- Sickerwasserrate: gering,
- Bodenwasseraustausch: hoch,
- GesamtfILTERwirkung: sehr gering bis gering,
- Natürliche Ertragsfähigkeit: gering,
- Zusammenfassende bodenfunktionale Gesamtleistung: sehr gering.

Besondere Bodenbelastungen bestehen im Geltungsbereich, abgesehen von der landwirtschaftlichen Ackernutzung nicht. Aufgrund des sandigen Bodens besteht eine besondere Erosionsgefährdung. Es handelt sich um sehr geringwertige Ackerböden.

Fläche:

Im Geltungsbereich besteht aufgrund der Lage ein Konflikt zwischen Siedlungserweiterung und landwirtschaftlicher Nutzung/Offenland. Siedlungsnaher Flächen haben daher eine besondere Bedeutung für die zukünftige Bebauung, sofern eine innere Verdichtung nicht möglich bzw. nicht zweckmäßig ist.

Die infrastrukturell gute Lage der Fläche (Erschließung teilweise vorhanden, Nähe zu Büchen/Schwarzenbek und Hamburg) in Verbindung mit einer geringen Wertigkeit als Ackerstandort bieten hier besondere Kennwerte für eine Siedlungsentwicklung.

Bewertung:

- Boden allgemeiner Bedeutung und gering wertiger Ackerstandort,
- Lage am Ortsrand mit guter Entwicklungsprognose.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Die überwiegend sandigen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate. Dieses fließt dem hier vorkommenden Hauptgrundwasserleiter El 19 (Elbe-Lübeck-Kanal, Geest) zu. Der erste Grundwasserleiter ist nicht abgedeckt und erreicht im Bereich des Wasserwerks Büchen eine Mächtigkeit von >20 m. Es besteht daher grundsätzlich ein Grundwassergefährdungspotenzial aufgrund fehlender Deckschichten (Einstufung gemäß WRRL: gefährdeter Grundwasserkörper).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser erbohrt, der Bemessungswasserstand liegt bei ca. 5 m unter GOK (BFB, 2020).

In größeren Tiefen verlaufen tiefe, zur Trinkwassergewinnung herangezogene Wasserkörper des N8 (Südholstein). Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch die bestehende Landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln besteht, insbesondere bei den hier vorkommenden stark durchlässigen Böden, die Gefahr von Einträgen in das Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Besondere Empfindlichkeiten bestehen daher nicht.

Bewertung:

- Im Geltungsbereich allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

3.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima ist von den örtlichen Gegebenheiten wie Wind, Temperatur, Sonnenscheindauer, Niederschlägen und Landschaftsstruktur geprägt. Einflüsse ergeben sich aus der regionalen Nutzung und stehen in enger Beziehung zum Thema Luft und Luftqualität.

Die Lage in Schleswig-Holstein zwischen Nord- und Ostsee ist für die klimatischen Gegebenheiten ausschlaggebend. Das Gemeindegebiet von Büchen mit

Jahresniederschlägen von ca. 700 mm sowie Jahresmitteltemperaturen von ca. 8°C weist innerhalb des gemäßigt ozeanischen Klimas Schleswig-Holsteins eine schwache Kontinentalität auf. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen und liegt bei ca. 3 bis 4 m/s. Die Hauptwindrichtungen sind im Jahresmittel West und Südwest. Bei kontinentalem Einfluss im Winter können auch östliche Windrichtungen vorherrschen.

Aufgrund der sehr dörflichen Struktur der Gemeinde Schulendorf mit lockerer Bebauung und großen Grün-, Frei- und Waldflächen liegen keine klimatischen Belastungen vor.

Auch die Luftqualität unterliegt kaum Belastungen und ist typisch für eine ländlich geprägte Gemeinde. Die Gehölze haben eine positive Funktion für die Luftreinhaltung. Zeitweilige Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung können vorkommen, liegen aber im Geltungsbereich unterhalb der Grenzwerte nach GIRL-SH.

Bewertung:

- Klima und Luftqualität weitgehend ohne Vorbelastungen,
- Gehölze mit Bedeutung für das lokale Klima und die Luftreinhaltung.

3.1.6 Landschaftsbild und biologische Vielfalt

Als Schutzgut ist die Landschaft aufzunehmen und zu bewerten. Da die ökologischen Funktionen der Landschaft bereits in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben wurden, werden diese hier weniger betont und v.a. das Landschaftsbild betrachtet.

Das Ortsbild von Schulendorf bildet in diesem Bereich den Übergang zwischen freier Landschaft mit Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsfläche (Wohnbebauung, Hofstellen). In geringer Entfernung (600m) liegt jedoch bereits Bartelsdorf mit vergleichbaren Siedlungsstrukturen. Damit ist dieser Landschaftsraum zwar als sehr vielfältig, jedoch nur in Teilen naturnah zu beschreiben. Insbesondere südlich liegen große landwirtschaftliche Schläge.

Durch die kleineren Wäldchen, Knicks und Bäume ist die Fläche am Ortseingang bereits eingegrünt und unabhängig von der Nutzung in die Umgebung eingebunden. Eine besondere Ortseingangssituation besteht nicht.

In Anlehnung an die Vielfalt des Landschaftsbildes ist auch die biologische Vielfalt hervorzuheben. Auch wenn hier aufgrund der räumlichen Nähe zur Siedlung und den damit verbundenen Stör- und Scheuchwirkungen keine empfindlichen Arten vorkommen (zu erwarten sind), ist hier ein mittleres Lebensrauminventar anzunehmen.

Bewertung:

- Typische Landschaftselemente mit Wohnen und Gewerbe,
- Hohe Vielfalt in der Umgebung des Geltungsbereiches.

3.1.7 Kulturelles Erbe

Zu den Kulturgütern sind kulturhistorisch bedeutende Bau-, Natur- und Kulturdenkmale sowie archäologische Objekte zu zählen. Sie sind prägend für das Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert des Raumes. Unter den sonstigen Sachgütern versteht man gesellschaftliche Werte, die eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Das Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz, DSchG) regelt den Umgang mit Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. § 8 DSchG legt fest, dass unbewegliche Kulturdenkmale, die wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes von besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt sind.

Denkmalschutzrechtliche Gebäude oder Anlagen sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt. Das archäologische Landesamt wird im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.

Als Sachgüter von besonderer Bedeutung sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld zu nennen. Die Knickstrukturen sind als Reste der dörflichen Kulturlandschaft zu bewerten.

Bewertung:

- Denkmalschutzobjekte im Geltungsbereich nicht bekannt,
- Besondere Sachgüter vorhanden,
- Typische dörfliche Kulturlandschaft teilweise noch vorhanden.

3.1.8 Wechselwirkungen im Bestand

Aufgrund der engen Verzahnung zwischen Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen/Offenlandflächen/Gehölz bestehen insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Mensch/Nutzungen, kulturelles Erbe sowie Tiere und Pflanzen intensive Wechselwirkungen. Der Geltungsbereich selbst ist daher in erster Linie durch ein hohes Störpotenzial durch Straße, Wohnnutzung, Dorfplatz und Landwirtschaft geprägt. Wohingegen die angrenzenden Grünstreifen Rückzugs- und Vernetzungsfunktion für Tiere und Pflanzen haben.

Schutzgut	Störungen/Vorbelastungen	Bedeutung/Qualität
Mensch/ Nutzungen	Straßenverkehr, Dorfplatz, Landwirtschaft	- mittlere Bedeutung als Siedlungs- standort, - eher geringe Bedeutung als Ackerstandort, - geringe bis mittlere Belastungen durch Lärm und Geruch.
Biotope	Intensive Ackernutzung, Knicks durch Straße und Acker beeinträchtigt	- allgemeine Bedeutung (Acker), - mittlere bis z.T. hohe Bedeutung der Randstrukturen (geschützte Biotope)
Tiere	Störungen durch Verkehr und Nutzung im Geltungsbereich,	- geringe Bedeutung (Acker), - Saumstrukturen/Gehölze als

Schutzgut	Störungen/Vorbelastungen	Bedeutung/Qualität
	Störfaktoren im Umfeld.	Lebensräume mit artenschutzrechtlicher Relevanz, Biotopvernetzungsfunktion
Boden	Ackerstandorte mit geringen Bodenwertpunkten, ständige Bodenveränderungen sowie Einträge von Nährstoffen und Pestiziden	- allgemeine Bedeutung des Bodens aufgrund von Bodentyp und Bodennutzung
Fläche	Geltungsbereich als nicht Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen, aber angrenzende Siedlungen vorhanden	- mittlere Bedeutung, da Übergang zur freien Landschaft, jedoch gutes Siedlungsentwicklungspotenzial
Wasser	Keine/geringe Störungen, zeitweise Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung	- geringe Bedeutung
Klima	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung
Luft	Keine/geringe Störungen, zeitweise Einträge durch die landwirtschaftliche Nutzung	- geringe Bedeutung
Landschaft	Vielfältiger Landschaftsraum, durch Siedlung und Dorf geprägt	- geringe Bedeutung im Geltungsbereich, mittlere Bedeutung im Umland
Kulturelles Erbe	Keine/geringe Störungen	- geringe Bedeutung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine Beschreibung der Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung des Ausmaßes, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität.

Nachfolgend werden die Auswirkungen tabellarisch für die Bau-, Anlagen- und Betriebsphase dargestellt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Anschluss für den Artenschutz.

Schutzgut	Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Baumaschinen (Lärm und Verkehr), Wirkungen von Straßenlärm auf die Planung, Verlust eines Ackerstandortes	Geringe zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr, jedoch Vorbelastungen vorhanden,	nicht erheblich, <i>Hinweise gemäß Lärmgutachten beachten!</i>
Biotope	Vollständiger Biotopverlust (Acker), Knickdurchbruch für Erschließung erforderlich, Beeinträchtigung der randlichen Strukturen durch Baubetrieb	Beeinträchtigung der randlichen Strukturen durch veränderte Nutzung	Verlust erheblich, Minimierung und Ausgleich erforderlich, Antrag für Knickdurchbruch erforderlich,
Tiere	Verlust von Lebensräumen geringer Bedeutung (Acker), Gehölze/Knick mit artenschutzrechtlicher Relevanz kleinräumig betroffen, Baubetrieb vergleichbar mit Scheuchwirkung durch Ackernutzung	Geringe Zunahme der Störungen durch Betrieb, Vorbelastungen durch vorhandene Nutzung	z.T. erheblich Minimierungsmaßnahmen erforderlich (Abstandsflächen), Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich (z.B. Bauzeitenregelung), <i>Erläuterungen siehe unten</i>
Boden/ Fläche	Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung	Reduzierung von Schadstoffeinträgen gegenüber der Ackernutzung	Verlust erheblich im Sinne des BNatSchG, Minimierung und Ausgleich erforderlich,
Wasser	Teilweise Verlust der Versickerungsfunktion durch Versiegelung, jedoch dezentrale bzw. zentrale Versickerung möglich und vorgesehen.	Reduzierung von Schadstoffeinträgen gegenüber der Ackernutzung	nicht erheblich (Versickerung)
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung	--	nicht erheblich
Luft	Keine/geringe Wirkungen	--	nicht erheblich

Schutzgut	Bau- und Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Veränderung des Ortseingangs durch Baukörper	--	nicht erheblich, Minimierung durch Knickerhalt
Kulturelles Erbe	Nicht betroffen	--	nicht erheblich

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten in der Bau- und Anlagenphase sind nur für den Knickdurchbruch zu erwarten. In der Betriebsphase bestehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte, da Lebensräume, insbesondere auch als Vernetzungselemente erhalten bleiben und Störwirkungen durch Abstandflächen gemindert werden. Darüber hinaus bestehen bereits deutliche Vorbelastungen durch Verkehr und Nutzung, die zu einer geringeren Lebensraumqualität führen.

Durch Minimierungsmaßnahmen (Abzäunung) ist sicher zu stellen, dass die zu erhaltenden Biotope (Kicks, Randstreifen) nicht beeinträchtigt werden.

Vögel des Offenlandes: keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da kein potenzieller Lebensraum vorhanden,

Vögel der Gehölzbiotope: Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nur im Bereich und zur Zeit der Herstellung des Knickdurchbruchs vorhanden (Lebensraum mit geringer Bedeutung), alle anderen Bruthabitate bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population,

Maßnahmen am Knickdurchbruch: Bauzeitenregelung, Rückschnitt der Gehölze zwischen 1.10. und 28.2. (außerhalb der Brutzeit)

Fledermäuse: Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nur im Bereich und zur Zeit der Herstellung des Knickdurchbruchs vorhanden (Eiche mit Tagesquartiersfunktion), alle anderen Quartiere sowie essentielle Flug- und Nahrungshabitate bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population,

Maßnahmen am Knickdurchbruch: Bauzeitenregelung, Fällung der Eiche nur zwischen 1.12. und 28.2..

Haselmäuse: Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz nur im Bereich und zur Zeit der Herstellung des Knickdurchbruchs vorhanden (Lebensraum mit geringer Bedeutung), alle anderen Lebensräume bleiben erhalten, es erfolgen keine Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population,

Maßnahmen am Knickdurchbruch: Bauzeitenregelung, Rückschnitt der Gehölze Anfang Oktober, nach ca. 2 Wochen Rodung der Stubben,

Zauneidechsen: keine Konflikte mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten, da potenzielle Lebensräume am Knick nicht betroffen.

Sonstige Arten der Eingriffsregelung: keine besonderen Konflikte im Bestand zu erwarten, da Arten mit besonderen Biotopansprüchen auf dem Acker nicht vorkommen werden. Der Lebensraumverlust wird über die allgemeine Kompensation ausgeglichen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Schulendorf führt nur zu geringen nachteiligen Umweltauswirkungen. Wertvolle Strukturen und Lebensräume werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Verlust eines Ackers auf einer Fläche von gut 2 ha bei gleichzeitiger Herstellung von Flächen mit Wohnbebauung und Gärten führt im Bereich der Versiegelung zu einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen und einer Veränderung der Lebensraumausstattung für Pflanzen und Tiere. Gleichzeitig bleiben durch die Knicks mit Knickrandstreifen im öffentlichen Eigentum wertvolle Biotope mit Vernetzungs- und Leitlinienfunktion erhalten und werden zusätzlich am westlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 130 m neu entwickelt. Für die Zufahrt wird ein bestehender Knickdurchbruch genutzt, der lediglich verbreitert werden muss. Dieses stellt zwar einen Eingriff in geschützte Biotope dar, dient aber der gebotenen Vermeidung und Minimierung.

Über die Festsetzungen wird verbindlich geregelt, dass auch auf den Grundstücken sowie im Straßenraum eine Durchgrünung erfolgt. Hier entstehen somit neue, gegenüber der Ackernutzung verbesserte Habitatstrukturen für Siedlungsfolger und störungstolerante Tierarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können über eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Auf diese Weise sind die Planungen zwar als Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG zu bewerten, sie sind jedoch aufgrund der Vorbelastungen (angrenzende Wohnnutzung/Dorfplatz, Verkehrswege) und der aktuellen Nutzungen als Acker ausgleichbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltzustandes über den Plangeltungsbereich hinaus sind nicht zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise bei der Betrachtung der Schutzgüter bereits formuliert. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen und sind verbindlicher Bestandteil der Bewertung. Durch die dort formulierte Bauzeitenregelung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Die vorhandenen Knicks erhalten Knickschutzstreifen im öffentlichen Eigentum. Auf diese Weise wird sicher gestellt, dass die Knicks erhalten bleiben und Saumstrukturen entsprechend der naturschutzfachlichen Zielstellung gepflegt werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Biotopen (Knicks) wird auf diese Weise vermieden. Eingriffe in die Birkenallee erfolgen nicht.

Grünordnerische Festsetzungen sind als Teil der Minimierung unter Ziffer 6 und 7 bereits verbindlich in die Planzeichnung aufgenommen.

4.2 Darstellung des Ausgleichsbedarfs (Eingriff)

Die geplanten Maßnahmen sind verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft, dabei sind insbesondere die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden betroffen. Nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 wird für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz für versiegelte Flächen allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsfaktor von mindestens 1:0,5 angesetzt. Für Flächen besonderer Bedeutung kann ein höherer Kompensationsfaktor angesetzt werden.

Für die Versiegelung des Ackers wird daher ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 angenommen. Für den Knickdurchbruch ist ein höherer und gesonderter Ausgleich erforderlich.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Knickausgleich soll im Geltungsbereich (Knickneuanlage im Westen) erbracht werden. Da darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereiches kein Ausgleich für Versiegelung möglich ist, muss dieser extern erfolgen. Weitere Festlegungen erfolgen im weiteren Verfahren.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Bestanderhebungen 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 liegen für Lärm Geruch, Boden/Baugrund und Artenschutz vor, so dass auch hier eine umfangreiche Datengrundlage besteht. Relevante Kenntnislücken werden daher nicht erwartet.

6 Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7 Nicht technische Zusammenfassung

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.

In der Ersteinschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wird für alle Beeinträchtigungen eine Regelbarkeit erwartet. Voraussichtlich werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, sofern Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Für den erforderlichen Knickdurchbruch zur Birkenallee ist eine Ausnahme erforderlich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind über eine externe Ausgleichsfläche regelbar.

**Die Begründung wurde in der Sitzung der
Gemeindevertretung der Gemeinde Schulendorf**

Am _____ gebilligt.

Büchen, den

Bürgermeister