

## **Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Gudow zum Bebauungsplan Nr. 7 gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

### **ZIEL DER AUFSTELLUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gudow hat in der Sitzung am 24.02.2004 beschlossen, für das Gebiet nördlich an die bebaute Ortslage Gudow anschließend, östlich der Parkstraße, nördlich des Sportplatzes gelegen, für die Flurstücke 82/5, 82/2, 131/81 tlw. (westlicher Teil) und 80/4 der Flur 6, in der Gemarkung Gudow, aufzustellen.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist in dem am 10.09.2004 mit dem Aktenzeichen IV 647-512.111-53.046 genehmigten Flächennutzungsplans der Gemeinde Gudow als Wohnbaufläche enthalten. Die Gemeindevertretung Gudow hat am 24.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 verabschiedet und damit ihr erhebliches Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Flächen zum Ausdruck gebracht.

Gleichzeitig soll in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde, eine behutsame städtebauliche Entwicklung zur Verbindung der bebauten Bereiche durchgeführt werden.

Festgesetzt wird für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 4 BauNVO mit Einzelhäusern.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze bis zu einer Mindestnettostellplatzfläche von 36 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen hat maximal 8,50 m zu betragen, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes, an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstücks.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

## **VERFAHRENSABLAUF**

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, sowie die Behördenbeteiligungen nach § 4 (1) und (2) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde durch eine Bürgeranhörung am 30.04.2004 durchgeführt. Anschließend lag die Planung vom 03.05.2004 bis 17.05.2004 in der Amtsverwaltung Breitenfelde öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Diese Planungsphase beinhaltete die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 4 BauNVO.

Im Ergebnis dieser Beteiligung wurden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.03.2006 bis zum 27.04.2006 vorgestellt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zum Monitoring, zur Oberflächenentwässerung, zur Gewässerunterhaltung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum lärm- und Lichtschutzgutachten, zur Telekommunikation, zum Denkmalschutz, zum Brandschutz, zu den Fachgutachten, zum Waldschutzstreifen, zum Abfall und Bodenschutz, und zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat am 17.09.2007 die Stellungnahmen geprüft.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.02.2008 bis zum 25.03.2008 erneut vorgelegt.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zum Monitoring, zu den Grünachsen, zum Umweltbericht, zu den Bauabschnitten, zur Bereitstellung von Stellplätzen, zur Oberflächenentwässerung, zur Gewässerunterhaltung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum lärm- und Lichtschutzgutachten, zum Denkmalschutz, zu den Fachgutachten, zum Waldschutzstreifen, zum Abfall und Bodenschutz, und zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat dann am 01.12.2008 die Stellungnahmen geprüft und beschlossen den Entwurf der Planung mit Begründung und der dazugehörigen Fachgutachten erneut öffentlich auszulegen.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.04.2009 bis zum 04.05.2009, die dann aber aufgrund eines Formfehlers in der Zeit vom 12.05.2009 bis zum 12.06.2009 wiederholt vorgelegt wurden. Hier wurden die Planunterlagen weder ergänzt noch geändert. Die im April bis Mai eingegangenen Stellungnahmen fanden Beachtung.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zur Kapazität der Kläranlage, zum Monitoring und Baubegleitung, zur Oberflächenentwässerung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum lärm- und Lichtschutzgutachten, zur Abweichung vom Landschaftsplan, zu den Fachgutachten, zum Waldschutzstreifen, zum Abfall und Bodenschutz, und zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat dann am 22.02.2010 die Stellungnahmen geprüft und beschlossen den Entwurf der Planung mit Begründung und der dazugehörigen Fachgutachten erneut öffentlich auszulegen.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.06.2010 bis zum 08.07.2010 erneut vorgelegt.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zum Monitoring und Baubegleitung, zur Abweichung vom Landschaftsplan, zur Oberflächenentwässerung, zur Bebauung und Gestaltung, zur Gewässerunterhaltung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum Lärm- und Lichtschutzgutachten, zur Kostenanalyse, zur Nutzung und Gestaltung, zum Brandschutz, zu den Fachgutachten, zum Abfall und Bodenschutz, und zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat dann am 14.01.2013 die Stellungnahmen geprüft und beschlossen den Entwurf der Planung mit Begründung und der dazugehörigen Fachgutachten erneut öffentlich auszulegen.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.03.2013 bis zum 18.04.2013 erneut vorgelegt.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zur Abweichung vom Landschaftsplan, zu Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zum Monitoring und Baubegleitung, zur Oberflächenentwässerung, zur Gewässerunterhaltung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum lärm- und Lichtschutzgutachten, zur Telekommunikation, zum Boden- und Denkmalschutz, zum Brandschutz, zu den Fachgutachten, zum Waldschutzstreifen, zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Nach Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen wurde im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan Nr. 7 mit Begründung und umweltbezogenen Informationen den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.04.2014 bis zum 07.02.2014 erneut vorgelegt.

Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise von zahlreichen Personen, von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Naturschutzverbänden, zur Ausgleichsfläche, zu öffentlichen Grünflächen, zum Monitoring und biologischen Baubegleitung zum Bauleitplanverfahren, zur Oberflächenentwässerung, zur Gewässerunterhaltung, in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, zur Fauna, zu Lärmimmissionen vom Sportplatz, zum lärm- und Lichtschutzgutachten, zur Telekommunikation, zum Boden- und Denkmalschutz, zu den Fachgutachten, zum Abfall und Bodenschutz, und zum Naturschutz und Landschaftspflege, vorgetragen.

Die Gemeindevertretung hat am  
den Bebauungsplan Nr. 7 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird von Immissionen aus dem Freizeitlärm des nahe gelegenen Sportplatzes belastet. Durch diesen Umstand wird die Erheblichkeitsschwelle für das Schutzgut Mensch geringfügig überschritten, sofern keine geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung ergriffen werden.

Ohne Maßnahmen zur Minimierung ist für die geplante Wohnbebauung mit erheblichen Belästigungen durch die Flutlichtanlage des angrenzenden gemeindlichen Sportplatzes zu rechnen.

Mit der Planung ist ein Totalverlust der im Gebiet vorhandenen Trockenrasen verbunden. Darüber hinaus wird ein § 30 BNatSchG – Biotop dauerhaft beseitigt. Auch eine Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten vieler im Gebiet vorkommender Tierarten durch die geplante Bebauung ist unvermeidlich. Dieser Verlust ist durch die Entwicklung neuer Trockenrasenflächen zu kompensieren, die geeignete Habitatbedingungen sowohl für die Pflanzen- als auch für die Tierwelt gewährleistet. Zusammenfassend sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowohl auf die Pflanzen- als auch auf die Tierwelt als sehr erheblich einzustufen.

Durch das Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, da die Festsetzungen eine Überformung von ca. 1 ha dieser aus Naturschutzsicht hochwertigen Bodenflächen zulassen (zulässige Überbauung und Versiegelung: ca. 5.100 m<sup>2</sup>). Daraus leiten sich für das Gebiet erhebliche Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Ob sich über die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Beseitigung und Überbauung des anstehenden Bodens hinaus auch noch erhebliche Umweltauswirkungen durch (potentielle) Altlasten ergeben, wird erst im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen ersichtlich.

Die mit der geplanten Baugebietsentwicklung verbundene Oberflächenversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen und muss daher kompensiert werden. Sollten die vermuteten Altlasten auf der Fläche existieren und ein wie vorab beschriebenes Gefährdungspotential von ihnen ausgehen, ist von einer erheblichen bis sehr erheblichen (potentiellen) Beeinträchtigung auszugehen.

Zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkung auf das Mikroklima sind auf der Kompensationsfläche die für Trockenrasen erforderlichen mikroklimatischen Bedingungen zu entwickeln und zu sichern.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Bei der Entwicklung des Baugebietes ist eine Berücksichtigung einer ortstypischen landschaftlichen Einbindung in besonderem Maße geboten. Durch die Umsetzung der Planung ist von einem Verlust des aktuellen Orts- und Landschaftsbildes auszugehen, es wird eine ortstypische Neugestaltung erforderlich. Insgesamt ist der Eingriff auf dieses Schutzgut als erheblich einzustufen.

Eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

### **ABWÄGUNGSVORGANG**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Anregungen des Gewässerunterhaltungsverbandes, des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, des Archäologischen Landesamtes und des Kreises Herzogtum Lauenburg, FB Naturschutz, Städtebau und Planungsrecht wurden teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und den sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden teilweise berücksichtigt.

Gudow, den

Siegel

Bürgermeister