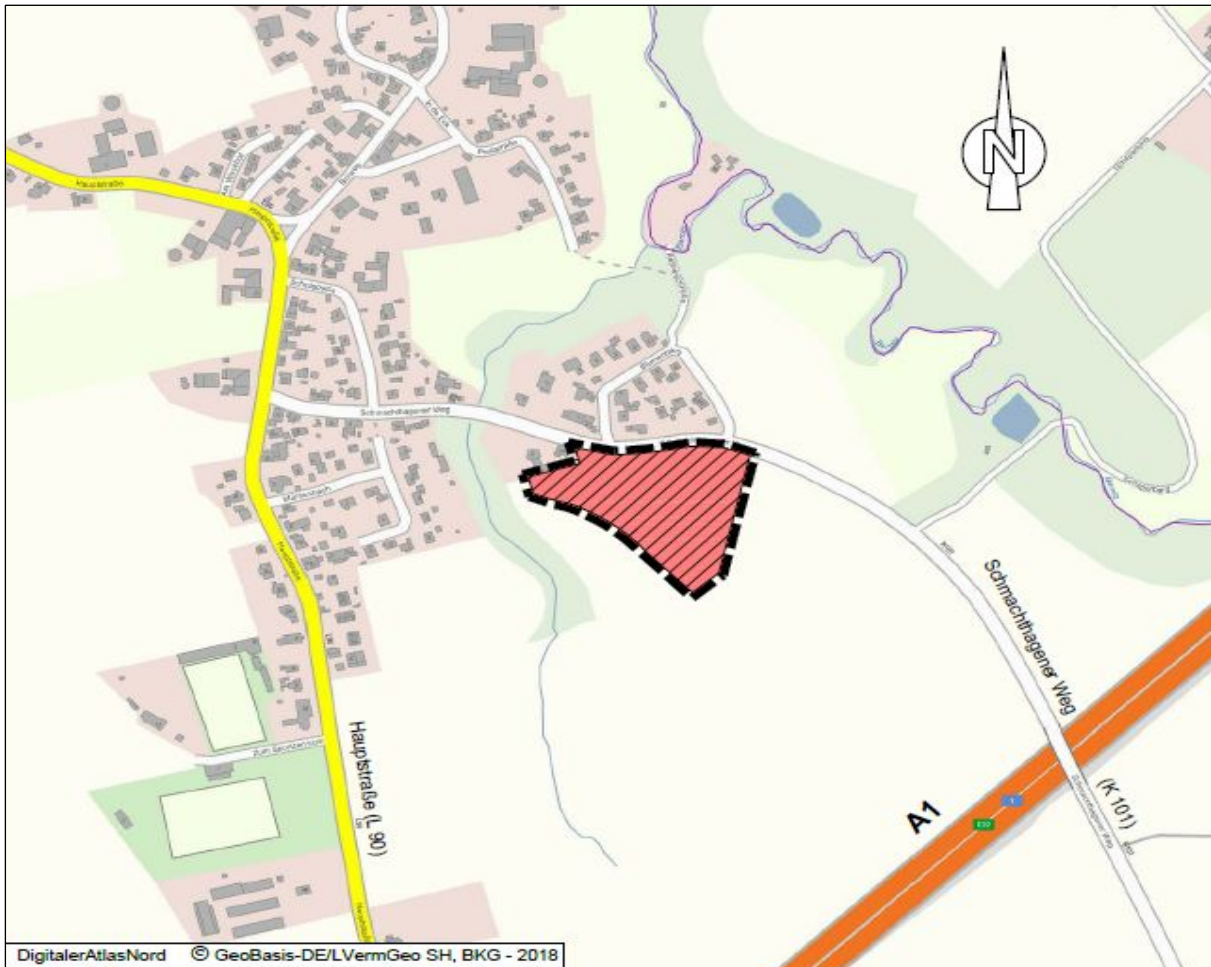


# Gemeinde Pölitz

## Bebauungsplan Nr. 9

„Südlich Schmachthagener Weg“

Kreis Stormarn



### Zusammenfassende Erklärung

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 / 67 07 - 0  
Fax: 04531 / 67 07 - 79  
E-Mail [oldesloe@gsp-ig.de](mailto:oldesloe@gsp-ig.de)  
Internet: [www.gsp-ig.de](http://www.gsp-ig.de)

Stand: 24.01.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9 .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang .....</b>	<b>3</b>
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB .....	3
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB .....	3
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB .....	4
Satzungsbeschluss .....	5
<b>3. Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Abwägung anderer Planungsalternativen .....</b>	<b>5</b>

## **1. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 9**

---

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Pölitz bereitet eine wohnbauliche und gemeinbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung auf der Fläche einer ehemaligen Hofstelle und angrenzenden Ackerflächen vor.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Ziel ist es grundsätzlich, das Wohnraumangebot der Gemeinde zu erweitern und Flächen für den Bau eines kombinierten Feuerwehr- und Gemeinschaftshauses zu sichern.

## **2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang**

---

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat in ihrer Sitzung am 30.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ und die damit verbundene 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pölitz beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Ein separater Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde nicht gefasst.

### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 23.04.2019 sowie die Auslegung des Vorentwurfs vom 25.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 wurde in der Zeit vom 17.04.2019 bis zum 28.05.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Bauleitplanung inkl. den wesentlichen Umweltbelangen informiert und gebeten, bis zum 28.05.2019 Stellung zu nehmen.

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

5 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 15 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Das Plangebiet wurde vollständig als Mischbaufläche dargestellt.
- Das zwischenzeitlich fertiggestellte Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde Pölitz wurde den Planunterlagen beigelegt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur Entwässerung ergänzt.
- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in die Planunterlagen übernommen.
- Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in den Planentwürfen angepasst.
- Ergänzung von Aussagen zur Löschwasserversorgung

### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 24.11.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 15.12.2022 bis 31.01.2023 abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben und hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 31.01.2023 Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

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

22 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 12 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Das Plangebiet wurde als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.
- Die schalltechnische Untersuchung wurde an die geänderte Gebietsausweisung angepasst.
- Die Begründung wurde um Aussagen zur möglichen Belastung der Böden mit polycyclischen Biphenylen ergänzt. Der Textteil B wurde eine bedingte Zulässigkeit von Kinderspielplätzen ergänzt.

#### **Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB**

Aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.01.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Anpassung der Gebietskategorie erforderlich. Am 04.04.2023 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitze der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Südlich Schmachthagener Weg“ gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 26.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 04.05.2023 bis 09.06.2023 abzugeben.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben und hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bis zum 09.06.2023 Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise zur Planung abzugeben.

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

23 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden hatten keine Bedenken gegen die Planung oder haben sich zur Planung nicht geäußert.

Von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, über die abgewogen wurde.

Es wurden keine relevanten Anpassungen an den Planunterlagen vorgesehen.

Nachfolgende Anpassungen wurden im Zuge der Bearbeitung der Stellungnahmen vorgesehen.

- Die Begründung wurde redaktionell um die Einsatzzahlen der Feuerwehr ergänzt
- Die Bedingte Zulässigkeit im Textteil B wurde um den Begriff „Hausgärten“ redaktionell ergänzt.

- Der Straßenquerschnitt der Kreisstraße 101 wurde im Bebauungsplan zur Klarstellung nachrichtlich dargestellt.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pölitz hat am 28.09.2023 nach Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 9 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang sowie durch Bereitstellung im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 9 ist mithin am ..... wirksam geworden.

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

---

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet.

Die Bestandserhebungen zu den einzelnen Schutzgütern erfolgten auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung sowie durch die Auswertung von Kartenmaterial. Zudem wurden Informationen aus dem gemeindlichen Landschaftsplan und dem Umweltportal herangezogen. Es wurden eine schalltechnische Untersuchung und ein Artenschutzgutachten erstellt. Ausführungen zu Immissionen und Emissionen im Plangebiet sowie die Bestandsdarstellung zum Schutzgut Tiere wurden in die Planunterlagen übernommen.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der im Baugesetz vorgeschriebenen Umweltprüfung. Diese bewertet schutzgutbezogen die möglicherweise mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die im Baugesetz genannten Umweltbelange. Die Verträglichkeit der Planung wurde mit der Umweltprüfung für das Plangebiet nachgewiesen. Es wurden insbesondere Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Mensch getroffen.

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

---

Um eine langfristige, strukturierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, hat die Gemeinde Pölitz im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept aufgestellt. Dieses legt mögliche Alternativen einer Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet auf Ebene des Flächennutzungsplanes dar.

Auch im Plangebiet selbst wurden verschiedene Planungsalternativen betrachtet:

Erste Entwürfe für eine Bebauung südlich des Schmachthagener Weges sahen vorrangig eine Bebauung der Flächen der alten Hofanlage sowie Flächen südlich und östlich von dieser vor. Diese Variante musste jedoch verworfen werden, da die entlang des Mühlenbaches aufgeforsteten Flächen westlich des Plangebietes einen Waldabstand von 30 m erforderten.

Auf dieser Grundlage wurden zwei alternative Konzepte entworfen. Das Konzept B-2 sah eine straßennahe Bebauung entlang der K 101 vor; die Variante A-2 - die dem ersten Planentwurf nach § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB entspricht – dachte eine nahezu doppelt so große Siedlungsentwicklung, die über

eine Erschließungsstraße erschlossen werden sollte und zum Teil in das bestehende Landschaftsschutzgebiet reichte, an.

Aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt vom Ingenieurbüro für Akustik, Luftreinhaltung und Immissionsschutz Lairm Consult GmbH am 26.02.2021, wurde die Variante A-2 verworfen. Durch die etwa 400 m entfernte A1 und dem daraus resultierenden Lärm ist eine Wohnbebauung wie in Variante A-2 vorgesehen nur unter strengen Vorgaben für schutzbedürftige Räume im Hinblick auf den Lärmschutz möglich.

Unter Betrachtung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sowie des vorhandenen Landschaftsschutzgebietes beinhaltet der vorliegende Planentwurf eine straßennahe Bebauung im Bereich der ehemaligen Hoffläche und der östlich angrenzenden Ackerfläche. In diesem Rahmen wäre eine Planungsalternative zudem die Zurücknahme des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet gewesen. Um jedoch eine zeitgemäße Bebauung an einem bereits vorbelasteten, ortsnahen Standort umsetzen zu können, wurde sich für eine geringfügige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes entschieden. Zugleich setzt der vorliegende Planentwurf zur offenen Landschaft und dem Landschaftsschutzgebiet umfangreiche Grünflächen und Gehölzpflanzungen fest.

Insgesamt ist das gewählte Plangebiet aus Umweltsicht gegenüber den Alternativflächen und den Planungsalternativen (bezogen auf das Plangebiet) vorzuziehen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind deutlich geringer, da im Gegensatz zu möglichen Alternativflächen auf Böden zurückgegriffen wird, die zu einem großen Teil bereits versiegelt waren. Zudem wird auf eine Planungsalternative zurückgegriffen, die im Vergleich eine geringere Versiegelung vorsieht.

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



Paperbarg 4

23843 Bad Oldesloe