



Amt Lauenburgische Seen

DER AMTSVORSTEHER

Amt Lauenburgische Seen – Postfach 13 45 – 23903 Ratzeburg

s. Verteilerliste

Hauptamt

Sachauskunft erteilt: Herr Ratje
Tel. (Durchwahl): 23
Zimmer-Nr. 1.04
E-Mail: ratje@amt-lauenburgische-seen.de

Telefon: 04541 / 80 02-0 (Zentrale)
Telefax: 04541 / 80 02-40

Öffnungszeiten:

23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1

Mo, Di, Do, Fr 8:30 - 12:00 Uhr; Do 15:00 - 18:00 Uhr

23627 Gr. Grönau, Am Torfmoor 2

Mo, Di, Do 8:00 - 12:00 Uhr; Mo 14:00 - 18:30 Uhr

23883 Sterley, Alte Dorfstraße 35 (Bürgerbüro)

Di 9:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr

Fr 9:00 - 12:00 Uhr

mittwochs geschlossen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
02/610.21

23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1
27. Januar 2021

Gemeinde Bäk, Kreis Herzogtum Lauenburg

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9

10. Änderung des Flächennutzungsplanes (durch Berichtigung)

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Bäk hat in Ihrer Sitzung am 11.06.2020 beschlossen, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bäk für das Gebiet westlich der „Mechower Straße“, nördlich und südlich der Straße „Am Dorfgemeinschaftshaus“ (ehemals Gemeindeweg „Hühnerkamp“), nördlich der „Schulstraße“ in der Gemeinde Bäk gelegen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) aufzustellen. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist in zwei Teilgebiete aufgeteilt. Die Teilgebiete sollen im Bebauungsplan wie folgt ausgewiesen werden:

- a) Teilgebiet 1: - Fläche für Gemeinbedarf; hier: Dorfgemeinschaftshaus/Kita
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) Teilgebiet 2: - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Bankverbindungen:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Kreissparkasse Ratzeburg	DE24 2305 2750 0000 1184 00	NOLADE21RZB
Raiffeisenbank Ratzeburg	DE38 2006 9861 0000 0100 14	GENODEF1RRZ
Postbank Hamburg	DE33 2001 0020 0099 9912 01	PBNKDEFF

Amtsverwaltung für die Gemeinden: Albsfelde, Bäk, Brunsmark, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Gr. Disnack, Gr. Grönau, Gr. Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Horst, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf, Sterley und Ziethen
F:\Ordnungs- und Sozialamt\Schriftverkehr\Ordnungsamt\Bauleitplanung\Bäk\1. Änd+Erw. BPlan 9\1Ä+Erw.B9-Anschr. Bet. § 4 Abs. 1 BauGB 02 2021.docx

Zur Darstellung und Erläuterung des Planungsvorhabens sind folgende Unterlagen verfügbar:

- Vorentwurf des der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 nebst Vorentwurf der dazugehörigen Begründung
- Vorentwurf der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung)
- Bebauungskonzept
- Bestandsplan Teilgebiet 1
- Bestandsplan Teilgebiet 2

Die vorstehend genannten Unterlagen können ab sofort auf der Internetseite

www.amt-lauenburgische-seen.de

(Amt Lauenburgische Seen > Gemeinden > Bäk > Bauleitplanung)

des Amtes Lauenburgische Seen bzw. unter Nutzung des Links <https://www.amt-lauenburgische-seen.de/index.php/bauleitplanung.html> eingesehen und heruntergeladen werden. Falls Sie weitere Unterlagen benötigen, die zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 erarbeitet wurden, wird Ihnen das Gewünschte in digitaler oder analoger Form umgehend zugesendet.

Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erbitte ich

innerhalb eines Monats

an die oben genannte Adresse. Sollten Ihre Belange nicht betroffen sein, bitte ich trotzdem um eine entsprechende Nachricht. Sollte mir bis zum Ablauf der Frist keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. hinreichend berücksichtigt worden sind.

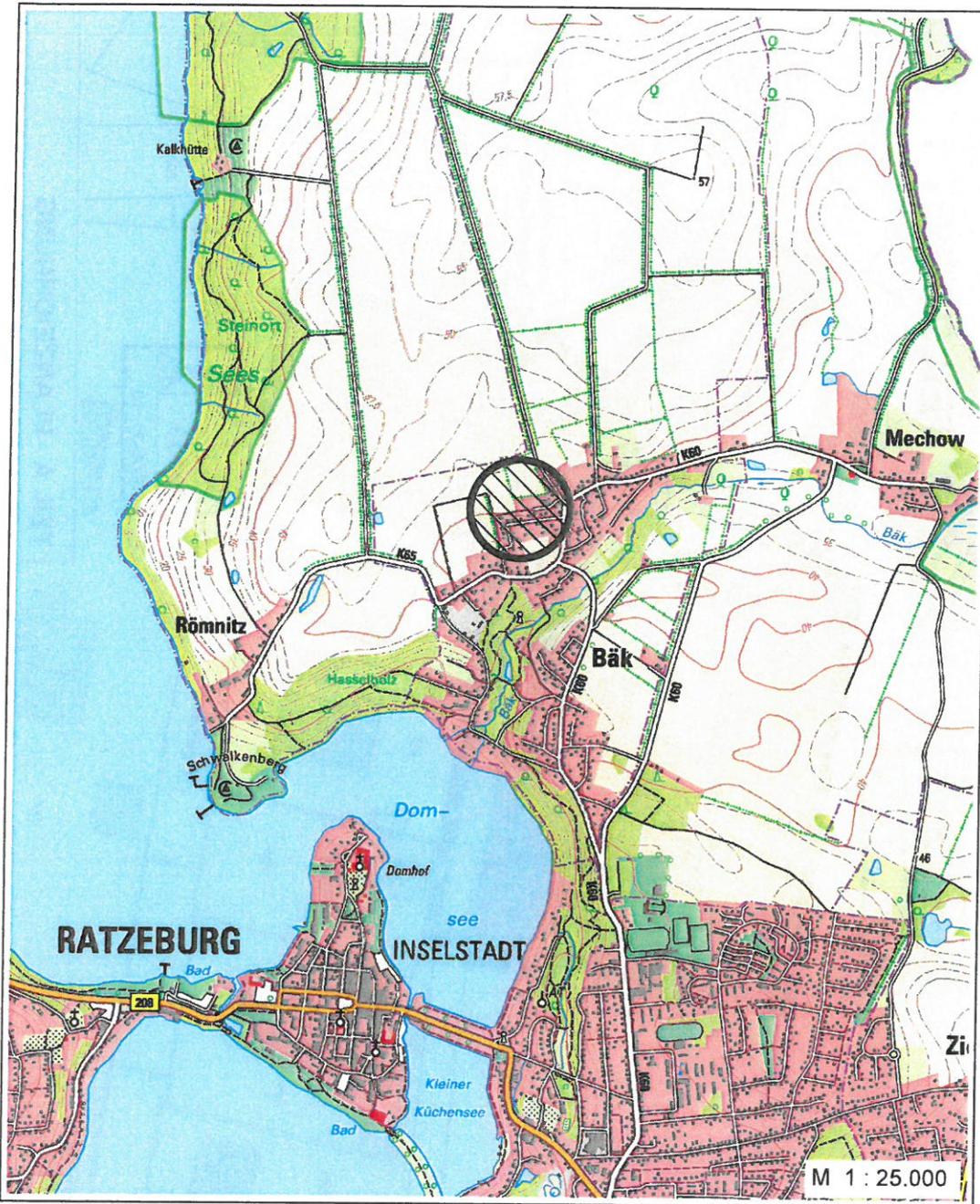
Für evtl. Rückfragen steht Ihnen das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro PROKOM GmbH, Lübeck, Herr Clasen, Tel.: 0451 / 6 10 68 13, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Ratje)

- Anlagen



SATZUNG DER GEMEINDE BÄK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

für das Gebiet westlich der "Mechower Straße", nördlich und südlich der
Straße "Am Dorfgemeinschaftshaus" (ehemals Gemeindeweg "Hühnerkamp"),
nördlich der "Schulstraße" in der Gemeinde Bäk.

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

erstellt durch :



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

25.11.2020	

TEILGEBIET 1

Gemeinbedarf Teilgebiet A Dorfgemeinschaftshaus/Kita	I	I	a
GRZ 0,6			

Gemeinbedarf Teilgebiet B Dorfgemeinschaftshaus/Kita	I	I	O
GRZ 0,6			

WA 1	I	ED
GRZ 0,3		
SDWD 35 - 50 °		

TEIL A - PLANZEICHNUNG

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Gemeinde Bäk
Stand: 25.11.2020

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27



M. 1 : 1.000

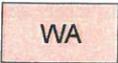
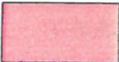
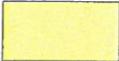
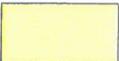
TEILGEBIET 2

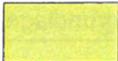
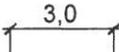
WA 2	I	ED
GRZ 0,3		
SDWD 35 - 50 °		



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung	§ 22 BauNVO
	4. Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung gemäß textlicher Festsetzung	
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
V	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	
	Zweckbestimmung:	
	Elektrizität (Trafo)	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
 	<p>6. Grünflächen</p> <p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmungen: Spielplatz</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>5. Anpflanz- und Erhaltungsbindungen</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
	<p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>
	<p>Mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit sowie zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu belastende Fläche</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11</p> <p>Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern</p>	<p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
<p>SD WD</p> <p>35 - 50° max. 9°</p>	<p>II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</p> <p>Satteldach Walmdach</p> <p>Dachneigung mit Neigungstoleranz Maximale Dachneigung</p>	<p>§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H</p>
    	<p>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Flurgrenze</p> <p>vorhandene Gebäude</p> <p>Höhenlinien Bestand über NH</p>	

Gemeinde Bäk

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9

Teil B -Text -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- 2.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus / Kita“ (Teilgebiete A und B) dient der Nutzung als Gemeindezentrum mit Gemeinderäumen, Kindertagesstätte und Kindergarten mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen, sowie Anlagen für die örtliche Verwaltung, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken.

- 2.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 Abs. 4 BauNVO

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Teilgebietes A der Fläche für Gemeinbedarf sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 70 m betragen.

5. Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO

5.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und der durch Baugrenzen abgegrenzten bebaubaren Fläche zulässig.

5.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

6. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der bebaubaren Fläche allgemein zulässig.

6.2 Anlagen zur Windenergienutzung sind nicht zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WW) sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten sowie je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

8. Gehrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht in einer nutzbaren Mindestbreite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zur fußläufigen Erschließung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie zur Pflege- und Unterhaltung durch die Gemeinde zu belasten, soweit die Zugänglichkeit nicht durch die Gemeinde selbst gesichert ist. Die Lage des Gehrechtes kann verschoben werden, soweit weiterhin eine Anbindung der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ gesichert ist.

9. Anpflanz- und Erhaltungsbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 9.1 Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 9.2 Bei Bodenarbeiten ist mindestens der Kronentraufbereich zu schützen und ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten. Bodenarbeiten im Kronentraufbereich der vorhandenen Bäume sind in Handarbeit auszuführen, sobald Wurzeln angetroffen werden. Beim Einbau von Tragschichten etc. sind bei Bedarf Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 9.3 Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standorttypischer Obstbaum, Hochstamm 3 x v. mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schl.-H

1. Gestaltung von Dächern/Dachbegrünung

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von 35-50 Grad zulässig. In Ergänzung dieser Hauptdachform sind untergeordnete Bauteile mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer maximalen Neigung von 9 Grad zulässig.
- 1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farben zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.
- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens bis zu 10° von der Dachneigung abweichen
- 1.4 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 9 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und erforderlicher technischer Aufbauten mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 1.5 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Ergänzend sind bei Nebengebäuden Flachdächer bzw.

flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 9 Grad allgemein zulässig.

2. Fassadengestaltung

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind Fassaden nur in Mauerziegel, Klinker, Putz und Holz zulässig. Mauerziegel und Klinkerfassaden sind in rötlichen bis rotbraunen sowie Putzfassaden in den Farben Weiß bis Grau zulässig.
- 2.2 Die Fassaden sind grundsätzlich mit gedeckten, matten Farben auszuführen. Die Verwendung von fluoreszierenden und reflektierenden Materialien und Farben sowie von glasierten oder glänzenden Mauerziegeln und Klinkern ist nicht zulässig.
- 2.3 Ergänzend sind andere Materialien bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 2.4 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind ausgeschlossen.
- 2.5 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

3 Erforderliche Stellplätze

§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorzuhalten.

III HINWEISE

Denkmalschutz/Archäologische Funde

(§ 15 DSchG S-H)

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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

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

Arten- und Biotopschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtung im Bereich der Gehölzstreifen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein ist frühzeitig zu informieren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen.

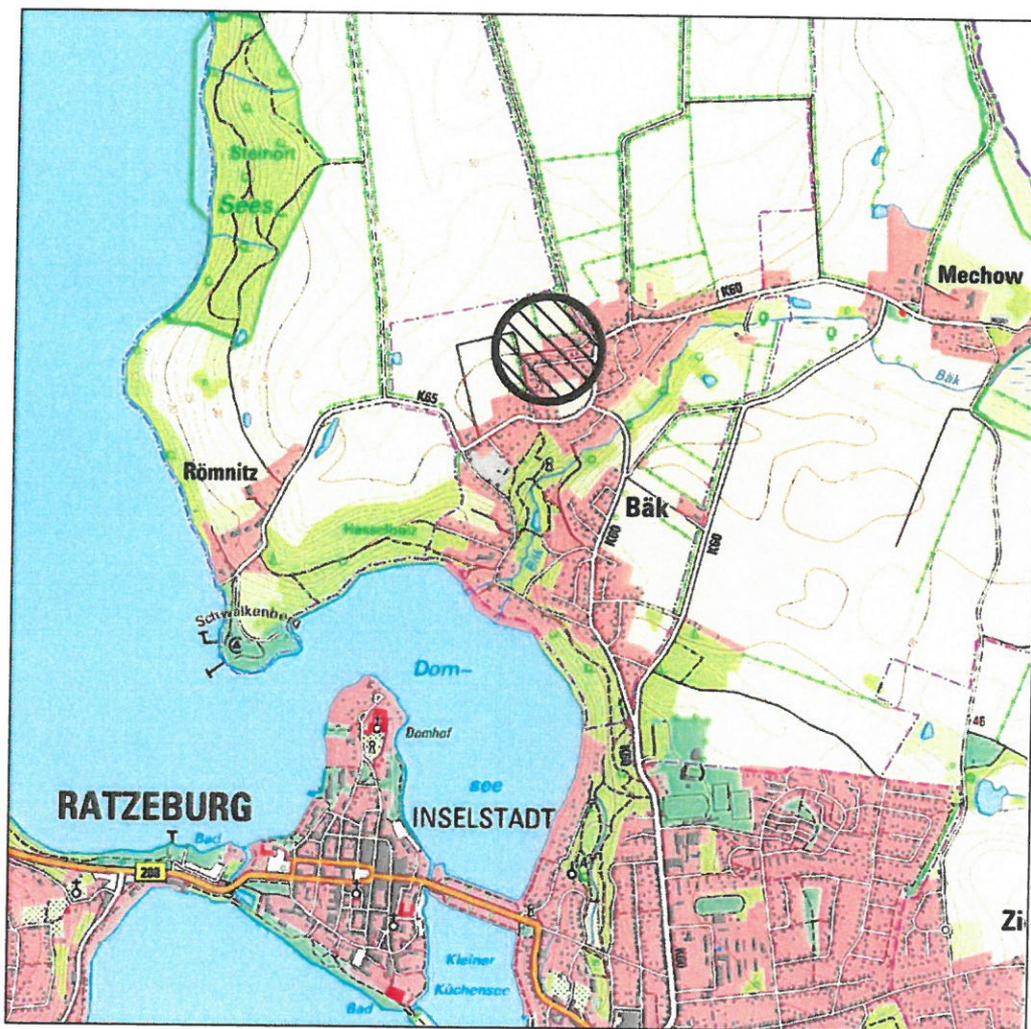
Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, u.a.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls beim Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.



**Begründung zum Vorentwurf der
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9**

für das Gebiet westlich der "Mechower Straße", nördlich und südlich der Straße
"Am Dorfgemeinschaftshaus" (ehemals Gemeindeweg "Hühnerkamp"), nördlich
der "Schulstraße" in der Gemeinde Bäk.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2. Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung.....	5
3. Ausgangssituation	6
3.1. Bisherige Nutzung.....	6
3.2. Ort- und Landschaftsbild	6
3.3. Verkehrliche Erschließung	7
3.4. Eigentumsverhältnisse	8
3.5. Denkmalschutz.....	8
3.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.6.1. Flächennutzungsplan	8
3.6.2. Bebauungsplan	8
4. Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen.....	9
4.1. Rechtsgrundlagen	9
4.2. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	9
4.3. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	10
4.4. Landschaftsrahmenplan 2020	10
4.5. Landschaftsplan Gemeinde Bäk.....	10
4.6. Natura 2000-Gebiete.....	11
4.7. Störfallbetriebe	11
5. Planung.....	12
5.1. Ziel und Zweck der Planung	12
5.2. Städtebauliches Konzept.....	13
5.3. Erschließung/Stellplätze.....	13
5.4. Grün, Natur und Landschaft	13
5.5. Ver- und Entsorgung	13
5.6. Immissionsschutz.....	14
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1. Flächenbilanz	15
6.2. Nutzungsarten.....	15
6.3. Maß der baulichen Nutzung	16
6.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden	17

6.6. Verkehrsflächen	17
6.7. Stellplätze	17
6.8. Flächen für Versorgungsanlagen	18
6.9. Grünflächen	18
6.10. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.11. Gehrechte	19
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Baugestaltung	19
7.1. Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	19
7.2. Anzahl der erforderlichen Stellplätze	20
8. Umweltbelange	20
8.1. Immissionsschutz	21
8.2. Natur und Landschaft	21
8.3. Artenschutz	22
8.4. Altlasten	22
9. Hinweise	23
10. Bodenordnung, Kosten	24
11. Beschluss	24

Anlagen

PROKOM: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Teilgebiet 1, Stand: 25.11.2020

PROKOM: Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Teilgebiet 2, Stand: 25.11.2020

PROKOM: Städtebauliches Konzept, Stand: 25.11.2020

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Bäk, westlich der Mechower Straße, nördlich und südlich der Straße "Am Dorfgemeinschaftshaus" (ehemalig Gemeindegeweg "Hühnerkamp") und nördlich der Schulstraße.

Das Plangebiet wird durch zwei räumlich getrennte Teilgebiete gebildet. Teilgebiet 1 umfasst hierbei die Flurstücke 7 (teilweise), 10/19, 12/8 (teilweise), 13/2, 13/8, 58 und 59, Teilgebiet 2 das Flurstück 22/10 jeweils der Flur 5 in der Gemarkung Bäk. Das hieraus gebildete Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,65 ha (Teilgebiet 1: 5.680 m² und Teilgebiet 2: 863 m²).

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Erweiterung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses durch eine bauliche Ergänzung des Kindergartens. Im Rahmen der Änderung sollen zudem weitere Bauflächen durch eine bauliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Grünflächen in der Ortslage geschaffen werden.

Zur Deckung des Bedarfes an Kindergartenplätzen beabsichtigt die Gemeinde Bäk die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den rückwärtigen Flächen des gemeindeeigenen Grundstückes. Zur Umsetzung dieser Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung einer innerörtlichen Fläche. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.500 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², welche im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als eine Anwendungsvoraussetzung definiert ist, deutlich unterschritten wird. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren bei der Planaufstellung beachtet und in der Begründung beschrieben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bäk stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit entsprechend seiner Bestandsnutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftshaus" und Grünfläche dar, wohingegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 neben der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Festsetzung von allgemeinen

Wohngebieten (WA) vorsieht. Die durch die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

3. Ausgangssituation

3.1. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Bäk. Es umfasst hierbei die Flächen des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses, den südlich angrenzenden Spielplatz sowie als Teilgebiet 2 eine bestehende Obstbaumwiese.

Teilgebiet 1

Neben dem baulichen Bestand bestehen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses die Außenspielbereiche des Kindergartens mit weiteren arten- und strukturarmen Rasenflächen im westlichen Bereich. Im Bereich der Außenspielfläche besteht eine raumprägende Kastanie mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Das Plangebiet wird entlang der westlichen Grenze durch eine Reihe großkroniger Eichen (Stammdurchmesser bis 50cm) geprägt.

Die bestehende Wegefläche "Am Dorfgemeinschaftshaus" wird südlich durch eine Obstbaumreihe (Apfel) gefasst. Südlich befindet sich der zu überplanende Kinderspielplatz, welcher mit Rasen-, und Sandspielflächen sowie Kinderspielgeräte gestaltet ist. Das ebenfalls innerhalb des Plangebietes befindliche Flurstück 13/2 besteht bereits heute als private Wohngartenfläche.

Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2 besteht derzeit großteils aus einer Streuobstbaumwiese mit Apfel-, Birnen-, Walnuss- und Zwetschgenbäumen. Insbesondere im östlichen Bereich weisen die Bäume einen Stammdurchmesser von > 50 cm auf.

Umgebung

Das Plangebiet umgebend befindet sich vorwiegend Wohnbebauung. Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Intensivacker), welche durch Knicks gegliedert und von der Wohnbebauung abgegrenzt werden.

Im nördlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes ist ein Knick mit typischer Ausprägung (HWy) vorhanden, welcher nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt ist.

3.2. Ort- und Landschaftsbild

Die Ortschaft Bäk wird von einigen landwirtschaftlichen Hofstellen und vorwiegend von Einfamilienhäusern mit ihren Gartengrundstücken geprägt. Ortstypisch ist eine eingeschossige Bauweise mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern in rötlichen, rotbraunen bis dunkelgrauen Farbentönen.

Derzeit leben in der Gemeinde Bäk rund 900 Einwohner. Neben der Feuerwehr (Feuerwehr der Gemeinden Bäk, Mechow und Römnitz) und diversen Vereinen besteht in der Gemeinde eine Kindertagesstätte, eine Bücherei und die eigentlichen Räumlichkeiten des Dorfgemeinschaftshauses. Grundschulen befinden sich im nahe gelegenen Ratzeburg, weiterführende Schulen in Ratzeburg und Mölln.

Die Gemeinde Bäk hat seit 1996 wesentliche Flächen an und im Kupfermühlental, die Waldfläche unterhalb der „schönen Aussicht“ und viele einzelne Flurstücke im Mühlenbachtal aufgekauft und deren naturnahe Nutzung im Landschaftsplan festgelegt. Damit sind etwa 25 ha Gemeindeland (5% der Gemarkungsfläche) der Natur gewidmet.

Alle auf der Bäk in jüngerer Zeit realisierten Baugebiete (wie z.B. Hühnerkamp/Dornbusch, Schulstraße, Ohsten Barg, oder Walter Fabinski Weg) sind in Dorflücken platziert worden. Dieses Konzept hat eine Suburbanisierung der Gemeinde verhindert und so die Innentwicklung im Dorf gestärkt.

Die Ortslage umgebend wird das Landschaftsbild durch die intensive Landwirtschaft sowie größere Waldflächen geprägt. Es bestehen Wander-, Rad- und Reitwege, die zur Erholung genutzt werden.

3.3. Verkehrliche Erschließung

MIV – Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsstraßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen Neuhofer Weg und Hühnerkamp an die Mechower Straße. Die überörtliche Anbindung verläuft über die Mechower Straße weiterführend über die Ratzeburger Straße in südliche Richtung nach Ratzeburg. In nordöstliche Richtung über die Mechower Straße nach Mechow.

Fuß- und Radwege

Die umgebenden Straßen weisen teils keine eigenständigen abgetrennten Fußwege auf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind diese jedoch auch für Fuß- und Radfahrer insgesamt zur Mitnutzung geeignet. Entlang der Mechower Straße bestehen beidseitige Fußwege. Eigenständige Radwege oder Radfahrsteifen bestehen nicht. In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich vielfältige Wander- und Radfahrwege mit örtlicher, aber auch überörtlicher Bedeutung insbesondere für den Tourismus.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen "Am Steinkamp und "Im Winkel" befinden sich entlang der Mechower Straße“ in ca. 150 - 200 m Entfernung zum Plangebiet. Beide Haltestellen sind Bestandteil der Buslinie 8713 (Mechow - Ratzeburg) des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

Ruhender Verkehr

Die der Bestandnutzung des Dorfgemeinschaftshauses zugehörigen Stellplätze befinden sich derzeit auf den Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes (Neuhofer Weg). Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der umgebenden Straßen.

3.4. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet mit seinen Verkehrsflächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bäk. Lediglich das Flurstücke 13/2, welches bereits heute als Wohngarten genutzt wird, ist in privatem Eigentum.

3.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmale.

3.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.6.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bäk stellt die Flächen des Teilgebietes 1 des Plangebietes bereits heute gemäß seiner Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftshaus" und die Fläche südlich des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar.

Das Teilgebiet 2 des Plangebietes ist als Grünfläche mit einer Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dargestellt.

Die umgebenden Flächen sind als gemischte Bauflächen (M), teils mit der Konkretisierung als Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die durch die Planung erforderlichen Änderungen in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als Grünfläche dargestellten Flächen durch Wohnbauflächen (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.6.2. Bebauungsplan

Der Großteil des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9. Dieser Geltungsbereich wird in nördliche Richtung um die Flächen des Dorfgemeinschaftshauses, welche derzeit nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst sind, erweitert. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Struktur ist diese Erweiterungsfläche als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt die im künftigen Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Flächen als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" (Teilgebiet 1) und "Streuobstwiese" (Teilgebiet 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Ergänzt wird die Festsetzung des Teilgebietes 2 durch eine Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

4. Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen

4.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 d. G. v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die zuletzt durch Art. 3 d. G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398).

4.2. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Das Gemeindegebiet von Bäk gehört zu den ländlichen Räumen. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden. Diese Vorgaben werden durch die vorliegende Planung unterstützt.

Bäk liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ratzeburg. Die Planung stärkt den Standort Ratzeburg als regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt. Aufgrund der herausgehobenen Wohnlage in Bäk ist davon auszugehen, dass sich qualifizierte Arbeitskräfte ansiedeln, die u.a. in Ratzeburg und/oder im Umland arbeiten werden.

Bäk liegt zudem im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Die Gemeinde liegt östlich einer Biotopverbundachse, die in nördliche Richtung entlang des Ratzeburger Sees verläuft.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) wird derzeit fortgeschrieben. Der Plan ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes in den nächsten Jahren. Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt. Vom 18. Dezember 2018 bis zum

31. Mai 2019 fand dazu ein öffentliches Beteiligungsverfahren statt. Die Änderungsvorschläge wurden zwischenzeitlich ausgewertet und der Planentwurf überarbeitet. Am 24. November 2020 hat die Landesregierung dem zweiten Entwurf zugestimmt. Hierzu gibt es jetzt erneut ein öffentliches Beteiligungsverfahren. Es läuft vom 8. Dezember 2020 bis zum 22. Februar 2021. Es ist abzusehen, dass die bislang bestehende Quote von 10 % für die Entwicklung von Wohneinheiten im ländlichen Raum weiterverfolgt und entsprechend für den Zeitraum bis 2030 verlängert werden soll. Unter Bezugnahme der vorliegenden Daten aus 2017 mit einem Bestand an Wohneinheiten (WE) von 415 liegt die Wohneinheitenquote bei ca. 42 WE bis zum Jahre 2030. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan würde in einer Worst-Case-Betrachtung unter Ausschöpfung der zulässigen 2 WE je Wohngebäude maximal 4 WE ermöglichen.

4.3. Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Neben den in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen. Das Plangebiet liegt im Naturpark 'Lauenburgische Seen', der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst, und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Auch auf Ebene des Regionalplanes liegt Bäk im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ratzeburg.

Aufgrund des Abstandes zu festgesetzten Naturschutzgebieten und Vorranggebieten für den Naturschutz, werden die Entwicklungsziele des Naturparks nicht beeinträchtigt. Die Bedeutung des Gebietes für den Tourismus und für die landschaftsbezogene Erholung wird aufgrund der zentralen Ortslage und der geringen Fläche des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

4.4. Landschaftsrahmenplan 2020

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

4.5. Landschaftsplan Gemeinde Bäk

Der Landschaftsplan der Gemeinde Bäk entspricht innerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches weitestgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. So ist das Dorfgemeinschaftshaus als Fläche für den Gemeinbedarf "Dorfgemeinschaftshaus", der vorhandene Spielplatz als Grünfläche "Kinderspielplatz" und die vorhandene Streuobstwiese als Landwirtschaftliche Fläche "Streuobstwiese" dargestellt.

Die umliegenden Flächen sind ihrer Nutzung entsprechend als Dorf- oder Wohngebiet dargestellt.

4.6. Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Gleichwohl befinden sich in einer Entfernung von:

- größer 1 km das EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2331-491 „Schaalsee-Gebiet“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 2330-391 „Salemer Moor und angrenzende Wälder und Seen“ sowie das
- größer 1 km das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“.

Nicht zuletzt aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sowie der Lage im Siedlungsbereich der Ortslage Bäk werden die Entwicklungsziele dieser Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

4.7. Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie¹, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 1.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)² aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des Plangebietes. Als Abstand zu Betrieben, die unter die s.g. Störfallverordnung fallen wurden rund 2.200 m angenommen, da gemäß Anhang 1 des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18)³ der höchste Achtungsabstand der Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse 2.190 m beträgt. Die nächstgelegenen Betriebsbereiche, die gemäß Liste der Zulassungs- und

¹ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung

² Richtlinie 2012/18EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L197/1 vom 24.07.2012, S. 1

³ Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung (KAS-18) vom November 2010

Überwachungsbehörde des LLUR geführt werden, befinden sich in Ratzeburg und sind mehr als 2,2 km vom Plangebiet entfernt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche als Dorfgemeinschaftshaus und Kindertagesstätte sowie weiterer allgemeiner Wohngebiete. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

5. Planung

5.1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Erweiterung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses durch eine bauliche Ergänzung des Kindergartens. Im Rahmen der Änderung sollen zudem weitere Bauflächen durch eine bauliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Grünflächen in der Gemeinde geschaffen werden.

Zur Deckung des Bedarfes an Kindergartenplätzen beabsichtigt die Gemeinde Bäk die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den rückwärtigen Flächen des gemeindeeigenen Grundstückes. Zur Umsetzung dieser Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Dieser Mehrbedarf ergibt sich nicht zuletzt aus dem durch den Landtag am 12. Dezember 2019 beschlossenen Gesetz zur Stärkung der Qualität in der Kindertagesbetreuung und zur finanziellen Entlastung von Familien und Kommunen („Kita-Reform-Gesetz“), welches in § 23 die räumlichen Anforderungen für Kindertagesstätten nochmals erhöht hat. Demnach muss die pädagogisch nutzbare Fläche pro Kind mindestens 3,5 m² in Krippengruppen, altersgemischten Gruppen und integrativen Kindergartengruppen, 3,0 m² in Hortgruppen und 2,5 m² in Kindergartengruppen betragen (Mindestraumbedarf). Für Kinder unter drei Jahren sind separate Schlafräume vorzuhalten. Darüber hinaus wird empfohlen, weitere Sozialräume für den Ganztagsbetrieb, wie z.B. Gruppennebenräume, Küche oder Essenraum einzurichten. Wengleich das Gesetz bereits am 01.01.2021 vollständig in Kraft tritt, so haben Bestandskindertagesstätten, welche diese Vorgaben nicht erfüllen, entsprechend längere Übergangsfristen.

In der Bestandseinrichtung ist eine räumliche Erweiterung für die Einrichtung der notwendigen Gruppen nicht möglich. Das Grundstück selbst befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass auch hier eine kurzfristige Umsetzung möglich ist.

Im Rahmen der Gesamtplanung erfolgt zudem die Entwicklung zweier Wohnbaugrundstücke. Hierbei ist geplant, den im Plangebiet befindlichen Kinderspielplatz zu verlagern und das Grundstück als Einfamilienhausgrundstück zu entwickeln. Zudem wird eine im städtischen Eigentum befindliche Streuobstwiese innerhalb der Ortslage überplant und ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt. In der Gemeinde Bäk besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Gleichzeitig ist es Ziel der Gemeinde, eine großflächige Entwicklung im

Außenbereich zu vermeiden, so dass die bestehenden Innenpotenziale verstärkt genutzt werden sollen.

5.2. Städtebauliches Konzept

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist die Erweiterung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses durch eine bauliche Ergänzung des Kindergartens. Im Rahmen der Änderung sollen zudem weitere Bauflächen durch eine bauliche Nachverdichtung im Bereich bestehender Grünflächen in der Gemeinde geschaffen werden.

Zur Deckung des Bedarfes an Kindergartenplätzen beabsichtigt die Gemeinde Bäk die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den rückwärtigen Flächen des gemeindeeigenen Grundstückes.

Der Städtebauliche Konzept nimmt hierbei die Strukturen der Bestandsbebauung auf und ergänzt diese in gleicher Form. Das Dorfgemeinschaftshaus ist bereits heute als solitärer Baukörper von der ansonsten zumeist straßenbegleitenden Bebauung abgerückt. Geplant ist es, die bauliche Erweiterung möglich nah den Bestandsbaukörper anzubinden und so die kompakte Struktur fortzuführen.

5.3. Erschließung/Stellplätze

Die Erschließung der geplanten Entwicklung erfolgt weitestgehend über die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen. Das Dorfgemeinschaftshaus ist über den Weg "Am Dorfgemeinschaftshaus" an den Neuhofer Weg angeschlossen. Bereits im Bereich des Neuhofer Weges werden die dem Dorfgemeinschaftshaus zugeordneten Stellplätze verortet, so dass die Nutzung des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus" durch PKW minimiert wird. Die im rückwärtigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Stellplatzflächen dienen vornehmlich den Angestellten der Gemeinbedarfsnutzungen.

5.4. Grün, Natur und Landschaft

Innerhalb des Teilgebietes 1 des Bebauungsplanes besteht derzeit ein öffentlicher Kinderspielplatz. Ziel ist es, diese innerörtliche Fläche durch eine Wohnnutzung zu überplanen und den Kinderspielplatz in das nördliche Plangebiet zu verlagern. Hierdurch ist weiterhin eine direkte Verknüpfung mit dem Dorfgemeinschaftshaus gegeben.

Innerhalb des Plangebietes bestehen einige raumprägende Bäume. Das Konzept sieht vor, diese zum größten Teil zu erhalten. Die vorhandenen Obstbäume im Teilgebiet 2 werden zum Teil überplant. Das Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches ist derzeit als Streuobstwiese genutzt. Insbesondere im östlichen Bereich bestehen ältere Obstbäume mit einem Stammumfang von > 50 cm. Das Konzept sieht den Erhalt dieser Bäume, soweit sie nicht durch das eigentliche Baufeld erfasst werden.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorgelagerten Straßen Hühnerkamp und Neuhofer Weg.

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bäk

- Träger der zentralen Wasserversorgung und der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Bäk.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die TraveNetz GmbH.
- Die Gasversorgung erfolgt durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH.
- Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

Die Müllbeseitigung obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). Sie erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und für Gewerbebetriebe die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Bäk.

Niederschlagswasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits heute in großen Teilen bebautes Grundstück mit einer Flächengröße von ca. 0,65 ha. Gemäß Einführungserlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten sollen die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ primär in Neubaugebieten Anwendung finden. Das Plangebiet ist hingegen bereits heute zu großen Teilen bebaut. Aufgrund der zuvor genannten Bestandsituation und der geringen Flächengröße der geplanten Entwicklung sind die wasserrechtlichen Anforderungen daher nicht anzuwenden.

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern; überschüssige Mengen werden in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet. Der Nachweis der Entwässerung ist im Zuge der technischen Entwässerungsplanung zur Baugenehmigung zu erbringen.

5.6. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist definiert, dass der durch die Nutzung einer Kindertagesstätte verursachte Lärm - wie beispielsweise spielende oder weinende Kinder - als „Ausdruck kindlicher Entfaltung“ grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit auch grundsätzlich hingenommen werden muss.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	6.544 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf (Teilgebiet A und B)		3.189 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		1.822 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)		63 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		702 m ²
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"		1.431 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)		891 m ²

6.2. Nutzungsarten

Fläche für den Gemeinbedarf

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Fläche für unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen. Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 5 BauGB handelt es sich zunächst nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Dies bedingt u.a. eine konkrete Definition der planerisch gewollten „Art der baulichen Nutzung“ der Fläche.

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes wird die im Plangebiet festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf in zwei Teilgebiete (A und B) gegliedert. Die Art der baulichen Nutzung ist hierbei in beiden Teilgebieten gleich. Die Unterscheidung definiert sich hierbei in der Zulässigkeit von deckten Stellplätzen und Garagen, welche nur innerhalb des Teilgebietes B (südlich des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus") zulässig sind.

Zur Konkretisierung der Zulässigkeiten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird festgesetzt, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus/Kita“ (Teilgebiete A und B) der Nutzung als Gemeindezentrum mit Gemeinderäumen, Kindertagesstätte und Kindergarten mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen, sowie Anlagen für die örtliche Verwaltung, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dient. Ergänzend sind innerhalb der Fläche der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagenräume sowie Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze einschließlich deren Zufahrten zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plangebiet derzeit bestehenden Grünflächen (Kinderspielplatz, Streuobstwiese) sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund dessen werden diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um den Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind demgemäß nicht zulässig. Aufgrund der Lage der Gemeinde Bäk im Naturpark Lauenburgische Seen ist damit zu rechnen, dass vermehrt Ferienwohnungen nachgefragt werden. Dies steht der Zielsetzung der Gemeinde entgegen, hier Flächen zu entwickeln, die dem Wohnen dient. Infolgedessen sind neben den zuvor genannten Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ausgeschlossen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf - Teilgebiet A und B Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus/Kita“

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sowie der hochbaulichen Entwurfsplanung der geplanten Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. In Zusammenspiel mit der auf dem Grundstück festgesetzten Grünfläche ermöglicht diese Festsetzung der Gemeinde eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert aber im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am baulichen Bestand und definiert diese durch die Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und 2)

Der Bebauungsplan orientiert sich in den Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete an dem baulichen Bestand in der Straße Hühnerkamp. So setzt bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 für die umgebenden Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,3 und maximal ein Vollgeschoss fest. Diese Festsetzung steht hierbei im Einklang mit dem städtebaulichen Ziel eines großzügigen, ortstypischen (dörflichen) Wohngebietes mit einer dem Ort angepassten baulichen Dichte.

6.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Umrissen der nach dem städtebaulichen Konzept für das Bebauungsplangebiet vorgesehenen Bebauung.

Durch die Festsetzung von gebäudebezogenen Baufenstern ergibt sich eine aufgelockerte Bauweise, welche sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Baufenster ermöglichen die Umsetzung der festgesetzten Grundflächen mit leichten Variationsmöglichkeiten der Gebäudeanordnung.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Festsetzung der Bauweise. Innerhalb des Teilgebietes A der Fläche für Gemeinbedarf sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Hausformen darf höchstens 70 m betragen. Diese Festsetzung gewährleistet eine kompakte Bauform, welche in der Wahrnehmung einer offenen Bauweise weitestgehend gleicht, jedoch die Länge der Gebäude auf max. 70 m erweitert.

Innerhalb des Teilgebietes B der Fläche für Gemeinbedarf und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist eine offene Bauweise festgesetzt.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden

In den Baugebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hierbei wird bei Umsetzung eines Doppelhauses die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf das Gesamtgebäude bezogen, so dass je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig ist.

Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. Die zulässige zweite Wohnung trägt den allgemeinen Entwicklungstendenzen Rechnung, z. B. im Sinne des Mehrgenerationenwohnens auch Einliegerwohnungen in Eigenheime zu integrieren.

6.6. Verkehrsflächen

Die Flächen des Plangebietes sind bereits heute umfassend verkehrlich erschlossen. Insbesondere die geplanten Einfamilienhausgrundstücke sind als "Baulücke" entlang der Straße Hühnerkamp direkt angebunden.

Auch die Flächen des Dorfgemeinschaftshauses sind durch den Weg "Am Dorfgemeinschaftshaus" ausreichend erschlossen. Der Bebauungsplan setzt diesen Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen" fest.

6.7. Stellplätze

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt eine Festsetzung der Lage der Stellplatzflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Entsprechend sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der Grundstückstiefe soll hier gesteuert werden, dass keine weiteren Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Fläche - und somit zu freien

Landschaft - angeordnet werden. Diese Festsetzung wird ergänzt durch den Ausschluss von gedeckten Stellplätzen (Carports) und Garagen innerhalb des Teilgebietes A.

6.8. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes besteht bereits heute eine Trafostation. Der Bebauungsplan setzt diese Fläche nunmehr ihrer Nutzung entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" fest. Im Zuge der Entwicklung der Flächen ist diese Fläche entsprechend aus dem geplanten Wohngrundstück zu parzellieren.

6.9. Grünflächen

Das Konzept des Bebauungsplanes sieht vor, den bestehenden Kinderspielplatz innerhalb des Plangebietes in den nördlichen Plangeltungsbereich zu verlagern. Zur Sicherung der Erreichbarkeit des öffentlichen Spielplatzes wird im Bereich der geplanten (Angestellten-)Stellplätze ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses sichert - auch bei Verkauf der Fläche für den Gemeinbedarf - die langfristige planungsrechtlich Option der Zuwegung. Mit einer Fläche von ca. 800 m² entspricht die festgesetzte Kinderspielfläche dem derzeitigen Bestand südlich des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus".

6.10. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen einige raumprägende Bäume. Zur Sicherung des langfristigen Erhalts werden diese entsprechend zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzt, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die im Bereich des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus" bestehende Obstbaumreihe (Apfel) soll erhalten ebenfalls werden. Die eigentlichen Baumstandorte befinden sich jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Das Teilgebiet 2 des Geltungsbereiches ist derzeit als Streuobstwiese genutzt. Insbesondere im östlichen Bereich bestehen ältere Obstbäume mit einem Stammumfang von > 50 cm. Diese Bäume werden, soweit sie nicht durch das eigentliche Baufeld erfasst sind, ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Zur Sicherung einer entsprechenden Eingrünung des geplanten Wohngebietes WA 2 setzt der Bebauungsplan entlang der nördlich begrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Anpflanzung von drei Obstbäumen fest. Diese Pflanzung ergänzt die im weiteren Verlauf des Weges bestehende Obstbaumreihe.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im

Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Gleichwohl erfolgt durch den Erhalt der prägenden Bestandsbäume und das Anpflanzen der Obstbäume ein Beitrag zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Gestaltung der geplanten Entwicklung.

6.11. Gehrechte

Der neue Standort des zu verlagernden Kinderspielplatzes wird über den Weg "Am Dorfgemeinschaftshaus" fußläufig angebunden. Diese Anbindung verläuft über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf. Wenngleich beide Flächen derzeit und voraussichtlich auch langfristig im Eigentum der Gemeinde stehen, so erfolgt eine ergänzende planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan. Diese mit „G“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht in einer nutzbaren Mindestbreite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zur fußläufigen Erschließung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie zur Pflege- und Unterhaltung durch die Gemeinde zu belasten. Die Lage des Gehrechtes kann verschoben werden, soweit weiterhin eine Anbindung der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ gesichert ist.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Baugestaltung

Zur Ausgestaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes werden innerhalb des Bebauungsplanes gestalterische Festsetzungen gemäß § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

7.1. Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung mit geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes (in Anlehnung an den Bestand) Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zu versehen. In Ergänzung dieser Hauptdachform sind untergeordnete Bauteile mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer maximalen Neigung von 9 Grad zulässig. Die Festsetzung von Dachflächen in rötlichen, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das Farbspektrum der vorhandenen Dachlandschaft der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 9 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und erforderlicher technischer Aufbauten mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen muss der Dachneigung entsprechen, um ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Die Ausrichtung der Baukörper ist somit völlig frei und kann sich, je nach Ermessen der Bauherren, nach der Sonneneinstrahlung, der Aussicht etc. richten.

Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude mit der Ausnahme, dass hier auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, zulässig sind.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind die Fassaden innerhalb des Plangebietes nur in Mauerziegel, Klinker, Putz und Holz zulässig. Mauerziegel und Klinkerfassaden sind in rötlichen bis rotbraunen sowie Putzfassaden in den Farben Weiß bis Grau zulässig. Andere Materialien können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzend werden.

Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen, da diese Bauweise sich nicht in das Ortsbild einfügen würde.

Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

7.2. Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses die Entwicklung ortstypischer Einfamilienhausgrundstücke auf entsprechend großen Grundstücken. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die öffentlichen Stellplätze in den vorgelagerten Erschließungsstraßen nicht durch die Bewohner des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

8. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und bewertet.

8.1. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist definiert, dass der durch die Nutzung einer Kindertagesstätte verursachte Lärm - wie beispielsweise spielende oder weinende Kinder - als „Ausdruck kindlicher Entfaltung“ grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit auch grundsätzlich hingenommen werden muss.

8.2. Natur und Landschaft

Das Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches ist derzeit durch die vorhandene Bebauung, das Dorfgemeinschaftszentrum, die Außenspielbereiche des Kindergartens und den öffentlichen Kinderspielplatz zum großen Teil intensiv genutzt. Das Teilgebiet 2 prägt als Streuobstwiese den vorhandenen öffentlichen Straßenraum der Straße Hühnerkamp.

In Abwägung der geplanten prioritären Entwicklung der Innenbereichsflächen der Gemeinde Bäk gegenüber einer Entwicklung im Außenbereich werden Teile der Bestandsstrukturen überplant. Zugleich wird versucht, durch den auch planungsrechtlichen Erhalt von prägenden Bäumen und die Anpflanzung von Obstbäumen im Bereich des Weges "Am Dorfgemeinschaftshaus" wichtige Strukturen zu halten und zu ergänzen und so einen Beitrag zur Sicherung einer Orts- und Landschaftsbildverträglichen Gestaltung der geplanten Entwicklung zu bilden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im nördlichen Randbereich außerhalb des eigentlichen Plangebietes ist ein Knick mit typischer Ausprägung (HWy) vorhanden, welcher nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt ist. Dieser Knick ist Bestandteil der nördlich angrenzenden (privaten) landwirtschaftlichen Fläche.

Basierend auf der gesetzlichen Grundlage des § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz, der Biotopverordnung und den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz in Schleswig-Holstein hat der Kreis Herzogtum Lauenburg eigene weitergehende Ausführungen zum Knickschutz in der Bauleitplanung erarbeitet.

Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Erweiterung des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses durch den Bau eines Kindergartens vor. Aufgrund der Lage des geplanten Baukörpers der Kindergartenerweiterung des Dorfgemeinschaftshauses und der Festsetzung der Baugrenzen (Abstand zum Knick > 10,0 m) ist keine Änderung der Bestandssituation mit einer Beeinträchtigung des Knicks anzunehmen. Im westlichen Bereich des Teilgebietes 1 wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Im Bestand wird diese Fläche bereits als Spielfläche, u.a. in Verbindung mit der angrenzenden Sportfläche (Bolzplatz),

genutzt. Auch hieraus lässt sich zunächst keine Beeinträchtigung des Knicks herleiten. Beide Flächen verbleiben auch langfristig im Eigentum der Gemeinde, so dass die Sicherung des Knicks in diesem Bereich in der Verantwortung der Gemeinde verbleibt.

Der Knick selbst befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist Bestandteil einer privaten landwirtschaftlichen Fläche (Intensivacker). Der Knick begrenzt hierbei die gesamte landwirtschaftliche Fläche. Im weiteren Verlauf des Knicks grenzen Wohnnutzungen und der Bolzplatz an den Knick, wodurch die eigentliche ökologische Funktion des Knicks bereits heute beeinträchtigt ist.

Demgemäß erscheint es zunächst wenig zielführend, im Bereich des deutlich untergeordneten Knickabschnittes (ca. 60 m) entlang der Plangeltungsbereichsgrenze einen eigenständigen Knickschutzstreifen auf den öffentlichen Flächen (Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf) festzusetzen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich der eigentliche Knick in privatem Eigentum und weder im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche noch auf den Wohngrundstücken entlang des Neuhofer Weges ein Knickschutzstreifen besteht.

8.3. Artenschutz

Das Teilgebiet 1 des Geltungsbereiches ist derzeit durch die vorhandene Bebauung, das Dorfgemeinschaftszentrum, die Außenspielbereiche des Kindergartens und den öffentlichen Kinderspielplatz zum großen Teil intensiv genutzt. Die im Teilgebiet 2 bestehende Streuobstwiese ist durch die umgrenzende Verkehrsfläche der Straße Hühnerkamp bereits heute in ihrer Funktion gestört. Laichgewässer für Amphibien sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund dessen ist nicht von einer höheren Bedeutung als Lebensraum von artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich teilweise Gehölzstreifen sowie in den Zier- und Nutzgärten Gehölzstrukturen und Bäume, in denen wenig störungsempfindliche Amphibien, Kleinsäuger und Gehölzbrüterarten zu erwarten sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen, aber auch die geplante Gemeinbedarfsnutzung, keine erheblichen Auswirkungen auf den Tierartenbestand in dem an das Plangebiet angrenzenden Flächen haben.

Grundsätzlich können jedoch in den vorhandenen Gehölzstrukturen, Altbäumen sowie im Umfeld verbreitete Brutvögel der Gehölze, die für Siedlungsbereiche typisch sind, vorkommen. Zur Vermeidung des Tötens von Gehölzvögeln und Arten der Staudenfluren sind Fäll- und bei Bauarbeiten Bauzeitenregelungen erforderlich.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

8.4. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten bekannt.

Die Gemeinde Bäk liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Falls dennoch Zufallsfunde von Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt werden sollten, sind folgende Verhaltensregeln zu beachten:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planurkunde enthalten.

9. Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale

Wenngleich derzeit keine Kulturdenkmale innerhalb der Plangebietes bekannt sind, erfolgt im Bebauungsplan der Hinweis auf den § 15 DSchG:

"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 durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Arten- und Biotopschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtung im Bereich der Gehölzstreifen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ggf. Untersuchungen durch den

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bäk

Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein ist frühzeitig zu informieren.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, u.a.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls beim Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10. Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die Grundstücksflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Erschließungsmaßnahmen. Sowohl die Herstellungs- als auch die Unterhaltungskosten verbleiben bei der Gemeinde.

Die Refinanzierung erfolgt durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.

11. Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 2020 gebilligt.

Bäk, den

Bürgermeister
(Teut)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Gehölzbestand

-  eingemessene Einzelbäume
 -  nicht eingemessene Einzelbäume
 - $Ei/15$ Baumart mit Stammdurchmesser
- Baumart
- Ei Eiche
 - Li Linde
 - Ka Kastanie
 - Bi Birke
 - A Apfel
 - AC Ahorn (rotlaubig)

 Typischer Knick

 urbanes Ziergehölz und -staudenbeet

2. Ackerflächen

 Intensivacker

3. Siedlungsflächen

-  SGr Rasenfläche, arten- und strukturarm
-  SEK Kinderspielfeld
-  SEB Sportplatz
-  SGo Kleinflächige (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringen Laubholzanteil
-  Sly sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung
-  SBe Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung

4. Verkehrsflächen

 SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche



BESTANDSPLAN - Teilgebiet 1

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bäk
Stand: 25.11.2020



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH-HASELOFF-STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27



M. 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Gehölzbestand



nicht eingemessene Einzelbäume

Ei/15

Baumart mit Stammdurchmesser in cm

	Baumart
A	Apfel
W	Walnuss
B	Birne
Z	Zwetschge

2. Siedlungsflächen

HOy	Sonstige Streuobstwiese
SGg	urbanes Gehölz mit heimischen Arten
SGo	Kleinflächige (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringen Laubholzanteil
SGr	Rasenfläche, arten- und strukturarm

3. Verkehrsflächen

SVs	Vollversiegelte Verkehrsfläche
-----	--------------------------------

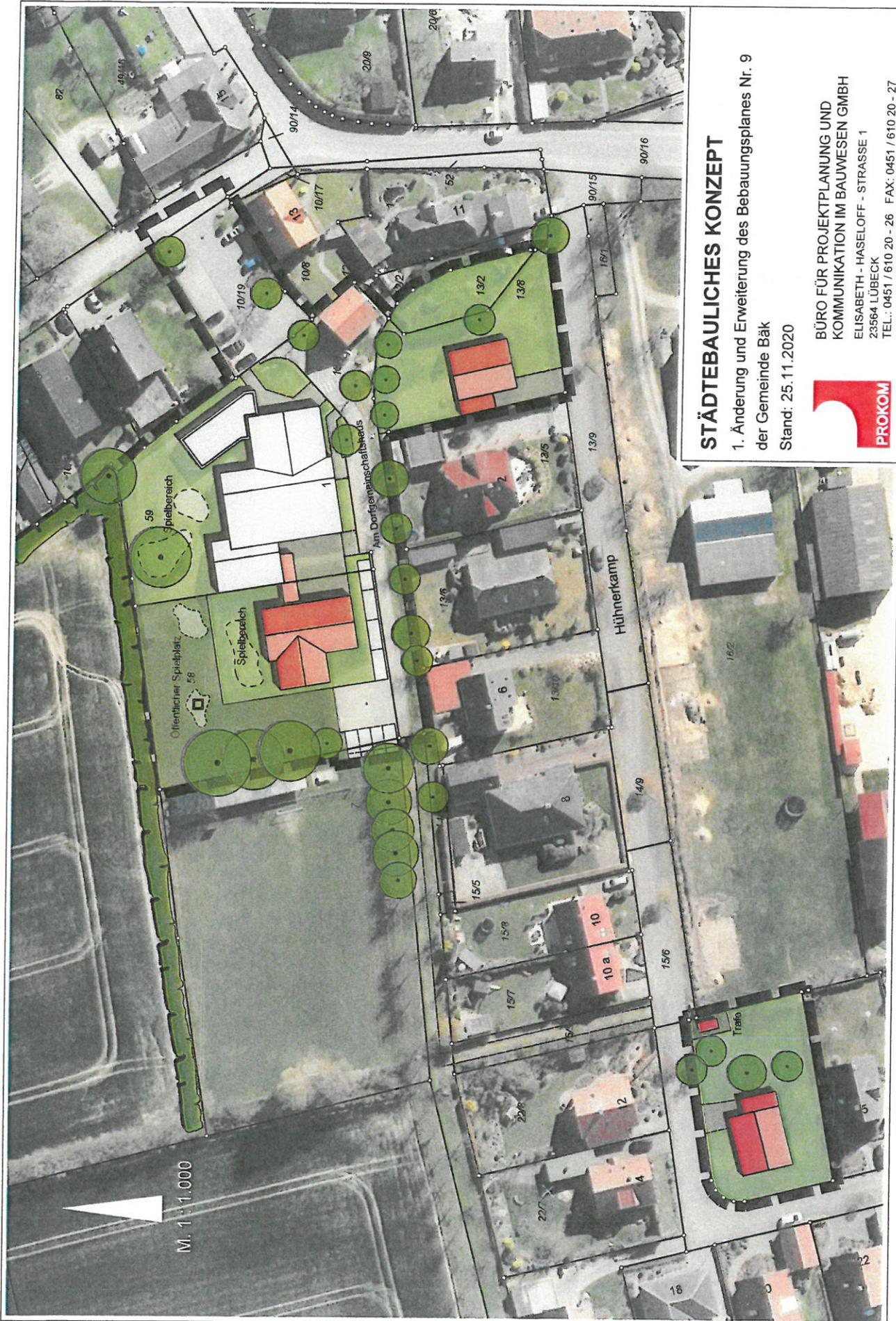
BESTANDSPLAN - Teilgebiet 2

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bäk

Stand: 25.11.2020



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27



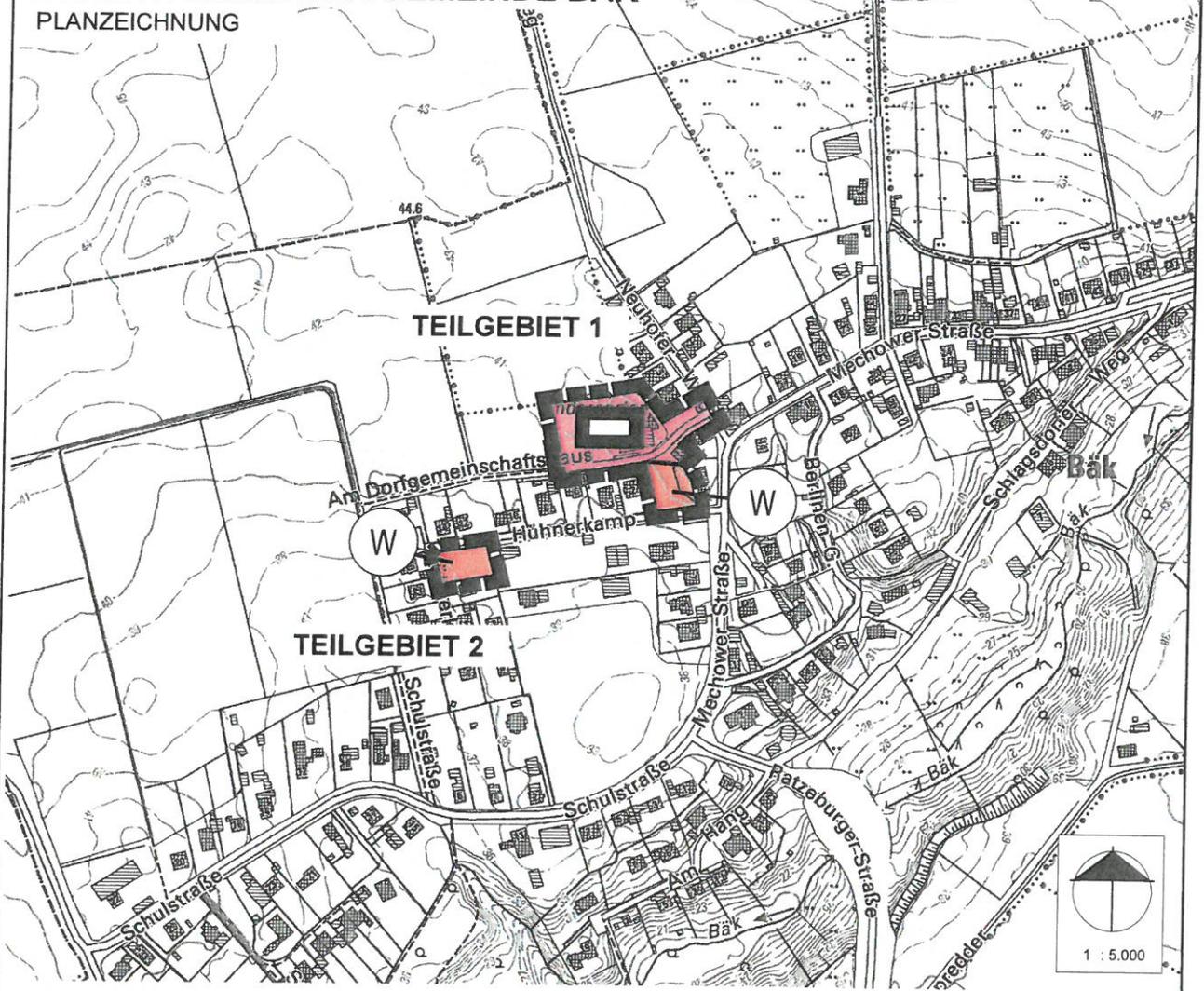
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Gemeinde Bäk
Stand: 25.11.2020

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DURCH BERICHTIGUNG DER GEMEINDE BÄK PLANZEICHNUNG



Zeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I DARSTELLUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Wohnbaufläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
2 Flächen für den Gemeinbedarf		
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus/Kindertagesstätte		
2 Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung	