

Umweltprüfung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Groß Sarau

**Vorschlag für den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Auftraggeber:

Gemeinde Groß Sarau
über das
Amt Lauenburgische Seen
Fünfhausen 1
23909 Ratzeburg

Verfasser:

BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:

Lena Lichtin
Horst Kühl
Marion Apel

Erstellt:

Mölln im März 2014

Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
- 2. Beschreibung der Planung**
- 3. Ver- und Entsorgung**
- 4. Derzeitiger Zustand des Untersuchungsraumes, Darstellung von Auswirkungen des Vorhabens sowie vorgeschlagener Untersuchungsumfang**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft
 - 4.6 Schutzgut Klima
 - 4.7 Schutzgut Landschaft
 - 4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 4.9 Wechselwirkungen

Anlage:

Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes
Städtebaulicher Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Groß Sarau beabsichtigt für den Ortsteil Groß Sarau den Bereich östlich der Hauptstraße (B 207) und westlich des Ratzeburger Sees, auf der freien Fläche nordöstlich anschließend an die vorhandene Bebauung an der Straße „Bavernsee“ eine Wohnbaufläche (W) bzw. ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Dazu plant die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen und als vorbereitende Bauleitplanung die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Groß Sarau hat als städtebauliche Zielsetzung die Schaffung einer Fläche für Wohnbebauung zur Errichtung von Einzelhäusern.

Für das Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieses Ergebnis vorweggeschickt hat dann die Gemeinde bewogen am 23.04.2012, für das Gebiet östlich der Hauptstraße (B 207), nordöstlich anschließend an die vorhandene Bebauung an der Straße „Bavernsee“ sowie westlich des Ratzeburger Sees in der Gemeinde Groß Sarau, Ortsteil Groß Sarau gelegen den Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen.

Als vorbereitende Planung wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 15 durchgeführt mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche gemäß § 5 (2) 1 BauGB / § 1 (1) 1 BauNVO.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 15 eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung und der Bebauungsplan Nr. 15 werden im Parallelverfahren aufgestellt.

In einem **ersten** Schritt soll der **voraussichtliche Untersuchungsrahmen** mit fachlich betroffenen Behörden (z.B. Wasser- und Bodenverband), benachbarten Gemeinden und Verbänden (z.B. Naturschutzverbände) **erörtert werden**.

Für die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind nachfolgend die nach derzeitigem Stand zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Planungen und des vorgesehenen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung dargelegt.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen erarbeitet.

Diese Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die folgenden Ausführungen beschreiben das Vorhaben sowie die Umweltauswirkungen und machen Vorschläge zum Untersuchungsrahmen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Umweltprüfung befasst sich mit den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB.

Dementsprechend werden bearbeitet:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (siehe die ersten vier Spiegelstriche),
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Auf die Anwendung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Fällen, in denen die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile sogenannter FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können, wird im § 1a BauGB ebenfalls hingewiesen.

2. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Groß Sarau hat als Zielsetzung ein neues Wohnbaugebiet zu entwickeln. Es sollen Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen errichtet werden. Der vorhandene Sport- und Tennisplatz wird aufgelöst. Als Pufferzone zwischen dem geschützten Biotop im Osten und dem Wohngebiet soll ein ca. 10 m breiter Streifen für Regenrückhaltung festgesetzt werden. Ferner soll die „Restfläche“ des Ackers im nordöstlichen Planbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese Fläche dient somit auch als Pufferzone zum Biotop im Osten.

Die Bebauungsplanfläche ist ca. 3,05 ha groß und die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Das Plangebiet befindet sich an der Hanglage zum Ratzeburger See und besteht hauptsächlich aus Ackerflächen und im Osten aus einem Bolz- und Tennisplatz. Das Gebiet grenzt im Westen an die Hauptstraße (B 207) im Norden und im Süden an vorhandene Wohnbebauung und deren Gärten an. Im Osten befindet sich ein geschütztes Biotop (Verlandungszone mit Röhrichten und Weidengebüschen /-Bruchwald), welches sich bis an den ca. 100 m weiter östlich gelegenen Ratzeburger See erstreckt.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 15 wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Sarau durchgeführt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche / öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die zu betrachtenden Schutzgüter Boden, Grundwasser und die anderen Schutzgüter entspricht dem Plangeltungsbereich.

Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter können hiermit beurteilt werden.

Weitergehende Wirkungen auf das Biotop im Osten werden darüber hinaus betrachtet.

Planerische Konzeption

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst eine innerörtliche landwirtschaftliche Fläche im zentralen Bereich der Ortslage Groß Sarau, zwischen der Hauptstraße im Westen und dem Ratzeburger See, der in diesem Bereich die östliche Gemeindegrenze bildet.

Die Planfläche fällt mit ca. 10 m von der Hauptstraße im Westen bis an die westliche Plangrenze ab.

9. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Groß Sarau

Die Planfläche beinhaltet:
eine Ackerfläche, die sich bis zum unten abgebildeten Bolz- und Tennisplatz bzw. in der nordöstlichen Ecke bis zum Biotop erstreckt,



sowie einen Bolz- und Tennisplatz.



Im Südosten, direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 bzw. innerhalb der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich das ehemalige Dorfgemeinschaftshaus mit dazugehörigem Vor- und Parkplatz.



Im Osten, direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches, befindet sich ein Teil der vom Ufer des Ratzeburger Sees ausgedehnten geschützten Übergangs- und Verlandungszone mit Bruchwaldbeständen. Das Westufer des Ratzeburger Sees bildet in diesem Bereich mit

seinem naturnahen Bachschluchten, Feuchtwäldern und Verlandungszonen eine Hauptverbundsachse in dem überregionalen Biotopverbundsystem.



Nördlich und südlich des Plangebietes ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Direkt südwestlich anschließend befindet sich eine Tankstelle.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die ermittelten Neuversiegelungen ist ein entsprechender Ausgleich in das Schutzgut Boden, für eine eventuelle Beeinträchtigung in das Schutzgut Flora/Fauna sowie in das Schutzgut Landschaftsbild zu leisten. Der dafür erforderliche Ausgleich wird im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan genau ermittelt und festgelegt.

Die Ackernutzung auf der „Restfläche“ des Ackers im nordöstlichen Planbereich wird aufgegeben und als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dient als Teilausgleich für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter.

Ferner hat die Gemeinde Groß Sarau ein Ökokonto „Sußberg“ auf dem Flurstück 13 der Flur 3 in der Gemarkung Groß Sarau eingerichtet. Dieses Ökokonto wird für den restlichen Teil des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 genutzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den größten Teil der Planfläche als landwirtschaftliche Fläche und einen kleineren Teil im Osten als Grünfläche mit Sportplatz dar.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird in der 9. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die Planfläche als landwirtschaftliche Fläche mit einem Sportplatz und im Osten an die Plangrenze angrenzend, eine geschützte Biotop – Verlandungszone mit Röhricht / Erlen-Weiden-Bruchwald dar. In der südwestlichen Planecke befindet sich, gemäß dem Landschaftsplan, eine Altlast.

Als Entwicklung sieht der Landschaftsplan eine Sicherung und Erhalt der ortsbildprägenden Freifläche an diesem Standort und an der weiter südlich gelegenen Freifläche vor. Die einmaligen Blickbeziehungen nach Osten, auf den Ratzeburger See, sind an den Stellen unbedingt zu erhalten. Bautätigkeiten sind hier zu unterlassen.

Zum geschützten Biotop sagt der Landschaftsplan u.a. aus, dass die Biotopfläche nicht beseitigt, beschädigt, erheblich verändert oder in ihrem charakteristischen Zustand verändert werden darf.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holsteinischen Netz AG zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck und/oder anderen Anbietern so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.

Wasser

Die Versorgung der Gemeinde Groß Sarau mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das Amt Lauenburgische Seen.

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird gesammelt und in einem Sickerbecken im östlichen Planbereich zum versickern eingeleitet.

Die Gemeinde liegt im Entwässerungsbereich der Ortsentwässerung Groß Sarau. Diese ist angeschlossen an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Amtes Lauenburgische Seen. Das Zentralkläwerk liegt in der Gemeinde Einhaus.

Abfallentsorgung

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

4. DERZEITIGER ZUSTAND DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES, DARSTELLUNG UND AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS SOWIE VORGESCHLAGENER UNTERSUCHUNGSUMFANG

Im Folgenden werden die wichtigsten Eckpunkte zum derzeitigen Zustand der Schutzgüter und zu den zu erwartenden Auswirkungen zusammenfassend benannt.

4.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer zu sichern sind.

Art der Betroffenheit

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, in bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich

- Lärm
- Unfallgefahr
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung der Gebäude und Verlust/Überprägung landschaftswirksamer Strukturen

Der größte Teil des Plangebietes wird bereits als Ackerfläche bzw. als Bolz- und Tennisplatz intensiv genutzt.

Von der Wohnbaufläche sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Lärmimmissionen sind aufgrund der Lage an der Hauptstraße möglich. Durch die Verlegung der B 207 außerhalb der Ortslage, wird die Straße nicht mehr als Durchgangsstraße genutzt, die Lärmimmissionen werden entsprechend reduziert. Um dies genau zu ermitteln, wird eine schalltechnische Untersuchung für den Planungsbereich durchgeführt. Die Ergebnisse aus der Untersuchung werden in dem weiteren Planverfahren beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Bolzplatz und Tennisplatz, welche von den Dorfbewohnern genutzt werden. Diese werden mit der Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche aufgelöst.

Ein überregionaler Wanderweg führt außerhalb des Plangebietes bzw. Gemeindegebietes, am Seeufer des Ratzeburger Sees entlang.



Im Anschluss an den Wanderweg befindet sich ein Bootsanleger und etwas weiter südlich eine vom DLRG überwachte Badestelle. Entsprechend wird der zum ehemaligen Dorfgemeindehaus zugehörige Parkplatz an schönen Tagen sehr frequentiert.

Der Erholungswert dieses Raumes ist durch den Ausblick über den Ratzeburger See und die dort reizvolle Hanglage zum Ratzeburger See mittel bis sehr hoch zu bewerten.

Datengrundlage und –Verarbeitung /Vorschlag zum Untersuchungsrahmen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind keine weiteren Datenerhebungen vorgesehen.

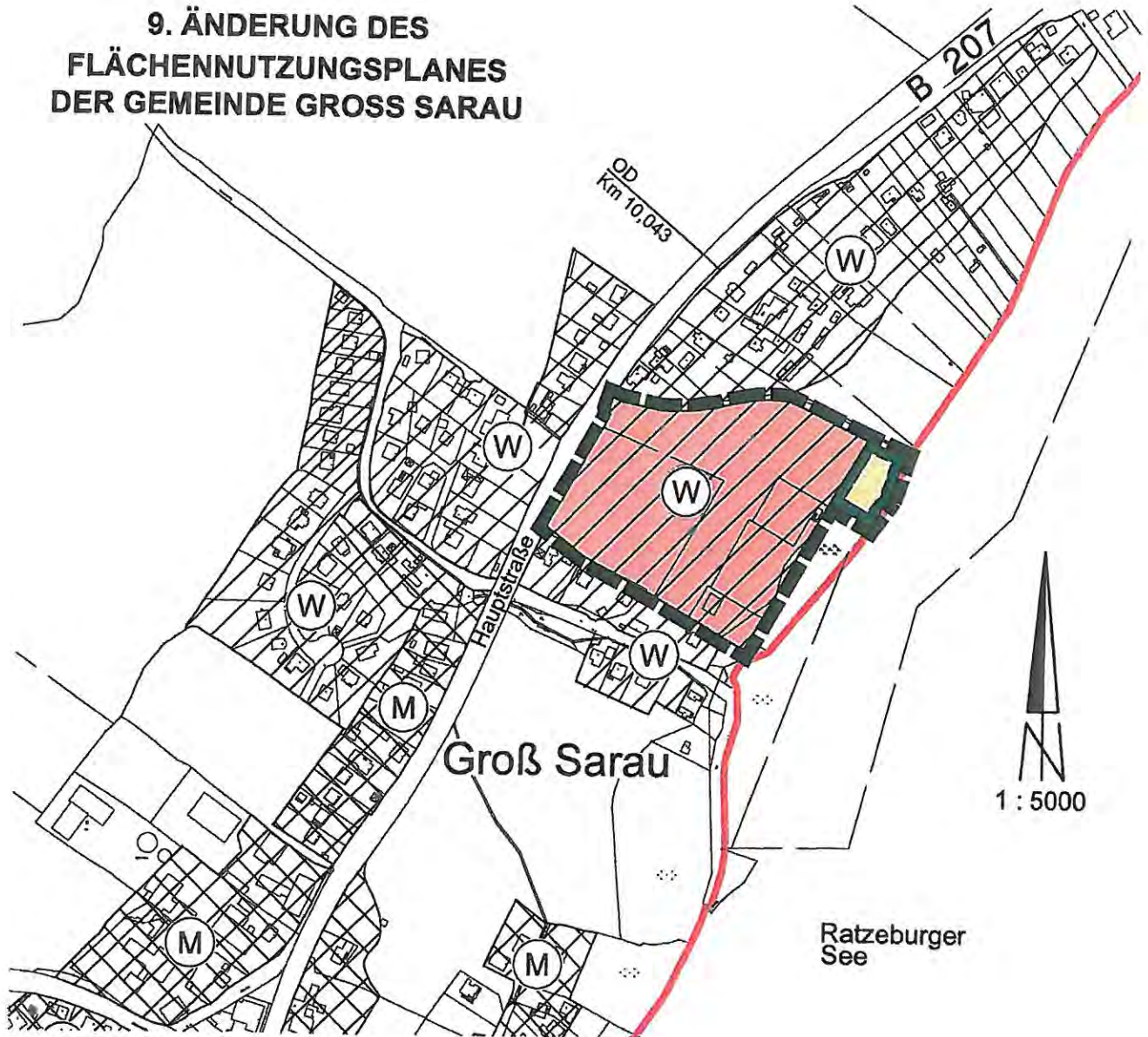
4.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Art der Betroffenheit

Die Fläche wird vom Acker dominiert und entsprechend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE GROSS SARAU



ZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNG



Umgrenzung der 9. Änderung
des Flächennutzungsplanes



Wohnbaufläche

§5(2)1 BauGB / §1(1)1 BauNVO



Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

§5(2)10 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

OD
Km 10,043

Ortsdurchfahrt
Kilometerangabe

§9(1) FStrG / §5(4) BauGB



Gemeindegrenze

§5(4) BauGB

Planungsbüro:



Stand: März 2013

BSK BAU+STADTPLANER KONTOR, MÜHLENPLATZ 1, 23879 MÖLLN, TEL. (04542) 8494-40, www.bsk-moelln.de



Gemeinde Groß Sarau
 Kreis Herzogtum Lauenburg
Bebauungsplan Nr. 15
 Städtebauliches Entwicklungskonzept
 Maßstab 1:1000

Stand: März 2014

BSK BAU-STADTPLANER KONTOR MÜHLENPLATZ 1 23878 MÖLLN TEL:04542/849440 FAX:04542/6281 EMAIL:INFO@BSK-MOELLN.DE



Übersichtskarte M. 1:25000

