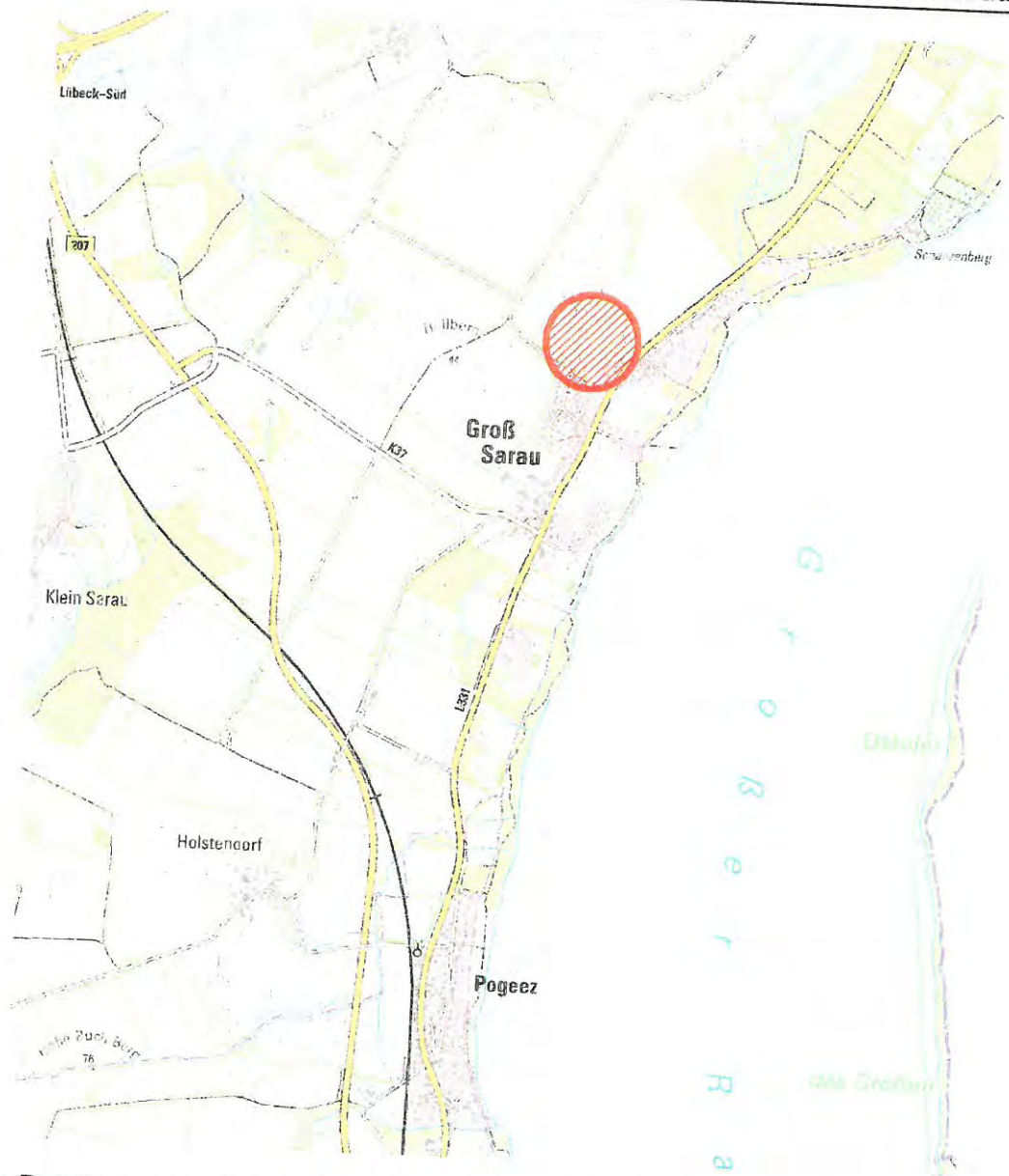


# Gemeinde Groß Sarau

## Kreis Herzogtum Lauenburg



### VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 18 „Silberberg 1“ und zugehörige 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet nördlich der Straße „Am Silberberg“, westlich der vorhandenen Bebauung an der „Hauptstraße“ (L331) am nordwestlichen Ortsrand in der Gemeinde Groß Sarau, Ortsteil Groß Sarau



Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

PROKOM

Stand: 02.01.2018



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass .....                                                                                   | 4         |
| 1.2      | Rechtsgrundlagen .....                                                                                 | 4         |
| 1.3      | Aufstellungsverfahren .....                                                                            | 5         |
| <b>2</b> | <b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Ausgangssituation .....</b>                                                                         | <b>6</b>  |
| 3.1      | Bisherige Nutzung und Entwicklung .....                                                                | 6         |
| 3.2      | Natur und Umwelt .....                                                                                 | 7         |
| 3.3      | Denkmalschutz .....                                                                                    | 9         |
| 3.4      | Eigentumsverhältnisse .....                                                                            | 9         |
| 3.5      | Bisheriges Planungsrecht .....                                                                         | 9         |
| <b>4</b> | <b>Übergeordnete Planungen .....</b>                                                                   | <b>10</b> |
| 4.1      | Landesentwicklungsplan und Regionalplan .....                                                          | 10        |
| 4.2      | Landschaftsprogramm .....                                                                              | 13        |
| 4.3      | Landschaftsrahmenplan .....                                                                            | 13        |
| 4.4      | Landschaftsplan Gemeinde Groß Sarau 2001 .....                                                         | 14        |
| <b>5</b> | <b>Prüfung von Standortalternativen zur Erweiterung des B-Planes Nr. 18 .....</b>                      | <b>17</b> |
| <b>6</b> | <b>Ziele und Zweck der Planung .....</b>                                                               | <b>18</b> |
| <b>7</b> | <b>Geplante Darstellungen der 12. FNP-Änderung .....</b>                                               | <b>18</b> |
| <b>8</b> | <b>Geplante Inhalte des Bebauungsplans Nr. 18 .....</b>                                                | <b>18</b> |
| 8.1      | Flächenbilanz .....                                                                                    | 18        |
| 8.2      | Künftige Entwicklung und Nutzung .....                                                                 | 19        |
| 8.3      | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung ..... | 19        |
| 8.4      | Verkehrliche Erschließung .....                                                                        | 22        |
| 8.5      | Ver- und Entsorgung .....                                                                              | 23        |
| 8.6      | Immissionsschutz .....                                                                                 | 25        |
| 8.7      | Altlasten .....                                                                                        | 25        |
| 8.8      | Grün, Natur und Landschaftsbild .....                                                                  | 25        |

|     |                                                                                            |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 27 |
| 9   | <b>Umweltbericht</b> .....                                                                 | 28 |
| 10  | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....                                                     | 28 |
| 11  | <b>Bodenordnung, Kosten</b> .....                                                          | 28 |
| 12  | <b>Hinweise</b> .....                                                                      | 29 |
| 13  | <b>Beschluss</b> .....                                                                     | 29 |

## **ANLAGEN**

- Bestand Biotoptypen
- Bebauungskonzepte zum 1. und 2. Bauabschnitt, Varianten 1 und 2
- Planzeichnung 12. Änderung Flächennutzungsplan

## **ABBILDUNGEN**

- Auszug Regionalplan
- Prüfung Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung



## **1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland möchte die Gemeinde Groß Sarau weitere Wohnbauflächen entwickeln. Die vorangegangenen Baugebietsausweisungen konnten den Bedarf nicht decken.

Daher hat die Gemeindevertretung am 09.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 und für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Anschließend an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 soll mittelfristig eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes entstehen. Dieser 2. Bauabschnitt ist im Bebauungskonzept dargestellt.

Der 2. Bauabschnitt soll über eine gemeinsame Anbindung an die Hauptstraße (L 331) erschlossen werden. Dies bietet den Vorteil, flächenschonend zu bauen und eine gemeinsame angemessene Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Mit dieser vorausschauenden Planung möchte die Gemeinde ihren Ortsrand auf lange Sicht erweitern und abrunden. Das Angebot an Wohnbaufläche in der Ortslage Groß Sarau wird damit langfristig abgedeckt und spätere, unter Umständen größere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft werden vermieden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan Nr. 18 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. 2009 S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. S. 369).
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVObI. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, (GVObI. S. 162)
- das Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) vom 10.02.1996, zuletzt geändert am 06.07.2016



### **1.3 Aufstellungsverfahren**

#### B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### FN-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Sarau im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### Erweiterung im 2. Bauabschnitt

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Wohnbauflächen im 2. Bauabschnitt werden mittelfristig in einem gesonderten B-Plan-Verfahren geschaffen. Der Planungsansatz zur Erweiterungsfläche wird hier nur vorbereitend erläutert und hat keinen rechtsverbindlichen Charakter.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 18 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt im Nordwesten der Ortslage Groß Sarau nördlich der Straße „Am Silberberg“, westlich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße (Landesstraße 331) und mindestens 300 m westlich des Ratzeburger Sees. Er umfasst eine Fläche von rund 3,4 ha.

Der 2. Bauabschnitt soll das Plangebiet in nordöstliche Richtung um etwa 127 m erweitern und umfasst eine Fläche von rund 3,2 ha.

Der Plangeltungsbereich und der 2. Bauabschnitt werden über die L 331 erschlossen.

Er umfasst die Flurstücke tlw. 54, 16/7, 16/5, 16/4 und tlw. 110/36 der Flur 4 in der Gemarkung Tüschembek.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten: die L 331 mit anschließender Wohnbebauung und südöstlich direkt angrenzende Wohnbaugrundstücke westlich der L 331,
- im Süden: Wohnbebauung, die Straße „Am Silberberg“ und der Tüschembeker Weg mit jeweils anschließender Wohnbebauung,
- im Westen: der Tüschembeker Weg und landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

##### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind, bis auf zwei Wohnbaugrundstücke an der Hauptstraße (L 331) und die Hauptstraße (L 331), unbebaut (siehe Anlage Bestand Biototypen).

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

Die beiden im Geltungsbereich befindlichen Wohngrundstücke bilden die letzte Bebauung auf der nordwestlichen Straßenseite der L 331. Sie befinden sich im Südosten des Plangebietes. Das letzte Grundstück wird von Nordosten über einen Sandweg erschlossen.

Im Südosten grenzen die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an der Hauptstraße (L 331) an das Plangebiet. Die abschließenden Gehölzstreifen befinden sich im Geltungsbereich, sie sind Teil der landwirtschaftlichen Fläche.

Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Am Silberberg“, die 3 Wohnbaugrundstücke erschließt und in einer Sackgasse endet. Die beiden südlich angrenzenden Eckgrundstücke werden über die Hauptstraße (L 331) erschlossen und grenzen direkt an das Plangebiet an.

Die Straße „Am Silberberg“ mündet nordwestlich in den Tüschembeker Weg. Dieser biegt von Süden kommend in Richtung Nordwesten ab und bildet hier die direkte Grenze zum Plangebiet. Die beiden Straßen werden entlang ihrer nordöstlichen Seite von einem Knick begleitet, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Am Ortsausgang wird der Knick am Tüschembeker Weg zu einem Redder.

Westlich des Plangebietes prägt eine große Eiche den Ortsausgang in Richtung Tüschembek. Sie ist Teil des hier beginnenden Redders.

Im Nordwesten, Norden und Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs verläuft die Hauptstraße (L 331) mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg. Sie wird auf ihrer nordwestlichen Straßenseite von einer Baumreihe begleitet. Auf der anderen Straßenseite und außerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Wohnbaugrundstücke.

##### Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich liegt nordwestlich der L 331. Das letzte im Plangebiet befindliche Wohnhaus wird über einen Sandweg erschlossen, der an die L 331 angebunden ist. Die weiter südwestlich entlang der Hauptstraße gelegenen Wohngebäude haben direkte Zufahrten zur Hauptstraße (L 331).



### ÖPNV-Anbindung

Die nächsten Haltestellen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) befinden sich nördlich in etwa 200 m Entfernung („Alte Salzstraße“) und südlich in etwa 300 m Entfernung („Bavernsee“) an der L 331, gemessen vom Sandweg bzw. von der geplanten Einfahrt zum Plangebiet. Die Haltestellen werden von der Linie 8710 und den Schulbuslinien 8711 und 8712 angefahren. Mit den Linien des HVVs können u.a. die Ziele Lübeck, Mölln, Ratzeburg, Buchholz und Groß Grönau erreicht werden.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Herzogtum Lauenburg.

## **3.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Gelände im Plangeltungsbereich nordwestlich der L 331 fällt bei Höhen zwischen 31 m und 19 m über NHN von Westen nach Osten ab (siehe u.a. Bestand Biotypen).

### Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Die L 331 und der angrenzende Rad- und Fußweg sind asphaltiert. Im nordöstlichsten Abschnitt der im Plangebiet befindlichen Straßenverkehrsfläche verläuft zwischen dem Rad- und Fußweg und der Fahrbahn der L 331 ein mit Rasen angesätes Bankett, welches sich in Richtung Ortsausgang und Groß Grönau fortsetzt. Die Seitenstreifen östlich der Fahrbahn und westlich des Rad-/Fußweges werden häufig gemäht.

Parallel zur Hauptstraße (L 331) mit ihrem Rad- und Fußweg verläuft eine Baumreihe. Sie bildet mit weiteren straßenbegleitenden Gehölzen die Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen. Die krautige Vegetation unter den Gehölzen ist im Bestandsplan als ruderale Staudenflur gekennzeichnet.

Entlang der Wohnbaugrundstücke wird der Randstreifen als teilversiegelte Verkehrsfläche ausgewiesen, da der Rasen des Randstreifens von den Grundstückszufahrten unterbrochen wird.

Die beiden im Plangebiet befindlichen Wohnbaugrundstücke sind jeweils mit einem Einfamilienhaus und kleineren Nebengebäuden bebaut. Entlang der nordöstlichen Grenze des letzten Wohnbaugrundstücks verläuft ein unversiegelter Sandweg.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

Bis auf die L 331 mit dem parallel verlaufenden Rad- und Fußweg und die beiden Wohnbaugrundstücke sind die Flächen im Plangeltungsbereich unversiegelt.



### Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt. Da die Flächen bisher landwirtschaftlich bzw. als Wohnbauflächen genutzt wurden, wird zunächst davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangeltungsbereich vorhanden sind.

### Vegetationsbestand

Die Baumreihe entlang der L 331 besteht aus Eichen, Buchen und Ahorn. Unterhalb der Bäume verläuft eine zum Teil verbuschende Ruderalflur.

Entlang des nordwestlich abbiegenden Sandweges stehen zwei Eichen, eine davon mit einem Stammdurchmesser von weniger als 0,5 m, und am Ende des Weges eine Kastanie.

Die rückwärtigen Gärten sind zu den landwirtschaftlichen Flächen mit zum Teil heimischen Gehölzen und Nadelbäumen abgegrenzt. Diese urbanen Gehölze werden von ruderalen Staudenfluren und Brombeergebüschen unterbrochen und befinden sich außerhalb der Gärten und somit im Geltungsbereich.

Der Knick entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze besteht im südlichen Abschnitt überwiegend aus Hasel und wird als artenarm eingestuft. Der nördliche Knickabschnitt beginnt ungefähr auf Höhe der Einbiegung der Straße „Am Silberberg“ in den Tüschembeker Weg und ist deutlich artenreicher. Im Bereich des Plangebietes sind die beiden Abschnitte des Knicks als Einzelknicks ausgeprägt. Am Ortsausgang in Richtung Tüschembek geht der Knick dann in einen Redder über. Hier wird der Beginn des Redders und der Ortsausgang auf der westlichen Straßenseite von einer großen Eiche geprägt.

### Natur- und Artenschutz

Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich in erster Linie in den Gehölzflächen (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus) zu erwarten.

Bis auf die Knicks sind im Plangeltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

### Orts- und Landschaftsbild, Erholung, Bildungseinrichtungen

Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Rand der Ortslage. Der Ortsrand wird durch Knicks bzw. Redder und die straßenbegleitende Baumreihe in die Landschaft eingebunden. Das Gelände fällt nach Osten ab. Die Gehölze zwischen dem Radweg an der L 331 und der landwirtschaftlichen Fläche minimieren die Einsehbarkeit in den Plangeltungsbereich von der Hauptstraße aus. Auch der Redder entlang des Tüschembeker Weges vermindert die Einsehbarkeit in das Plangebiet.

Das Plangebiet ist über den Tüschembeker Weg an ein Wegenetz angebunden, welches u.a. die Ortsteile Tüschembek, Hornsdorf, Klein Sarau und Holstendorf erschließt. Diese Wege können neben dem PKW-Verkehr auch von Fußgängern, Radfahrern und Reitern zur Naherholung genutzt werden.

Die Gemeinde unterhält am Ufer des Ratzeburger Sees eine Badestelle. Es gibt ein Gemeindezentrum mit Feuerwehr sowie einen Wassersportverein. Im Zuge der



Bebauung im Bereich des B-Planes Nr. 15 entsteht derzeit auch ein neuer Spielplatz. Somit bietet die Gemeinde ein ausreichendes Angebot zur Freizeitgestaltung.

Die nächsten Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung befinden sich im ca. 5 km entfernten Buchholz und in der Nachbargemeinde Groß Grönau. Derzeit wird ein gemeindeeigener Kindergarten geplant. Die nächste Grundschule ist die Waldschule in Groß Grönau. Die nächsten weiterführenden Schulen befinden sich in der ca. 15 km entfernten Hansestadt Lübeck und in der ca. 10 km entfernten Stadt Ratzeburg.

### **3.3 Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangeltungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird geklärt, ob an dem Standort mit archäologischen Funden gerechnet werden muss.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Zwei Wohnbaugrundstücke an der Hauptstraße befinden sich in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsfläche der L 331 gehört dem Land Schleswig-Holstein.

Die Gemeinde wird die im Plangeltungsbereich befindliche Ackerfläche einschließlich der randlichen Knicks / Gehölze erwerben, die Erschließungsmaßnahmen durchführen und anschließend die Wohnbaugrundstücke veräußern.

### **3.5 Bisheriges Planungsrecht**

#### Außenbereich

Für den Plangeltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Er ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

#### Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt den größten Teil des Plangeltungsbereichs als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Die beiden im Plangebiet befindlichen Wohnbaugrundstücke sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Straßenverkehrsfläche der L 331 ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Die Grenze der Ortsdurchfahrt mit 10,043 km ist nachrichtlich übernommen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km- Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Lübeck. Außerdem ist das Gebiet als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt.

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gibt der Landesentwicklungsplan den Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, vor. Im Zeitraum 2010 bis 2025 können, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15% in den Ordnungsräumen gebaut werden. Somit können bis zum Jahre 2025 insgesamt 61 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Derzeit stehen der Gemeinde durch vorangegangene Entwicklungen anderer Wohnungsbauvorhaben noch 33 Wohneinheiten offen<sup>1</sup>.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 werden etwa 31 neue Wohneinheiten entwickelt. Damit werden die Vorgaben zur Wohnungsbauentwicklung eingehalten.

Der 2. Bauabschnitt sieht eine Erweiterung mit etwa 36 neuen Wohneinheiten vor. Damit wird die derzeit zulässige Zahl der zu entwickelnden Wohneinheiten deutlich überschritten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes im Jahre 2025 oder früher neue, angepasste Quoten für die Gemeinden in den Ordnungsräumen ausweist oder bis dahin ein neuer Regionalplan entsprechende Aussagen trifft.

#### Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt an der Grenze zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ und innerhalb des Naturparks. Außerdem grenzt im Norden ein regionaler Grünzug an den Ortsrand an. Diese sind zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen u.a. der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geo-morphologischer Besonderheiten sowie dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb des 2. Radius des Bauschutzbereiches um den Flughafen Lübeck.

---

<sup>1</sup> Auskunft des Amtes Lauenburgische Seen mit Tabellenstand vom 08.02.2017



Da sich das Wohngebiet am derzeitigen Rand der Ortslage entwickelt und eine ortsverträgliche Wohnbebauung geplant ist, werden die Entwicklungsziele des Naturparks nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Vorgaben für regionale Grünzüge werden durch die Planung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt, da vorhandene Landschaftsstrukturen erhalten bleiben und der Siedlungsraum angemessen entwickelt wird. Da der Landschaftsplan für den Plangeltungsbereich eine Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung / Wohnen ausweist, kann der geplanten Bebauung nicht entgegen gehalten werden, dass der Regionalplan aus dem Jahre 1998 hier einen regionalen Grünzug vorsieht. Dem öffentlichen Belang der Wohnbaulandentwicklung wurde bereits mit der Genehmigung des Landschaftsplanes (2001) ein Vorrang eingeräumt. Die Eingrünung des neuen Ortsrandes ist entsprechend den Vorgaben der Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes vorgesehen.

Mit der Entwicklung des 2. Bauabschnittes werden die Vorgaben für regionale Grünzüge teilweise beeinträchtigt. Der 2. Bauabschnitt befindet sich außerhalb der Eignungsflächen des Landschaftsplanes. Da vorhandene Landschaftsstrukturen jedoch auch mit der Entwicklung der Erweiterungsfläche erhalten bleiben, der Ortsrand abgerundet wird und es in der Ortslage keine annehmbaren Alternativen zur Wohnraumentwicklung gibt, möchte die Gemeinde an der langfristigen Entwicklung der Flächen festhalten (Vgl. Kapitel 5 Prüfung von Standortalternativen zur Erweiterung des B-Planes Nr. 18).

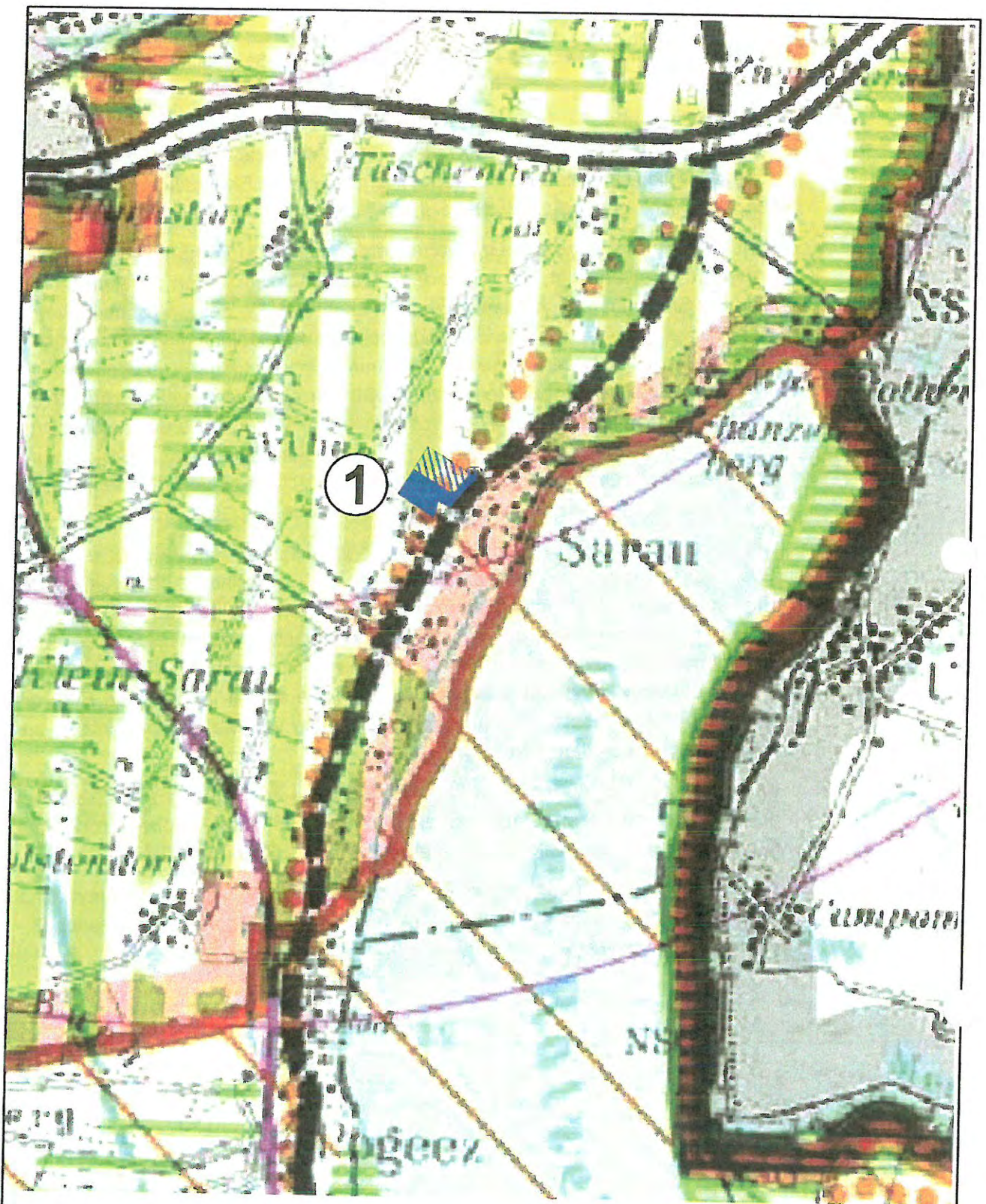
In der weiteren Umgebung eines Flughafens<sup>2</sup> ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn Bauwerke eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschreiten (§ 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG).

Da die maximale Gebäudehöhe im B-Plan auf 9,50 m über der Geländeoberfläche festgesetzt ist, steht die geplante Wohnbebauung den Vorgaben des Bauschutzbereiches nicht entgegen.

---

<sup>2</sup> Umkreis von 4 Km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt





# Auszug aus Regionalplan (Juli 1998)

① Wohngebiet Silberberg

1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt



Stand: 02.01.2018



## 4.2 Landschaftsprogramm

### Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Naturpark "Lauenburgische Seen". Weiterhin befindet sich das Plangebiet angrenzend an ein Gebiet, das die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 17 LNatSchG (Naturdenkmal) erfüllt. Dieses sind Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung. Diese Räume bilden zusammen mit regional bedeutsamen Gebieten den Kern des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Vorrangiges Ziel ist es, besonders schutzbedürftige, überwiegend naturnahe Ökosysteme zu sichern und zu entwickeln. Es handelt sich hauptsächlich um Sonderstandorte und besonders schutzbedürftige Geotope. Diese Landschaftsstrukturen werden in den Landschaftsrahmenplänen ermittelt und dargestellt. (Vgl. Kapitel 4.3 Landschaftsrahmenplan, potentiell Geotop Moränen Groß Grönau – Groß Sarau)

## 4.3 Landschaftsrahmenplan

### Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)

Auch im Landschaftsrahmenplan wird im Bereich des Plangebietes die Grenze zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. (Vgl. 3.1 Regionalplan)

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem geplanten Landschaftsschutzgebiet. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind von der Darstellung ausgeschlossen. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zur Zeit nicht in Aussicht.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich für Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe. Die durch Toteisbildungen geprägte und stark gegliederte Endmoränenlandschaft stellt die äußerste sichtbare Grenze der letzten Vereisung dar. Die Erfassung der Vorkommen oberflächennaher mineralischer Primärrohstoffe basiert auf Bohrungen, geoelektrischen Tiefensondierungen und geowissenschaftlichen Archivunterlagen im Rahmen der ersten durchgeführten Rohstofferkundungen in den Jahren 1983 bis 1987 durch das Geologische Landesamt S-H.

Die Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen und Versickerung zum B-Plan Nr. 18 gibt Auskunft über die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse. Nachfolgend werden die Aussagen des Baugrundgutachtens zusammenfassend wiedergegeben und auf die Rohstoffvorkommen in den Bodensondierungen reduziert.

Im westlichen Bereich des Erschließungsgebietes stehen unterhalb des Oberbodens überwiegend bindige Böden an. Bei diesen Böden handelt es sich um Geschiebelehm und –mergel bzw. Beckenton und –mergel, teilweise mit eingelagerten Sandlagen.

Im nordöstlichen Bereich zur Hauptstraße hin, wurden unterhalb des Oberbodens überwiegend sehr heterogene Sande festgestellt. Bei den Sanden handelt es sich



weitestgehend um unterschiedlich schluffige Fein- bis Mittelsande mit teilweise eingelagerten Schlufflagen bzw. lehmigen Lagen. Die Schichtstärken der Sande variieren. Die Lagerungsdichten dieser Sande liegen erfahrungsgemäß überwiegend im mitteldichten Bereich. Die Sande werden teilweise von bindigen Böden, wie Geschiebemergel bis zur Bohrendtiefe von 5 m unterlagert.

Die Sandschichten werden in einer Hochlage von 2,5 m unter Geländeoberkante angegeben.

Der gesamte Nordwesten des Gemeindegebietes wird als Potentialgebiet eines Geotops ausgewiesen. Geotope, die sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit auszeichnen, sind schutzwürdig. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen.

Da das Gebiet der Moränen Groß Grönu – Groß Sarau sehr weitläufig ist und sich die geplante Bebauung am Ortsrand entwickelt, wird davon ausgegangen, dass das potentielle Geotop durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

#### **4.4 Landschaftsplan Gemeinde Groß Sarau 2001**

##### Biotop- und Nutzungstypen – Bestand

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Landschaftsplan als Acker dargestellt. Die beiden im Plangebiet befindlichen Wohnbaugrundstücke sind als Einzel- und Reihenhausbebauung ausgewiesen. Entlang des nördlichen Ortsrandes ist eine Wallhecke bzw. ein Knick dargestellt. Lediglich die letzten beiden Wohnbaugrundstücke auf der nordwestlichen Straßenseite weisen keine Ortsrandeingrünung auf. Entlang der L 331 sind auf der nordwestlichen Straßenseite eine Baumreihe und eine Wallhecke dargestellt.

##### Entwicklungs- und Planungskonzeption

Der Landschaftsplan sieht vor, die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Höhe der nordwestlichsten Siedlungsgrenze in Richtung Nordosten bis zur letzten Wohnbebauung an der L 331 als Siedlungserweiterungsfläche zu entwickeln. (siehe Abbildung Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung)

Dies entspricht der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Weiterhin soll gemäß der Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes der neue Ortsrand eingegrünt werden und sanfte Übergänge von der Siedlung in die Landschaft geschaffen werden.

Diesen Vorgaben wird mit der Entwicklung des B-Planes bzw. der Änderung des F-Planes entsprochen.

Die im Landschaftsplan dargestellten Wallhecken bzw. Knicks sind heute im Bereich der Baumreihe und nördlich der Bebauung an der Hauptstraße nicht mehr



als Knick ablesbar und entsprechend der Biotoptypenkartierung auch nicht als gesetzlich geschützte Knicks eingeschätzt. Dementsprechend werden im Bebauungsplan lediglich Gehölzstreifen festgesetzt.

Der Knick entlang des Tüscherbeker Weges und „Am Silberberg“ wird entwidmet und entsprechend ausgeglichen. Hier wird ebenfalls ein zu erhaltender Gehölzstreifen festgesetzt. (Vgl. Kapitel 8.8 Grün, Natur und Landschaftsbild)

Somit wird den Vorgaben des Landschaftsplanes teilweise entsprochen. Die Entwidmung der Knicks wird als notwendig und sinnvoll betrachtet, da mit der Ortsrandentwicklung diese Gehölzstreifen ihre Funktion zur Ortsrandeingrünung verlieren und im Norden eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen wird.



### Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung

geplanter B-Plan Nr. 18

Siedlungserweiterung / 2. Bauabschnitt

RRT

L 331

W

B-Plan Nr. 15

Groß Sarau

Sportplatz

Anleger

B-Plan Nr. 8

W

M

W

Sauenanlage Mahnke

M

M

M

M

geplanter B-Plan Nr. 17

Rinderanlage Derlin

L 331

1 : 5.000

➔ Sicherung / Erhalt ortsbildprägender Freiflächen

■ Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung / Wohnen

— Ortsrandeingrünung

gem. Entwicklungs- und Planungskonzeption Landschaftsplan 2001

--- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

■ Geruchsemissionsquellen

Stand: 02.01.2018

**Stand: 02.01.2018**

## **5 Prüfung von Standortalternativen zur Erweiterung des B-Planes Nr. 18**

Die Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes stellt Eignungsflächen für die Siedlungserweiterung / Wohnen dar (siehe Abbildung Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung). Neben der Fläche im Bereich des B-Planes Nr. 18 werden weitere Entwicklungsflächen südwestlich des Tüschener Weges in zweiter Reihe zur Bebauung nordwestlich der Hauptstraße (L 331) ausgewiesen. Der nördliche Teil dieser Fläche wurde bereits im Zuge der Entwicklung des B-Planes Nr. 8 an der Schmiedekoppel bebaut. Der südliche Teil der Fläche befindet sich in Nachbarschaft zu einem Schweinestall und ist nach Auskunft eines Sachverständigen auf Grund der Geruchseinwirkung überwiegend nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Somit sind die Flächenvorgaben des Landschaftsplanes erschöpft.

Innerhalb der Ortslage befinden sich im Landschaftsplan südöstlich der Hauptstraße (L 331) zwei freie Flächen. Diese Flächen sollen nach Vorgabe des Landschaftsplanes erhalten bleiben, da sie für das Ortsbild prägend sind. Die Blickbeziehungen nach Osten, auf den Ratzeburger See, sind unbedingt zu erhalten. Mit der Entwicklung des B-Planes Nr. 15 wurde die nördliche Fläche wegen der großen Nachfrage nach Wohnbauland entgegen der Vorgaben des Landschaftsplanes bebaut. Durch die Festsetzung der Firstrichtung der Baukörper in erster Reihe und dem Geländegefälle sind eingeschränkte Blickbeziehungen auf den Ratzeburger See von der Hauptstraße aus weiterhin gegeben.

Die südlichen Freiflächen sind teilweise wegen Geruchsbelastungen von Tierzuchtbetrieben nicht für eine Wohnnutzung geeignet und stehen der Gemeinde in den nächsten Jahren nicht zur Verfügung.

Der südwestliche Ortsrand wird mit der in Planung befindlichen Bebauung der Kita und des Bauhofes abgerundet.

Somit bleibt der Gemeinde nur die Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand.

Im Nordosten ist der Bereich östlich der L 331 mit Wohnhäusern bebaut, wohingegen die westliche Straßenseite völlig unbebaut ist. Hier bietet sich eine Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche an, da keine Blickbeziehungen zum See beeinträchtigt werden, sich keine landwirtschaftlichen Betriebe in der Nähe befinden, nicht in die empfindlichen Uferbereiche des Ratzeburger Sees eingegriffen wird und die Flächen für die Gemeinde verfügbar sind.

Der planerische Konflikt zum im Regionalplan dargestellten Grünzug-Randbereich wird durch eine neue Ortsrandeingrünung und durch die Erhaltung der großflächigen Ackerlandschaft gelöst.





## 6 Ziele und Zweck der Planung

Die anhaltende Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Groß Sarau konnte mit der letzten Baugebietsentwicklung (B-Plan Nr. 15) nicht gedeckt werden. Als Gründe werden die gute Wohnlage, die Nähe zur Hansestadt Lübeck, die gute Anbindung an die A 20 und die B 207 und die Familienfreundlichkeit der Gemeinde genannt.

Die Gemeinde Groß Sarau möchte der Nachfrage weiterhin kurz- und langfristig entgegenkommen und die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ca. 3,4 ha großen Fläche schaffen. Weiterhin ist langfristig die Erweiterung der Wohnbauflächen in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen. Die Gemeinde verspricht sich hierdurch eine Bindung der jungen Erwachsenen an das Dorf und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region um den Zentralbereich des Oberzentrums Lübeck.

Im Plangebiet sollen etwa 32 bis 35 neue Wohneinheiten entstehen, die sich auf Einzel- und Doppelhäuser aufteilen. Die Wohngebäude sollen sich in der Bau- und Nutzungsstruktur an den benachbarten Einfamilienhäusern orientieren aber auch Freiheiten für individuelle Nutzungs- und Gestaltungsansprüche lassen.

## 7 Geplante Darstellungen der 12. FNP-Änderung

Der weitaus überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird künftig als Wohnbaufläche, die erforderlichen Flächen zur Ableitung und Versickerung des Regenwassers als Grünfläche mit Sickergraben zur Ableitung des Oberflächenwassers dargestellt.

Die bisherige Darstellung einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße im Flächennutzungsplan bleibt bestehen. Die Grenze der Ortsdurchfahrt mit entsprechender Anbauverbotszone wird nachrichtlich übernommen.

## 8 Geplante Inhalte des Bebauungsplans Nr. 18

### 8.1 Flächenbilanz

|                                                           |               |                          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 18</b>                      | <b>gesamt</b> | <b><u>rd. 3,4 ha</u></b> |
| davon:                                                    |               |                          |
| • Allgemeines Wohngebiet                                  |               | <b>rd. 2,1 ha</b>        |
| • Straßenverkehrsfläche                                   |               | <b>rd. 0,7 ha</b>        |
| ○ davon Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |               | rd. 0,38 ha              |
| - Verkehrsberuhigter Bereich                              |               | rd. 0,3 ha               |



|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| - Geh- und Radweg                              | rd. 0,03 ha        |
| - Wirtschaftsweg                               | rd. 0,03 ha        |
| • Private Grünfläche                           | <b>rd. 0,15 ha</b> |
| ○ davon Flächen für Anpflanzung Gehölzstreifen | rd. 0,09 ha        |
| ○ davon Flächen für Erhalt Gehölzstreifen      | rd. 0,06 ha        |
| • Öffentliche Grünfläche                       | <b>rd. 0,31 ha</b> |
| ○ davon Flächen für Anpflanzung Gehölzstreifen | rd. 0,08 ha        |
| ○ davon Flächen für Erhalt Gehölzstreifen      | rd. 0,03 ha        |
| ○ davon Flächen für Mähwiese                   | rd. 0,19 ha        |
| ○ davon Flächen für Sukzession                 | rd. 0,01 ha        |
| • Fläche zur Regelung des Wasserabflusses      | <b>rd. 0,12 ha</b> |

## 8.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Angrenzend an den Ortsrand sind Einzel- und Doppelhäuser mit umgebenden privaten Grünflächen und einer Ortsrandeingrünung geplant.

Aufgrund des Geländegefälles im Plangebiet muss auch das Oberflächenwasser der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche berücksichtigt werden. Entlang der nordwestlichen Grenze, der südöstlichen Grenze und parallel zur L 331 sollen Gräben zur Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser entstehen.

Die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnittes ist über eine gemeinsame Straße von der Hauptstraße aus geplant. Weiterhin ist eine Wegeverbindung vom Tüschener Weg bzw. der Straße „Am Silberberg“ in das Plangebiet vorgesehen.

## 8.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Eine Wohnnutzung in einer noch dörflichen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören.

Die beiden im Osten des Plangebietes befindlichen Wohnhäuser gliedern sich in das geplante allgemeine Wohngebiet ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische



Bebauung zu ermöglichen. Um zusätzlich zum Baukörper ausreichend Flächen für direkt am Gebäude befindliche Terrassen zu ermöglichen, darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Somit wird erreicht, dass die Baukörper nicht zu groß werden und trotzdem genügend Spielraum für anschließende Terrassen bleibt.

Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 450 m<sup>2</sup> bis ca. 800 m<sup>2</sup> berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch noch das ländlich geprägte Ortsbild. Die kleineren Grundstücke bieten sich für eine Doppelhausbebauung an, die Eckgrundstücke im Plangebiet sind teilweise deutlich größer als 800 m<sup>2</sup>.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass die längste Gebäudeseite bei den Einzelhäusern 17 m und bei den Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf. Dadurch wird ein angemessener Rahmen für die Bebauung vorgegeben und verhindert, dass durch den Ankauf von mehreren Grundstücken Gebäude mit bis zu 50 m Länge entstehen. Somit ist davon auszugehen, dass ortstypische Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen werden, wie in § 6 LBO Schl.-H. festgelegt ist.

Eine Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten für die Einzel- und Doppelhäuser wird nicht getroffen, da im Baugebiet aller Wahrscheinlichkeit nach Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entstehen werden. Ein Einfamilienhaus beansprucht eine Wohneinheit. Hier soll den zukünftigen Hauseigentümern frei gestellt werden, ob sie noch eine Einliegerwohnung schaffen wollen oder beispielsweise das Dachgeschoss als separate Wohnung ausbauen wollen.

Ein Doppelhaus beansprucht zwei Wohneinheiten. Da die Grundstücksgrößen im Plangebiet teilweise nur etwa 450 m<sup>2</sup> groß sind, bietet sich hier eine Bebauung mit Doppelhaushälften an.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Bebauung des B-Planes Nr. 18 etwa 32 bis 35 Wohneinheiten entwickelt werden. Da der Gemeinde jedoch noch 40 Wohneinheiten offen stehen, ist hier eine Beschränkung der Wohneinheiten nicht zwingend erforderlich.

Die zweigeschossige Bauweise greift die Bauweise der östlichen Grundstücke im B-Plan Nr. 15 auf. Den zukünftigen Hauseigentümern soll freigestellt werden, ob sie zweigeschossige Gebäude mit einer flachen Dachneigung (ab 25°) oder eingeschossige Gebäude mit steileren Dächern (bis 50°) errichten wollen.

Um eine beliebige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die mittlere Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Da das Gelände im Plangebiet teilweise deutliche Gefälle aufweist, ist der Bezugspunkt des Baukörpers über der gewachsenen Geländeoberfläche festgesetzt. Hierbei sind die mittleren Schnittlinien des Baukörpers mit dem Gelände als Ausgangspunkt anzunehmen. Hat ein Gebäude keinen rechtwinkligen Grundriss, sind die beiden längsten Gebäudeseiten zu mitteln. Der sich daraus



ergebende Schnittpunkt ist als Bezugspunkt des Baukörpers mit dem gewachsenen Gelände anzunehmen (siehe Abbildung /Darstellung ohne Normcharakter).

Die Gebäudehöhe entspricht etwa der Haushöhe bei einer eingeschossigen Bauweise mit einem Satteldach von etwa 50° Dachneigung oder bei einer zweigeschossigen Bauweise mit einem Satteldach von etwa 35° Dachneigung. Mit der Beschränkung der Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 50° wird den zukünftigen Bauherren zudem etwas Spielraum gewährt. Des Weiteren ist eine Ortsrandeingrünung bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m noch gut zu realisieren, zumal das Gelände im Westen Höhen von mehr als 31 m ü. NHN aufweist und damit die höchste Lage der gesamten Ortsbebauung erreicht.

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 dem Geländegefälle, der Sonneneinstrahlung, der Aussicht etc. richten.

Des Weiteren sind die Baufelder überwiegend großzügig bemessen. Die Baugrenzen halten auf den nordöstlichen Grundstücksseiten lediglich einen Abstand von 3 m, gemessen von den Straßenverkehrsflächen. Somit steht den zukünftigen Hauseigentümern frei, wie weit das Wohnhaus auf bis zu 3 m an die Erschließungsstraße heranrücken und ob seitlich neben dem Haupthaus oder vor dem Wohngebäude geparkt werden soll. Somit wird eine bestmögliche Ausnutzung der rückwärtigen, südwestlichen Gartenfläche ermöglicht.

Innerhalb der ringförmigen Erschließung rücken die Baugrenzen auf den südwestlichen Grundstücksseiten um bis zu 10 m von der Erschließungsstraße zurück, um auch hier eine optimale Sonnenausrichtung in den Gärten zu ermöglichen. Somit wird zudem der Verschattung durch südlich gelegene Nachbarhäuser Einhalt geboten.

Um ein übermäßiges Parken auf der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden, sind für jede erste Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (36 m<sup>2</sup> Fläche) vorzuhalten. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz (18 m<sup>2</sup> Fläche) nachzuweisen. Für ein Doppelhaus sind mindestens 72 m<sup>2</sup> Fläche für 4 Stellplätze vorzuhalten.

### Baugestaltung

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer), die Dacheindeckung (in den Farben Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit) und die Dachneigung mit geneigten Dächern. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Landschaft sichtbar sind. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausrichtung bis zu maximal 10°



von der Dachneigung abweichen, um einerseits ein harmonisches Ortsbild mit ansprechendem Wohncharakter zu erhalten und andererseits eine effektive Leistung der Solaranlagen zu erzielen.

Die Fassaden sollen sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen und sind daher in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Weiß zulässig. Des Weiteren sind Holzhäuser und Verkleidungen in Holz für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. ein Dachgiebel, in den Farben Rot oder Braun sowie in gedecktem Grün und Grau zulässig.

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

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

#### **8.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Flächen für das geplante Allgemeine Wohngebiet und die Erweiterung werden über eine neue Erschließungsstraße von der Hauptstraße (L 331) erschlossen. Der erste Abschnitt ist eine „normale“ Straßenverkehrsfläche, die die Entfernung von der Hauptstraße bis zu den geplanten Wohngrundstücken hinter der vorhandenen Bebauung überbrückt.

Dann schließt sich linker Hand eine ringförmige Erschließung an, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt ist. Rechter Hand kann die geplante Erweiterung im 2. Bauabschnitt angebunden werden.

Von der „Ringstraße“ im Plangebiet gehen insgesamt 3 Abzweigungen aus. Der südliche Abzweiger erschließt die südlichsten Wohnbaugrundstücke und mündet in einen Wirtschaftsweg, der entlang eines Grabens verläuft. Der Wirtschaftsweg ist für Autofahrer gesperrt und neben den erforderlichen Baufahrzeugen zur Bewirtschaftung und Instandhaltung des Grabens auch für Fußgänger und Radfahrer begehb- bzw. befahrbar. Der Wirtschaftsweg mündet nordöstlich in den 1. Abschnitt der geplanten Erschließungsstraße.

Die nördliche Abzweigung der ringförmigen Straßenverkehrsfläche erschließt das nördlichste Baugrundstück und ist im hinteren Bereich nur noch für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Mit der Entwicklung des 2. Bauabschnittes ist hier die Möglichkeit einer Wegeverbindung gegeben.

Der südwestliche Abzweig verbindet die ringförmige Erschließung mit dem Tüschener Weg und der Straße „Am Silberberg“. Diese Wegeverbindung soll nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Sie ist aber 5 m breit, um ausnahmsweise für die Feuerwehr, Rettungswagen etc. befahrbar zu sein. Hierfür muss ein Knickabschnitt entfallen.





Die ringförmige Erschließung und die 3 kleineren Abzweigungen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da sie als Verkehrsberuhigter Bereich oder als Fuß- und Radweg genutzt werden sollen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist ein Zuzug junger Erwachsener und Familien zu erwarten. Dem entsprechend soll die Ringstraße mit ihren Abzweigungen auch das Spielen von Kindern und eine Aufenthaltsfunktion erlauben. Damit unterscheidet sich die Nutzung dieser Verkehrsfläche grundsätzlich vom Nutzungscharakter des ersten Abschnittes der Erschließungsstraße. Der Straßenquerschnitt mit einer Breite von 10 m ermöglicht zudem auch Gestaltungsmöglichkeiten in der Verkehrsfläche, wie Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen und das Parken von Autos.

Der erste Abschnitt der geplanten Erschließung ist als normale Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da hier die Hauptfunktion der Straße die Abführung des Verkehrs aus den Wohngebieten (1. und 2. Bauabschnitt) auf die L 331 ist. Die Erweiterung des Wohngebietes benötigt somit keine eigene Zufahrt auf die L 331.

Zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers ist parallel zur L 331 ein Sickergraben geplant. Hierfür ist der Geltungsbereich in nordöstlicher Richtung entlang der L 331 entsprechend ausgelegt. In etwa 50 m Entfernung zur geplanten Erschließungsstraße befindet sich in nordöstlicher Richtung die Grenze der Ortsdurchfahrt und damit im Bereich des Plangebietes. Gemäß § 29 Abs. 1a StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden. Da hier der Sickergraben, Grünflächen zur Instandhaltung des Grabens und Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt sind, werden die Vorgaben zur Anbauverbotszone eingehalten.

## **8.5 Ver- und Entsorgung**

### **Schmutzwasser**

Der Plangeltungsbereich kann an das System der Ortsentwässerung Groß Sarau angeschlossen werden. Diese ist angeschlossen an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des Amtes Lauenburgische Seen mit der Kläranlage in der Gemeinde Einhaus. Über ein Druckrohrleitungssystem mit entsprechenden Pumpwerken wird das Schmutzwasser über die Gemeinden Pogeez und Bucholz zur Kläranlage nach Einhaus abgeleitet.

### **Oberflächenwasser**

Auf Grund des bewegten Geländes und der Bodenbeschaffenheit sind die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet drainiert. Das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden nordwestlichen Ackerflächen muss abgefangen und abgeleitet werden, um die geplanten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen. Hierfür ist an der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Graben vorgesehen, der das anfallende Oberflächenwasser des höher gelegenen Geländes



aufnehmen und ableiten kann. Der Graben ist im Norden an eine Leitung angeschlossen, die das Oberflächenwasser an die Leitungen in den Straßenverkehrsflächen des Plangebietes anschließt. Auf dem nördlichsten Grundstück ist hierfür eine 3 m breite Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Um den Graben räumen zu können, ist nordwestlich des Grabens eine 3 m breite Grünfläche festgesetzt, die von den entsprechenden Geräten und Maschinen befahren werden kann. Hierfür muss der vorhandene Knick am Tüschembeker Weg in einer Breite von etwa 5 m beseitigt werden. Die Eingriffe in den Knick werden entsprechend ausgeglichen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen im Plangebiet wird den Gräben zugeleitet, die an den Ostgrenzen des Plangelungsbereiches hergestellt werden. Der südöstliche Graben ist über eine Rohrleitung im nördlichen Wirtschaftsweg und in der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße mit dem nordöstlichen Sickergraben verbunden. Dieser Graben soll das anfallende Oberflächenwasser versickern und ist deshalb wesentlich größer dimensioniert als die beiden anderen Gräben im Plangebiet. Das darüber hinausgehend anfallende Oberflächenwasser, das nicht von dem Sickergraben aufgenommen und versickert werden kann, wird über einen Überlauf in den etwa 450 m entfernten Spannseebach des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See eingeleitet. Der Spannseebach ist der letzte Abschnitt des Spannseegrabens und fließt in den Ratzeburger See.

Zur Instandhaltung des Sickergrabens ist auf der nordwestlichen Seite des Grabens eine etwa 5,5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen etwa 3,5 m breiten Fahrweg als Schotterwiese und einen kleinen Wall aufnehmen kann. Somit wird eine ausreichende Zugänglichkeit zum Sickergraben ermöglicht und durch den Wall ein ungehindertes Einfließen von Oberflächenwasser von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verhindert.

Im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnittes soll der Sickergraben aufgegeben und durch einen Regenrückhalteteich an der nordöstlichen Planungsgrenze ersetzt werden. Das Oberflächenwasser wird dann über eine Leitung in den Straßenverkehrsflächen in den Regenrückhalteteich geleitet. Auch der mit dem 2. Bauabschnitt geplante Regenrückhalteteich soll über einen Überlauf mit dem Spannseebach verbunden werden.

Bis zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 wird ein Regenwasserkonzept mit hydraulischen Berechnungen erarbeitet, in dem auch die Versickerungsleistung des Sickergrabens dargestellt ist.

### **Frischwasser**

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung des Amtes Lauenburgische Seen für die Gemeinden westlich des Ratzeburger Sees.



### **Strom und Gas**

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der E.On Hanse AG. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck und/oder andere Anbieter.

### **Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Der südöstliche und nordwestliche Abzweiger der ringförmigen Erschließung können und sollen nicht von einem Müllfahrzeug befahren werden, da hier keine Wendemöglichkeiten vorgesehen sind. Die Eigentümer der beiden südlichsten Grundstücke und der Eigentümer des nördlichsten Grundstückes müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung an der ringförmigen Hupterschließung bereitstellen. Die maximale Entfernung von knapp 40 m beim südlichsten Grundstück wird auch mit Berücksichtigung des Geländegefälles als zumutbar angesehen.

### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) sicherzustellen.

Für den Plangeltungsbereich sind gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGWs (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Löschwassermengen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## **8.6 Immissionsschutz**

Bis zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 werden schalltechnische Untersuchungen erarbeitet.

Der Untersuchungsumfang beinhaltet die Auswirkungen des von der Hauptstraße (L 331) ausgehenden Verkehrslärms auf das geplante Allgemeine Wohngebiet und vorhandene Wohnnutzungen im Geltungsbereich sowie auf die Wohngebietserweiterung des 2. Bauabschnittes.

## **8.7 Altlasten**

Derzeit sind keine Altlasten im Plangeltungsbereich bekannt.

## **8.8 Grün, Natur und Landschaftsbild**

### Erhaltung und Ergänzung von Gehölzflächen und Bäumen

Der Plangeltungsbereich wird insbesondere durch die Knicks und Gehölzbestände am Ortsrand und die straßenbegleitende Baumreihe an der Hauptstraße geprägt.



Um die Baumreihe durch den geplanten Sickergraben nicht zu beeinträchtigen, wurde in der Planung ein Abstand von mindestens 2,0 m zu den eingemessenen Baumkronen eingehalten. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass bei Bodenarbeiten ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe gem. RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) einzuhalten ist. Die Fläche vom Sickergraben bis an die Baumstämme bzw. die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße (L 331) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese festgesetzt. Hier ist zudem eine Gehölzpflanzung zur Minimierung der Einsehbarkeit geplant (siehe auch Profil E-E' / Darstellung ohne Normcharakter). Dies steht der Erhaltung der Baumreihe jedoch nicht entgegen. Somit wurden ausreichend Festsetzungen zum Erhalt der Baumreihe getroffen, um eine Schädigung der Bäume auszuschließen.

Die Funktion der Knicks zur Eingrünung des Ortsrandes geht mit der Erweiterung der Wohngebiete verloren, da ein neuer Ortsrand geschaffen wird. Durch die Gartennutzung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird der Knick außerdem beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass der Knick auf der südwestlichen Seite durch den Tüscherbeker Weg, die Straße „Am Silberberg“ und weitere Wohnbaugrundstücke begrenzt wird. Somit ist der Knick beidseitig von intensiven Nutzungen umgeben. Aus diesen Gründen wird das gesetzlich geschützte Biotop im Bereich des Plangebietes entwidmet und der Eingriff entsprechend ausgeglichen. Somit werden neue geeignete Lebensräume für seltene und geschützte Arten geschaffen.

An der westlichen Plangebietsecke muss ein Knickabschnitt von etwa 5 m gerodet werden, um hier eine Zufahrt zur Pflege und Instandhaltung des geplanten Grabens zu schaffen. Weiterhin muss im Bereich der Einbiegung der Straße „Am Silberberg“ in den Tüscherbeker Weg ein Knickabschnitt von etwa 5 m entfallen, da hier eine Wegeverbindung ins Plangebiet vorgesehen ist. Die Eingriffe werden im Zuge der Entwidmung des gesetzlich geschützten Biotops entsprechend ausgeglichen.

Die Fläche, des Knicks wird mit den angrenzenden Grundstücken veräußert. Der Gehölzstreifen auf den privaten Grünflächen ist jedoch durchgehend und gleichmäßig zu mindestens 50% mit den standortheimischen Arten zu erhalten. Somit bleibt die landschaftsbildprägende lineare Gehölzstruktur des Knicks erhalten und der Gehölzstreifen sorgt für eine ausreichende Eingrünung des geplanten Wohngebietes.

Die vorhandenen standortheimischen Gehölzstreifen auf den öffentlichen Grünflächen sind durchgehend zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dadurch bleiben auch die Gehölzstrukturen, die nicht als Knick eingestuft wurden, im Plangebiet erhalten.

Um das Plangebiet ausreichend zu begrünen, ist pro Grundstück mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Somit wird eine gleichmäßige Anpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Zur Ortsrandeingrünung sind Anpflanzgebote an den nordwestlichen und nordöstlichen Privatgrundstücken festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind durchgehend und gleichmäßig mit mindestens 50% standortheimischer Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Der nordöstliche Ortsrand entlang der Erschließungsstraße ist als öffentliche Grünfläche durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind auch hier die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Standortheimische Gehölze bieten vielen Vögeln und Kleinsäugetieren Lebensraum und Nahrungsquelle. Daher wird auf die Erhaltung und das Anpflanzen dieser Arten besondere Rücksicht genommen.

Mit der Erweiterung des Wohngebietes im 2. Bauabschnitt soll die Ortsrandeingrünung weitergeführt und abgeschlossen werden. Die abschließende Eingrünung ist auf einem Wall anzulegen, um eine deutliche Grenze zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen und die Einsehbarkeit weiter zu minimieren.

Um das anfallende Wasser der höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten aufzufangen, ist vor dem Wall mit den Gehölzen ein Graben vorgesehen. Auch dieser Graben wird mit der Erweiterung des Wohngebietes im 2. Bauabschnitt an der nordwestlichen Grenze fortgeführt.

Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist von der Hauptstraße aus durch die Baumreihe und die anderen straßenbegleitenden Gehölze minimiert. Hinzu kommt die geplante Ortsrandeingrünung entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die die Sicht von Norden kommend verdeckt.

Somit ist sowohl das Plangebiet als auch die Erweiterung (2. Bauabschnitt) gut eingegrünt. Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung der beiden Wohngebiete nicht erheblich beeinträchtigt, zumal die Sicht auf die Gebiete von der Hauptstraße aus zusätzlich durch die Baumreihe und die begleitenden Gehölze und vom Tüschkenbeker Weg aus durch den vorhandenen Redder eingeschränkt wird. Von Süden kommend werden die Plangebiete durch die vorhandene Ortsbebauung verdeckt.

### **8.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz, zur Kompensation von Eingriffen etc. werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 werden

- landwirtschaftliche Flächen überbaut,
- 3 Bäume gerodet (zwei davon mit Stammdurchmesser > 0,5 m),
- zwei Knickabschnitte (etwa 10 m) gerodet und
- ein Knick mit einer Länge von etwa 200 m entwidmet.



Der Verlust der Bäume und der Knickabschnitte, die Entwidmung des Knicks und die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend ausgeglichen.

## 9 Umweltbericht

Als Grundlage für die Umweltprüfung sind folgende Fachgutachten vorgesehen:

- In der Biotoptypenkartierung werden die Ergebnisse der Kartierung im Plangebiet und der Randbereiche einschließlich Bewertung der Biotoptypen dargestellt.
- In einer Schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen des von der Hauptstraße (L 331) ausgehenden Verkehrslärms auf das Plangebiet dargestellt und ggf. Maßnahmen für einen erforderlichen Schallschutz vorgeschlagen.
- Im Baugrundgutachten werden Aussagen zur Tragfähigkeit, zur Versickerungsfähigkeit etc. der Böden getroffen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt, das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen

Zum Fahrbahnrand der Landesstraße 331 besteht gemäß § 29 Abs. 1a StrWG Schleswig-Holstein in einer Breite von 20,0 m eine Anbauverbotszone.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß § 4 Abs. 1 StrWG ist sowohl im Bebauungsplan Nr. 18 als auch in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

## 11 Bodenordnung, Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Die Planungskosten, Grunderwerbskosten und die Baukosten der Erschließung trägt die Gemeinde. Die Refinanzierung erfolgt durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke.





## 12 Hinweise

### Archäologische Funde

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu melden und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, 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 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

## 13 Beschluss

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

Groß Sarau, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
(Schwarz)

## ZEICHENERKLÄRUNG:

### Gehölzstrukturen

- Einzelbaum, eingemessen
- HWy ②
- Knick (mit Nummer), gesetzlich geschützt
- HWy/HR ①
- Redder (mit Nummer), gesetzlich geschützt
- Gehölze
- SGg
- urbane Gehölz mit heimischen Arten
- SGy
- urbane Gehölz mit heimischen Baumarten
- SGn
- urbane Gehölz mit Nadelgehölzen

### Ruderalflächen, Brachflächen, Landwirtschaftliche Flächen

- Ruderaler Staudenfluren
- RHm
- ruderaler Staudenflur fischer Standorte
- RHn
- Nitrophylflur
- RHR
- Brombeerflur
- AAy
- Intensivacker

### Siedlungsflächen / -biotope

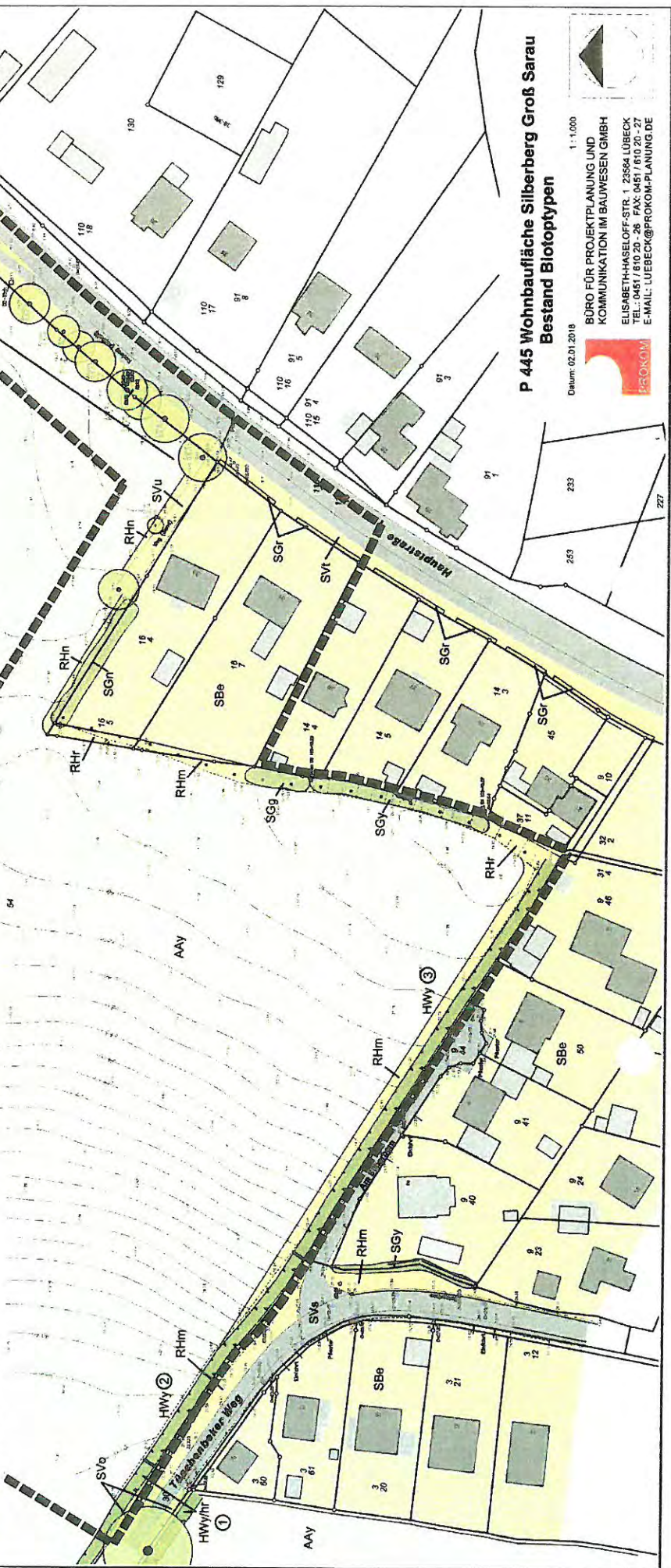
- SGr
- Rasenfläche, arten- und strukturreich
- SBa
- Einzel-/Doppelhaus- und Reihenhausbauweise mit strukturreichen Hausgärten

### Verkehrsflächen

- SVa
- Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche
- SVt
- Teilversiegelte Verkehrsfläche
- SVu
- Unversiegelter Weg, Tritttrassen
- SVo
- Straßenbegleitgrün ohne Gehölze
- SVH/HR
- Straßenbegleitgrün mit Gehölzen / Baumreihe

### Sonstige Planzeichen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 18



## P 445 Wohnbaufläche Silberberg Groß Sarau Bestand Biotoptypen

Datum: 02.01.2018

1:1.000

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23554 LÜBECK  
TEL: 0451 7610 20-22  
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE











**P 445 Wohnbaufläche Silberberg Groß Sarau**  
**Bebauungskonzept - Variante 2**

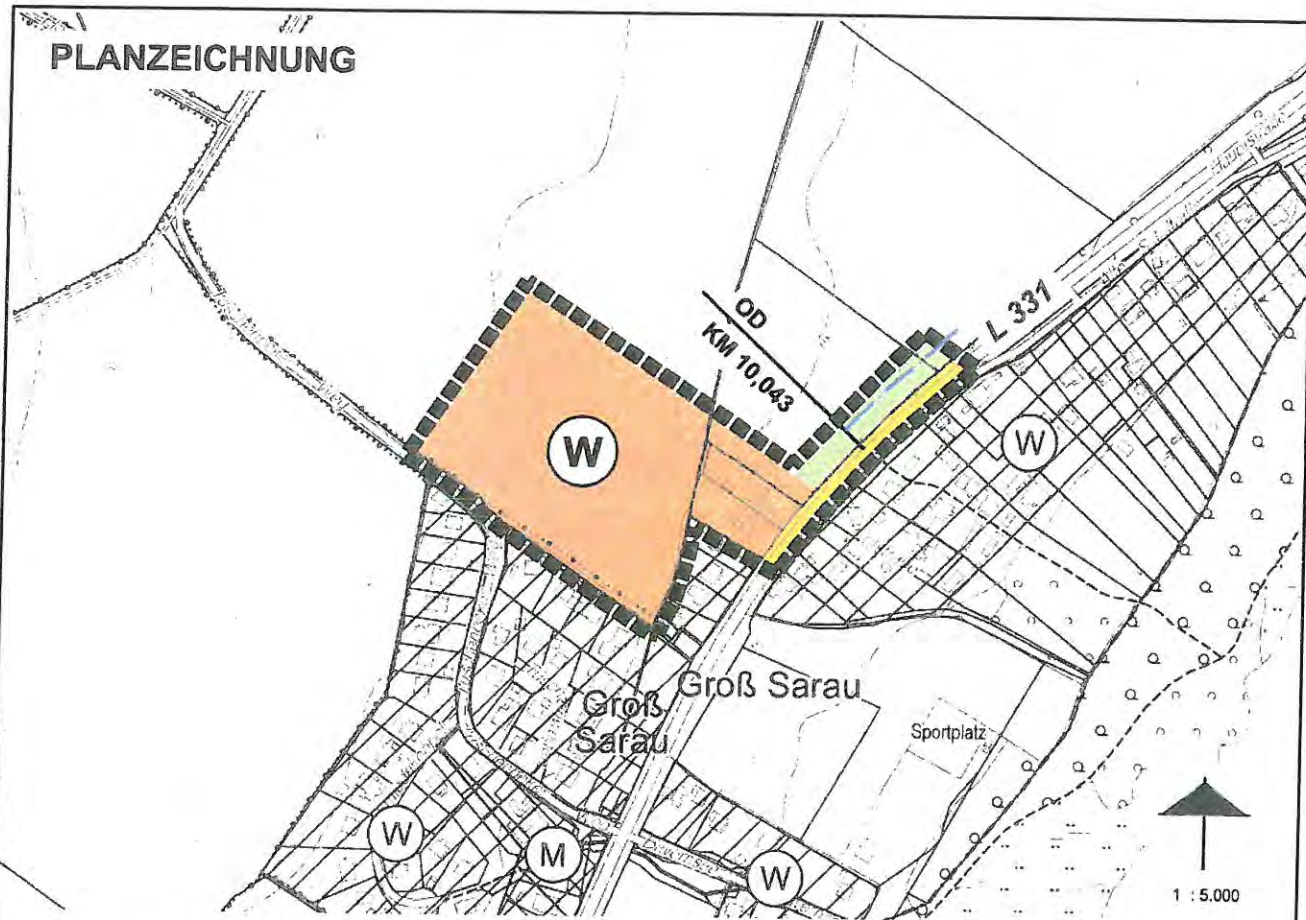
Datum: 02.01.2016

ohne Maßstab  
 BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
 KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23554 LÜBECK  
 TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27  
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





# PLANZEICHNUNG



## Zeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

| Planzeichen                                                                        | Erläuterung                                                                        | Rechtsgrundlage                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>I DARSTELLUNGEN</b>                                                             |                                                                                    |                                                                           |
| <b>1 Art der baulichen Nutzung</b>                                                 |                                                                                    |                                                                           |
|                                                                                    | Wohnbaufläche                                                                      | § 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB und<br>§§ 1 bis 11 BauNVO<br>§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO |
| <b>2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge</b> |                                                                                    |                                                                           |
|                                                                                    | überörtliche Hauptverkehrsstraße                                                   | § 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB                                                     |
| <b>3 Grünflächen</b>                                                               |                                                                                    |                                                                           |
|                                                                                    | Grünfläche mit Graben zur Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers        | § 5 Abs 2 Nr. 5 BauGB                                                     |
| <b>4 Sonstige Planzeichen</b>                                                      |                                                                                    |                                                                           |
|                                                                                    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes |                                                                           |
| <b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>                                                |                                                                                    |                                                                           |
| <b>Anbauverbotszonen, Schutzbereiche</b>                                           |                                                                                    |                                                                           |
|                                                                                    | Anbauverbotszone<br>L 331 = 20 m                                                   | § 5 Abs. 4 BauGB                                                          |
|                                                                                    | Grenze Ortsdurchfahrt mit<br>Kilometerangabe                                       |                                                                           |

Stand: 02.01.2018

