

**B-Plan Nr. 18 und Siedlungserweiterung
der Gemeinde Groß Sarau
- Baulückenkartierung der Ortslagen**

PROKOM

Stand: 18.04.2018

1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Groß Sarau besteht seit einiger Zeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde hat bereits in den letzten Jahren neue Wohnbaugrundstücke erschlossen, konnte den anhaltend hohen Bedarf jedoch noch nicht decken.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 12. Änderung des F-Planes und des B-Planes Nr. 18 hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, weitere Bauflächen zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entgegen zu kommen. Um aufzuzeigen, welche Flächen noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde ein Baulückenkataster erstellt.

Zur Gemeinde Groß Sarau gehören die Ortsteile Groß Sarau, Holstendorf, Klein Sarau, Hornstorf, die Splittersiedlungen Ziegelhorst und Nädlerhorst, das Gut Tüschembek und die Ortsteile Schanzenberg und Rothenhusen. Um ein Gesamtbild der Baulückensituation für die Gemeinde zu erarbeiten, wurden neben dem Hauptort Groß Sarau auch alle Ortsteile im Gemeindegebiet untersucht (siehe Übersicht der Gemeinde Groß Sarau).

Grundlage für das Baulückenkataster sind die rechtskräftigen Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB. Weiterhin sind einige landwirtschaftliche Betriebe aktiv. Hier müssen die zulässigen Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle für das Wohnen im Dorfgebiet bzw. im Allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt werden, da eine Aufgabe oder Einschränkung der Landwirtschaftsbetriebe nicht in Betracht kommt.

Es ist davon auszugehen, dass diese Hofstellen mittelfristig weiter betrieben werden und somit für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen.

In der Gemeinde gibt es auch einige unbebaute Grundstücke, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen und bebaut werden könnten. Da sich diese Flächen in Privateigentum befinden und zum Teil seit vielen Jahren nicht verkauft oder bebaut wurden, stehen die freien Bauflächen auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Freie Grundstücke, die innerhalb von Bebauungspiangrenzen liegen und somit ohne ein Bauleitplanverfahren bebaut werden könnten und Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die innerhalb von Bauflächenausweisungen (Mischgebiete und Wohngebiete) eines F-Planes liegen, sind in gelb dargestellt. Auch in gelb gekennzeichnet sind potenzielle Flächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen (§ 34 BauGB). Die im F-Plan dargestellten Bauflächen (Mischgebiete und Wohngebiete) sind dunkelgrau hinterlegt. Da der F-Plan auch Flächen für Wochenendhausgebiete (Sondergebiete) darstellt, sind diese Flächen hellgrau gekennzeichnet. Grünflächen und Maßnahmenflächen sind grün gekennzeichnet.

Durch die Tierhaltung der Landwirtschaftsbetriebe sind potentielle Bauflächen von Geruchsimmissionen betroffen. Diese Beeinträchtigung ist ab einem bestimmten Maße für Wohnnutzungen nicht verträglich, daher wurde eine Immissionsprognose, die bereits für den geplanten B-Plan Nr. 17 (Kindergarten und Bauhof) erstellt wurde, für das Baulückenkataster berücksichtigt. Da das Gutachten für den geplanten B-Plan Nr. 17 erstellt wurde, sind die Geruchsbelastungen nicht in ihrer vollen Ausbreitung dargestellt. Für die angrenzenden betroffenen Flächen kann die Ausbreitung daher nur geschätzt werden. Die Flächen, in denen

keine neuen Wohnhäuser zulässig sind, sind in einer kleinkarierten roten Schraffur dargestellt (> 15% der Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle). Flächen, in denen Wohngebäude innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind, sind großkariert schraffiert (10 – 15% der Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle) und Flächen, deren Geruchsbelastung so gering sind, dass Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet möglich wäre, sind mit einer gestreiften roten Schraffur versehen.

Bereits bebaute Grundstücke, die vom Kataster noch nicht erfasst wurden, werden mit blauen Rechtecken, die die Bebauung veranschaulichen sollen, gekennzeichnet.

Somit werden in der Baulückenkartierung die bestehenden Bauleitpläne, die aktuelle Bebauungssituation und die Auswirkungen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe für eine Abschätzung von bebaubaren Flächen berücksichtigt.

2 Vorhandene Bebauung

Die Bebauung der Ortsteile hat sich meistens nach dem Verlauf der jeweiligen Hauptstraßen entwickelt. Daher sind die Grundstücke häufig entlang der Hauptstraßen aufgereiht und mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Ausnahmen sind die Wochenendhausgebiete Schanzenberg und Rothenhusen sowie das Gut Tüschembek und die Hofstelle Ziegelhorst. Die Wochenendhäuser sind in einem Rastersystem angeordnet. Die Gebäude des Gutes Tüschembek ordnen sich teilweise dem Gutshaus unter und die Gebäude in Ziegelhorst den Hauptgebäuden der Hofstelle.

Die Ortsteile der Gemeinde sind mehr oder weniger landwirtschaftlich geprägt. Durch die teilweise noch aktive landwirtschaftliche Nutzung sind größere Gehöfte mit entsprechend großen Wirtschaftsgebäuden vorhanden.

Die Einfamilienhäuser sind überwiegend in Mauerwerk und Putzfassade mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und in eingeschossiger Bauweise errichtet.

3 Einzelne Ortsteile / Gebiete / Baulücken

3.1 Groß Sarau

In der Ortslage Groß Sarau befinden sich derzeit vier rechtskräftige Bebauungspläne, die teilweise vollständig bebaut sind. Weiterhin sind Bereiche in der Bauflächenausweisung des F-Planes unbebaut.

In einigen B-Plänen sind Grünflächen und Maßnahmenflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen erhalten bleiben und nicht bebaut werden.

Am nordwestlichen Ortsrand soll der B-Plan Nr. 18 entstehen. Um langfristig der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu begegnen, ist anschließend eine Siedlungserweiterung in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Im Bereich des geplanten B-Planes Nr. 18 ist in zweiter Reihe der vorhandenen Wohngebäude eine Nachverdichtung der als Garten genutzten Grundstücksteile denkbar. Hier soll eine Bebauung im Zuge der B-Plan-Aufstellung rechtlich ermöglicht werden (Nr. 1).

Gegenüber des geplanten B-Planes Nr. 18 befindet sich auf der südöstlichen Straßenseite der B-Plan Nr. 7 aus dem Jahre 1991. Die Grundstücke sind zum Teil sehr lang und reichen bis an die Gemeindegrenze am Wanderweg entlang des Ratzeburger Sees. Der südöstliche Teil dieser Grundstücke ist als Grünfläche festgesetzt. Diese soll erhalten bleiben. Ein Verkauf der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke ist nicht vorgesehen.

In nördlicher Richtung setzt sich die Baugebietsausweisung des F-Planes auf der südöstlichen Straßenseite entlang des Ratzeburger Sees fort. Auch hier gilt, dass eine Bebauung in zweiter Reihe nicht erwünscht ist und ein Verkauf bzw. die Teilung der Grundstücke nicht in Aussicht gestellt wird.

In nordöstlicher Richtung entlang der Straße „Am Schanzenberg“ sind weitere Grundstücke bebaut, obwohl hier keine Bauflächenausweisung vorhanden ist. Eine Verdichtung soll in diesem Bereich nicht stattfinden.

Auf der westlichen Straßenseite folgt die Bebauung dem Tüschembeker Weg in Richtung Norden. Hier sind alle verfügbaren Grundstücke bebaut. Entlang der Hauptstraße, nördlich der Einmündung des Tüschembeker Weges, befinden sich 5 Grundstücke, die lang genug wären, um durch Grundstücksteilung eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Da die Grundstücke vollständig als Bauflächen im F-Plan dargestellt werden, sie sich innerhalb der Ortsbebauung befinden und die Erschließung gesichert ist, wäre hier eine Bebauung möglich (Nr. 2). Diese Bauflächen sollen jedoch weiterhin als Gartenland genutzt werden. Eine Teilung und der Verkauf stehen nicht in Aussicht.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße hat die Gemeinde im Jahre 2015 ihr neuestes Wohngebiet erschlossen. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 befindet sich noch ein unbebautes Grundstück. Es ist jedoch bereits verkauft, eine Bebauung ist demnächst beabsichtigt (Nr. 3).



östliche Bebauung im B-Plan Nr. 15 und Baulücke Nr. 3

Auf der nordwestlichen Straßenseite der Hauptstraße, südlich des Tüschembeker Weges, befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 – Schmiedekoppel –. Die Baugrundstücke im Bereich des B-Planes aus dem Jahre 1997 sind vollständig bebaut. Ursprünglich war von der Gemeinde vorgesehen, die südwestlich angrenzenden Flächen in einem 2.

Bauabschnitt zu erschließen (Nr. 4). Die Geruchsemissionen der südwestlich gelegenen Sauenanlage stehen einer Bebauung mit Wohngebäuden jedoch entgegen, da die vorhandene Geruchsbelastung für eine Wohnnutzung zu hoch ist. Daher soll die Fläche auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Gegenüber des Tüschembeker Weges führt die Straße „Bavernsee“ in östlicher Richtung zum Wanderweg entlang des Ratzeburger Sees. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich ein unbebautes Grundstück im Bereich der Baugebietsausweisung des F-Planes (Nr. 5). Dieses Grundstück befindet sich in Privateigentum und wird als Zufahrt zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten werden, ein Verkauf steht nicht in Aussicht.



Baulücke Nr. 5

Fläche Nr. 6

Die Landwirtschaftlichen Flächen (Nr. 6 und 7) sollen aus Sicht der Gemeinde nicht bebaut werden, da die für den Ortsteil Groß Sarau so typischen Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See erhalten bleiben sollen. Dies hat die Gemeinde bereits im Landschaftsplan aus dem Jahre 2001 zum Ausdruck gebracht.

Südlich angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich der B-Plan Nr. 10 – Fischergang –. Im Geltungsbereich des B-Planes gibt es 6 unbebaute Grundstücke (Nr. 8 – 11). Die beiden Grundstücke an der Hauptstraße (Nr. 8) sind von der Geruchsbelastung der Sauenanlage so stark betroffen, dass eine Wohnbebauung nicht zulässig wäre.



Flächen Nr. 8 und 9

Die beiden Grundstücke am Wendekreis des Fischerganges (Nr. 9) befinden sich in Privateigentum und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Eine Bebauung steht derzeit nicht in Aussicht. Das Grundstück an der Hauptstraße, nördlich der Einbiegung des Fischerganges (Nr. 10) ist ebenfalls unbebaut. Es befindet sich in Besitz einer Erbengemeinschaft, die auch in Zukunft keinen Verkauf beabsichtigt. Das letzte unbebaute Grundstück im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 liegt gegenüber der Rinderanlage im Süden der Ortslage (Nr. 11). Zum einen ist dieses Grundstück stark von den Geruchsbelastungen der Rinderanlage betroffen, zum anderen befindet sich auch dieses Grundstück in Privateigentum und soll nicht verkauft werden.



Baulücken Nr. 11 und 12

Gegenüber der Rinderanlage, auf der nordwestlichen Seite der Hauptstraße, befindet sich der Geltungsbereich des geplanten B-Planes Nr. 17. Hier sollen ein Kindergarten und ein Bauhof entstehen.

Westlich des geplanten B-Planes befindet sich am Holstendorfer Weg eine weitere Baulücke (Nr. 12). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und dient zur Anzucht von Tannenbäumen. Ein Verkauf von Seiten des Privateigentümers ist nicht beabsichtigt.

3.2 Holstendorf

Holstendorf ist der südlichste Ortsteil der Gemeinde und ist noch sehr landwirtschaftlich geprägt.

Für den Ort ist weder ein F-Plan noch ein B-Plan vorhanden. Die Ortsbebauung weist insgesamt 4 Baulücken auf, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig wären. Die Straße „Holstendorf“ beschreibt von Süden kommend einen Bogen, an den sich nördlich ein kleiner Platz anschließt. Die Wohnhäuser und Landwirtschaftsgebäude reihen sich entlang der Straße und um den Platz, ähnlich einer Rundlingsiedlung, auf.

Von Südosten kommend wurde eine Baulücke mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches noch nicht im Kataster erfasst ist. Angrenzend an dieses Grundstück befindet sich eine weitere Baulücke. Dieses Grundstück wird als Gartenland genutzt und steht nicht zum Verkauf (Nr. 1).

Nördlich des Platzes befindet sich eine Obstbaumwiese (Nr. 2). Sie soll erhalten werden, ein Verkauf ist nicht vorgesehen. Südlich der Straße „Holstendorf“ befindet sich eine als Weide genutzte landwirtschaftliche Fläche (Nr. 3). Auch diese potenzielle Baufläche befindet sich in Privatbesitz und soll nicht verkauft werden. Eine weitere Baulücke befindet sich nordwestlich der Straße (Nr. 4). Dieses Grundstück wird zum Teil als Garten, zum Teil als Zufahrt zu einer rückwärtigen Maschinenhalle genutzt. Ein Verkauf ist nicht beabsichtigt.

3.3 Klein Sarau

Der Ortsteil Klein Sarau befindet sich im Westen des Gemeindegebietes. Für den Ort weist der F-Plan Bauflächen aus und zwei rechtskräftige B-Pläne treffen konkrete Festsetzungen.

Auch der Ortsteil Klein Sarau ist landwirtschaftlich geprägt. Das Ortsbild ist daher von Wohngebäuden und größeren landwirtschaftlichen Gebäuden bestimmt, die sich größtenteils entlang der Straße „Klein Sarau“ aufreihen. In der Ortsmitte galbelt sich die Straße. Der westliche Abzweiger ist der „Rote Löwe“, der einen kleineren Teil der Siedlung erschließt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 aus dem Jahre 1998 umfasst den Ortskern. In diesem Bereich befindet sich eine Baulücke gegenüber der Straßengabelung (Nr. 1). Dieses Grundstück befindet sich in Privatbesitz und soll dem Eigenbedarf an Bauland dienen. Eine zeitnahe Bebauung ist jedoch nicht vorgesehen.

Am südwestlichen Ortsrand befindet sich eine größere Fläche, die noch nicht als Bauland ausgewiesen wurde (Nr. 2). Für eine Bebauung müsste der F-Plan geändert und ein B-Plan aufgestellt werden. Da der Eigentümer diese Fläche nicht verkaufen möchte, steht sie der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Am nordwestlichen Ortsrand hat die Gemeinde in den Jahren 2005 und 2009 die Bauleitpläne Geerdshabe I und II (B-Plan Nr. 13 und 14) aufgestellt und Wohnbauland für etwa 31 Einfamilienhäuser entwickelt. Im Geltungsbereich sind alle Grundstücke verkauft, wobei zwei Grundstücke als Gartenland genutzt werden (Nr. 3 und 4) und ein letztes unbebautes Grundstück in Kürze bebaut werden soll (Nr. 5).

Gegenüber des B-Planes Geerdshabe auf der östlichen Straßenseite des „Roten Löwen“ befindet sich eine freie Fläche, die teilweise in die Baugebietsdarstellung des F-Planes hineinreicht (Nr. 6). Eine Bebauung dieser Fläche wird von der Gemeinde abgelehnt, da der Ausbau des Ortsteiles mit den vorangegangenen Baugebietsausweisungen abgeschlossen ist.

Zudem wird eine Entwicklung des Hauptortes vor einer weiteren Entwicklung der Nebenorte angestrebt.

3.4 Hornstorf

Der Ortsteil Hornstorf liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Auch hier werden Bauflächen durch den F-Plan dargestellt. Weiterhin gibt es ein Satzungsgebiet gemäß § 34 BauGB aus dem Jahre 1989. Hornstorf ist durch zwei Landwirtschaftsbetriebe und deren Rinderzucht geprägt. Die Grundstücke sind über die Straßen „Hornstorf“ und „Grönauer Weg“ erschlossen.

In Hornstorf befindet sich ein unbebautes Grundstück (Nr. 1) im Bereich der Baufläche am südlichen Ortsrand. Da sich angrenzend Weiden befinden, soll dieses Grundstück nicht verkauft und wie bisher als Fläche zum Viehtrieb genutzt werden.



Baulücke Nr. 1

3.5 Schanzenberg, Rothenhusen und Gut Tüschembek

Nordöstlich des Ortsteiles Groß Sarau biegt die Straße Schanzenberg in Richtung des Ratzeburger Sees ab und führt bis zum Wochenendhausgebiet „Schanzenberg“ am Ratzeburger See. Entlang der Straße stehen vereinzelt Wohnhäuser im Außenbereich. Hier soll keine weitere Bebauung stattfinden. Außerdem ist eine Bebauung im Bereich des 50 m-Gewässerschutzstreifens gem. § 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG nicht zulässig.

Für den Bereich des Wochenendhausgebietes stellt der F-Plan ein gleichnamiges Sondergebiet dar. Hier sind mehrere Lübecker Segelvereine ansässig und von hier starten verschiedenen Wettkämpfe und Regatten. Da diese Flächen der Erholung und dem Sport dienen, ist eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen weder gewünscht noch zulässig.

Weiter nördlich beschreibt das Ufer des Ratzeburger Sees einen Bogen in östliche Richtung, bevor der Ratzeburger See in die Wakenitz fließt. Westlich dieser Mündung befindet sich der Ortsteil Rothenhusen. Zugleich ist die Wakenitz Grenzfluss zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern.

Auch der Ortsteil Rothenhusen wird als Wochenendhausgebiet genutzt und ist entsprechend im F-Plan dargestellt. Hier verkehrt die Seenschifffahrt auf dem Ratzeburger See mit dem Anleger Rothenhusen und Lübecker Schifffahrtsgesellschaften mit Fahrten auf der Wakenitz bis in die Hansestadt. Neben dem Anleger gibt es ein Restaurant. Aufgrund der Nutzung zur Erholung und für den Tourismus ist auch hier eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen weder gewünscht noch zulässig.

Im Norden der Gemeinde befindet sich westlich des Spannsees das Gut Tüschembek. Für diesen Ortsteil gibt es keine Bauflächendarstellungen oder Festsetzungen, da sich das Gut im Außenbereich befindet. Vereinzelt Wohngebäude befinden sich an der Straße „Tüschembek“. Die ursprüngliche Gutsanlage mit ihren Nebengebäuden soll erhalten werden. Hier sind keine Veränderungen durch neue Wohngebietsausweisungen gewünscht.



Gut Tüschembek

3.6 Ziegelhorst und Nädlershorst

An der nordöstlichsten und nördlichsten Gemeindegrenze befinden sich die Ortsteile Ziegelhorst und Nädlershorst. Ziegelhorst ist eine landwirtschaftliche Hofstelle am Ufer der Wakenitz, die ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Hier sind kleinere Flächen als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ im F-Plan dargestellt, die jedoch ihre Bedeutung seit der F-Plan-Aufstellung im Jahre 1970 verloren haben.

Des Weiteren sind hier keine potenziellen Bauflächen vorhanden und von der Gemeinde auch keine Entwicklung von Wohnbauflächen gewünscht.

Nördlich des Ortsteiles Ziegelhorst befanden sich einzelne Gebäude, die als Ortsteil Nädlershorst im F-Plan aufgenommen wurden. Auch hier wird noch ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Zudem führt eine Brücke an dieser Stelle über die Wakenitz, die mit der Deutsch-Deutschen Teilung 1975 abgebaut und nach der Wiedervereinigung 2008 wieder hergestellt wurde. Da die Gebäude an dieser Stelle jedoch abgeräumt und verschwunden sind, hat dieser Standort seine Bedeutung verloren. Einzig ein Mahnmal des Künstlers Claus Görtz erinnert hier an die Geschichte der Teilung Deutschlands.

Im Norden des Gemeindegebietes verläuft die A 20, die von der L 331 in Richtung Groß Grönau überbrückt wird. Die Wohnbebauung der Nachbargemeinde Groß Grönau grenzt hier direkt an die nördlichste Bebauung der Gemeinde im Ortsteil Nädlershorst. Insgesamt 8 Wohnbaugrundstücke gehören zum Ortsteil, wobei die Bauflächendarstellung des F-Planes lediglich die nördlichsten 6 Grundstücke umfasst.

Baulücken sind hier nicht vorhanden und eine Baugebietsentwicklung nicht vorgesehen.



Ortsteil Nädlershorst

4 Baulückenpotential

In der Gemeinde Groß Sarau befinden sich insgesamt 27 unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich im Bereich der Bauflächendarstellung des F-Planes, im Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne befinden oder die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Diese Flächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung und können somit der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken nicht dienen. Die Grundstücke befinden sich zumeist bereits seit vielen Jahren in Privateigentum und wurden bisher nicht bebaut. Die Grundstücksteile und einige Einzelgrundstücke werden von ihren jeweiligen Eigentümern als Gartenfläche genutzt und sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Einige Grundstücke befinden sich auch in landwirtschaftlicher Nutzung.

Ein Verkauf oder die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne kann jedoch in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden, sie sind somit der Wohnungsbauentwicklungsquote anzurechnen.

Des Weiteren würde sich die Möglichkeit einer Nachverdichtung auf größeren Flächen anbieten. Für einen Teil dieser Flächen steht ein Verkauf von den Privateigentümern nicht in Aussicht. Des Weiteren sprechen aufgrund der Auswirkungen auf das historische Ortsbild mit den Sichtbeziehungen zum See auch ortsplanerische Gründe gegen eine Bebauung.

Weitere Bauflächen im Innenbereich sind durch die Überschreitung der Immissionsgrenze der jährlichen Gesamtbelastung von 15 % für Wohnnutzungen in einem Dorfgebiet durch die aktiven Landwirtschaftsbetriebe ungeeignet.

Des Weiteren möchte sich die Gemeinde in ihrer weiteren Entwicklung auf ihren Hauptort konzentrieren und lehnt daher großflächige Bauflächenausweisungen in den übrigen Ortsteilen ab.

Seit 2010 wurden in der Gemeinde Groß Sarau 28 neue Wohneinheiten entwickelt. Somit stehen der Gemeinde bis zum Jahr 2025 noch 33 Wohneinheiten zur Entwicklung offen. Die bisher unbebauten oder als Gartenland genutzten Grundstücke sind hier bereits berücksichtigt, da nur die Baufertigstellungen gezählt werden. In nächster Zeit muss daher noch mit zwei weiteren Wohneinheiten gerechnet werden, da sich im B-Plan Nr. 15 Ortsteil Groß Sarau und im B-Plan Nr. 13 Ortsteil Klein Sarau noch jeweils ein Grundstück befindet, dass demnächst mit jeweils einem Einfamilienhaus bebaut werden soll.

Da der Gemeinde keine verfügbaren Bauflächen innerhalb des F-Planes, der geltenden B-Pläne oder Flächen, die gem. § 34 BauGB bebaut werden könnten, zur Verfügung stehen, kann sie der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen.

Daher soll mit der 12. Änderung des F-Planes und dem B-Plan Nr. 18 ein neues Baugebiet mit etwa 31 neuen Wohnungsbaugrundstücken am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes erschlossen werden. Die Gemeinde Groß Sarau schöpft mit dieser Planung den Rahmen der vorgeschriebenen Wohnungsbauentwicklungsquote bis zum Jahre 2025 aus.

Falls die Nachfrage nach Wohnbauland anhaltend stark bleibt, soll diese mit der Erweiterung des B-Planes Nr. 18 in einem 2. Bauabschnitt gedeckt werden. 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.

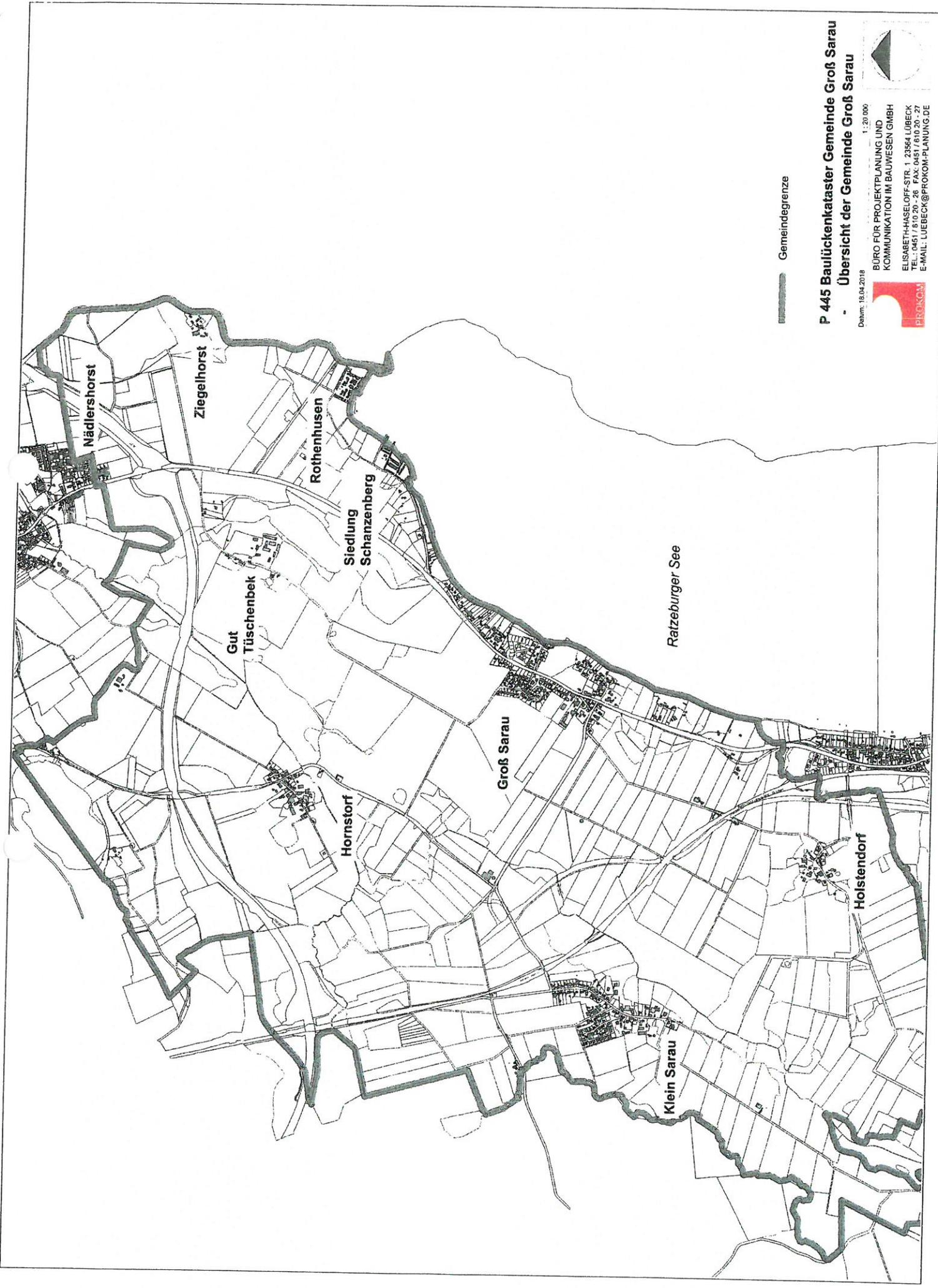
Die Gemeinde hat sich für diesen Planungsansatz entschieden, da hier Bauflächen über die Hauptstraße angebunden werden können, eine Entwicklung im Hauptort verfolgt wird, keine Geruchsbelastungen zu erwarten sind und der Grundstückseigentümer seine Flächen zur Verfügung stellt.

Aufgestellt: Lübeck, den 18.04.2018

PROKOM

Anlagen

- Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau mit Übersicht und den Ortsteilen
 - Groß Sarau
 - Holstendorf
 - Klein Sarau
 - Horstorf
 - Schanzenberg, Rothenhusen, Tüschembek
 - Ziegelhorst und Nädlershorst

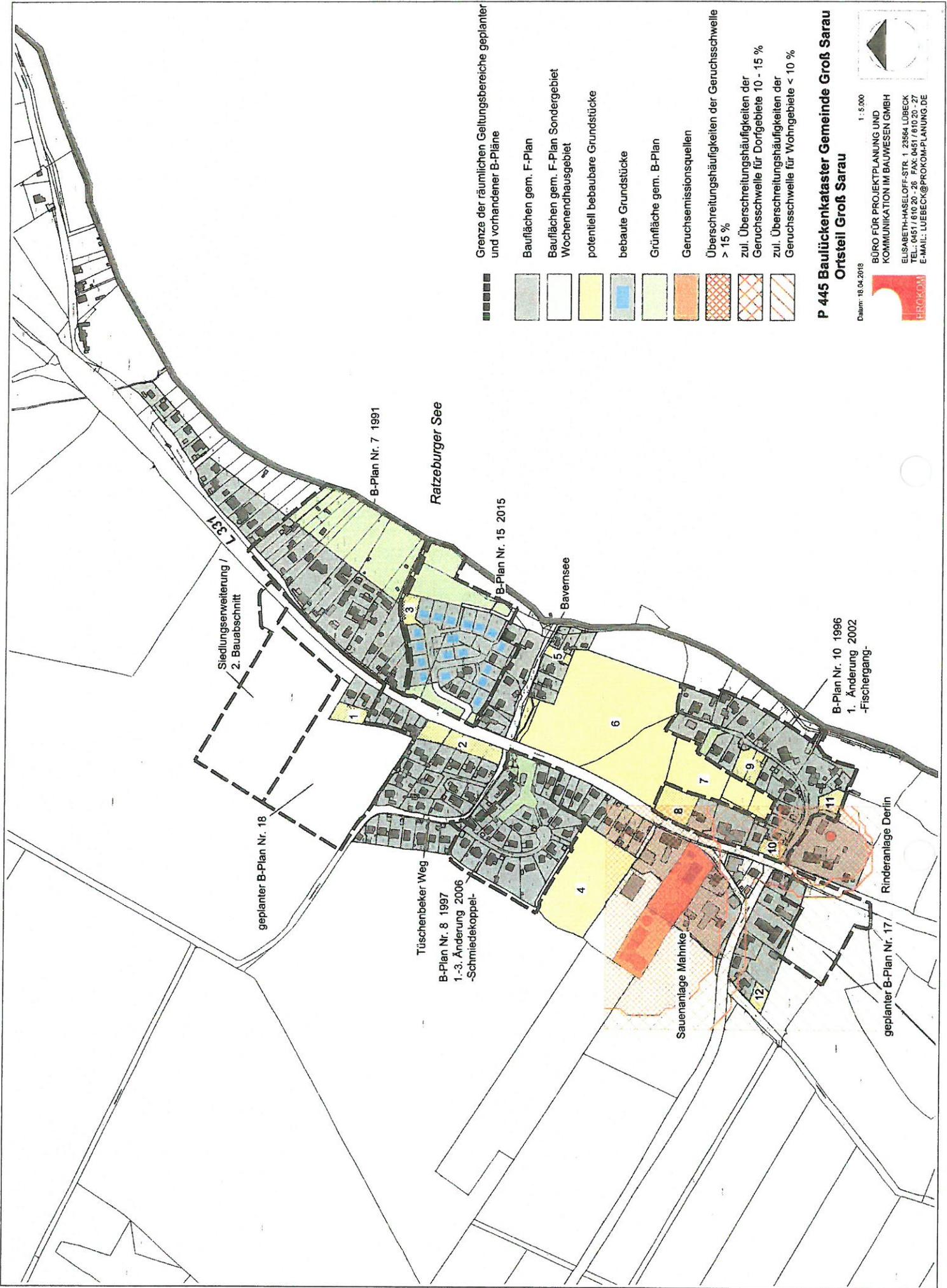


— Gemeindegrenze

P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
Übersicht der Gemeinde Groß Sarau

Datum: 19.04.2018
 1:20.000
 BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
 KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23864 LÜBECK
 TEL.: 0451 / 610 20- 26 FAX: 0451 / 610 20- 27
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne



Bauflächen gem. F-Plan



Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet
Wochenendhausgebiet



potentiell bebaubare Grundstücke



bebaute Grundstücke



Grünfläche gem. B-Plan



Geruchsemissionsquellen



Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle > 15 %



zul. Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle für Dorfgebiete 10 - 15 %



zul. Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle für Wohngebiete < 10 %



**P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
Ortsteil Groß Sarau**

Datum: 10.04.2018
1 : 5.000

BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE



Siedlungsweiterung /
2. Bauabschnitt

geplanter B-Plan Nr. 18

B-Plan Nr. 7 1991

Tüscherbeker Weg

B-Plan Nr. 8 1997
1.-3. Änderung 2006
-Schmiedekoppel-

Ratzeburger See

B-Plan Nr. 15 2015

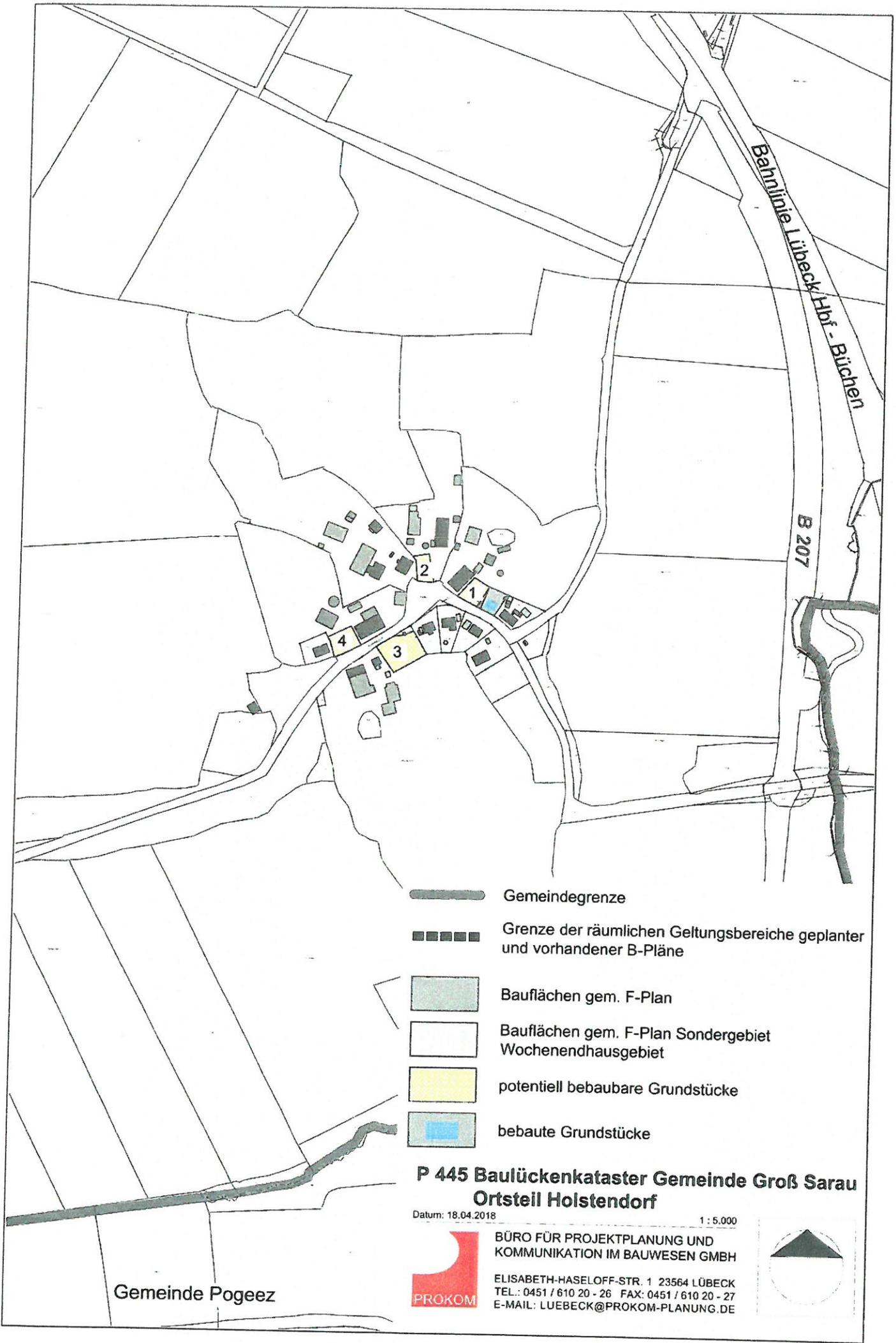
Bavensee

Sauenanlage Mahnte

B-Plan Nr. 10 1996
1. Änderung 2002
-Fischergang-

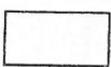
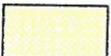
Rinderanlage Dertin

geplanter B-Plan Nr. 17



Bahnlinie Lübeck Hbf - Bienen

B 207

-  Gemeindegrenze
-  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne
-  Bauflächen gem. F-Plan
-  Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet
-  potentiell bebaubare Grundstücke
-  bebaute Grundstücke

**P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
Ortsteil Holstendorf**

Datum: 18.04.2018

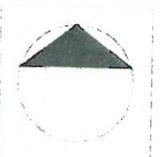
1 : 5.000

Gemeinde Pogeez



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





Gemeindegrenze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet
Wochenendhausgebiet

potenziell bebaubare Grundstücke

bebaute Grundstücke

Grünfläche gem. B-Plan

**P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
Ortsteil Klein Sarau**

Datum: 19.04.2019
1:5.000
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23664 LÜBECK
TEL.: 0451/610 20 - 26 FAX: 0451/610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

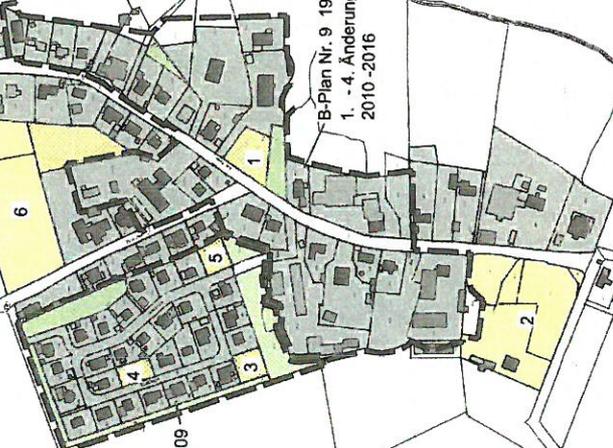


Bahnlinie Lübeck Hbf - Bächen

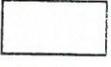
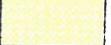
B 207

B-Plan Nr. 13 2005/2009
-Geerdshabe I und II-
1. Änderung 2010

B-Plan Nr. 9 1998
1. - 4. Änderung
2010-2016



Satzung gem. § 34 BauGB 1989
Zulässigkeit von Vorhaben
innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile

-  Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne
-  Bauflächen gem. F-Plan
-  Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet
-  potentiell bebaubare Grundstücke

P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau Ortsteil Hornstorf

Datum: 18.04.2018

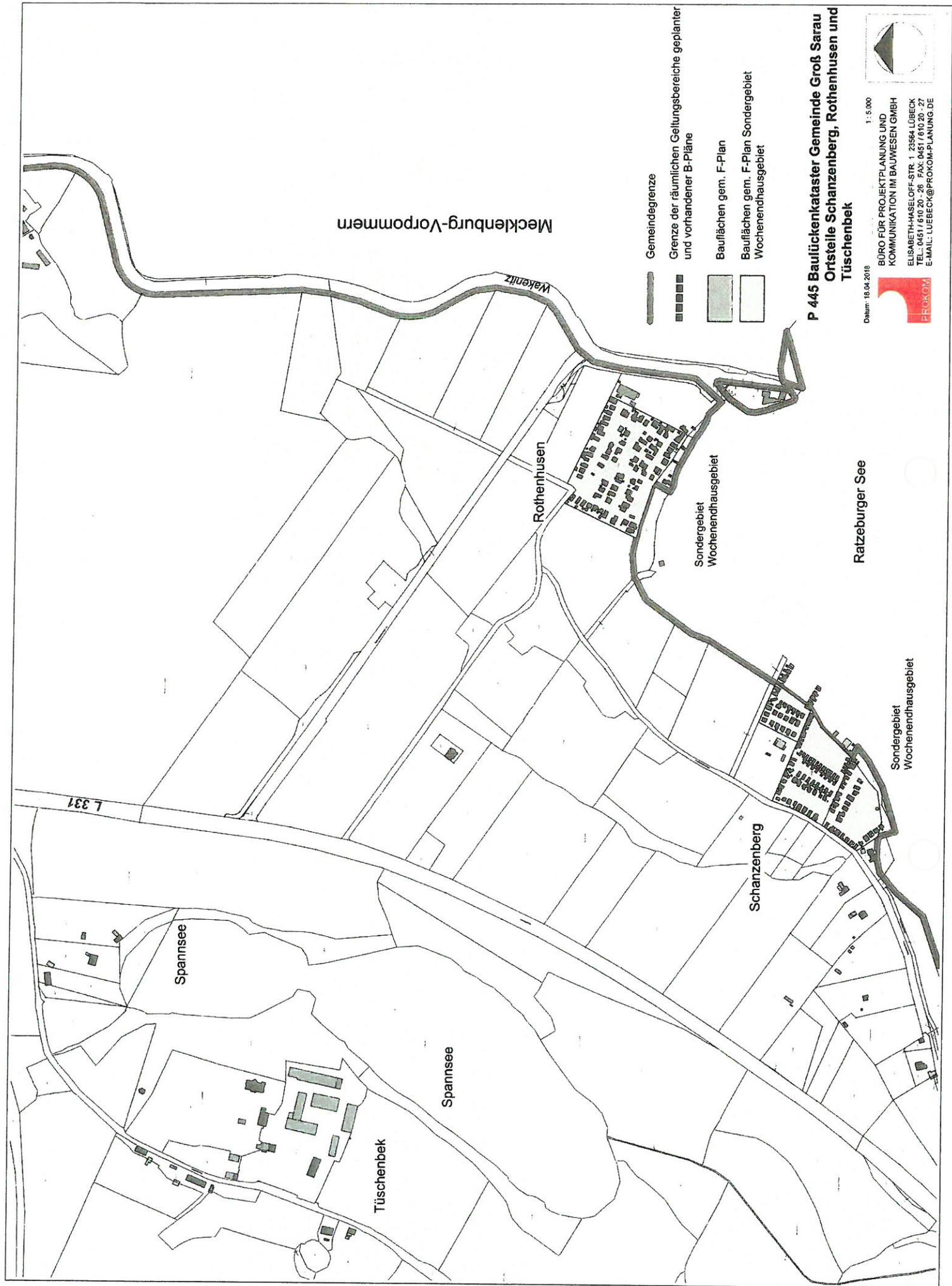
1 : 5.000



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

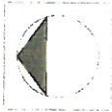
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE

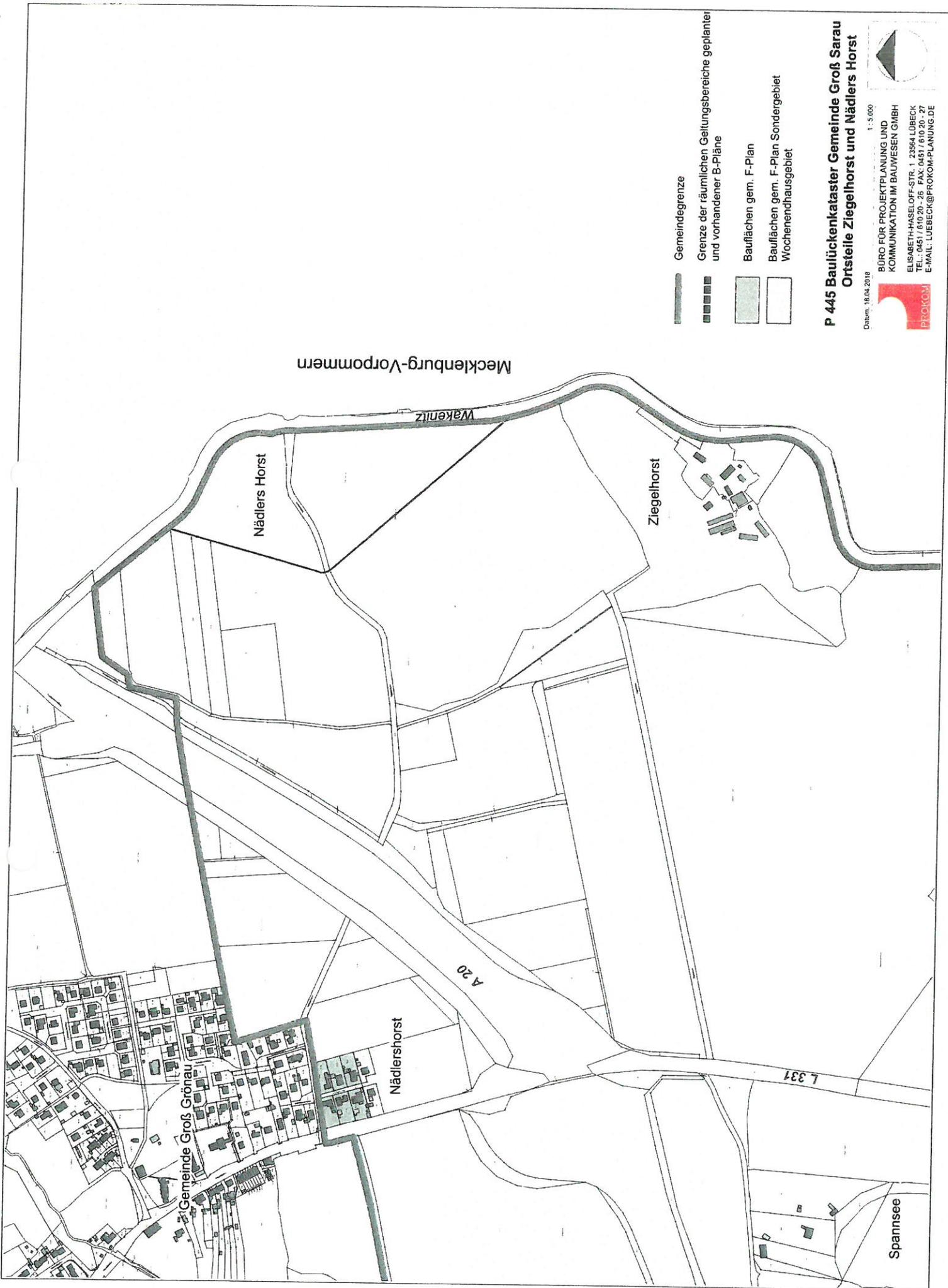




**P 445 Bauflächenkataster Gemeinde Groß Sarau
Ortsteile Schanzenberg, Rothenhusen und
Tüschchenbek**

Datum: 16.04.2018
1:5.000
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27
E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE





Mecklenburg-Vorpommern

- Gemeindegrenze
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne
- Bauflächen gem. F-Plan
- Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet
- Wochenendhausgebiet

**P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
Ortsteile Ziegelhorst und Nädlers Horst**

Datum: 18.04.2018 1:5.000
 BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
 ELISABETH-HASELOFF-STR. 1 23564 LÜBECK
 TEL.: 0451 / 610 20 - 25 FAX: 0451 / 610 20 - 27
 E-MAIL: LUEBECK@PROKOM-PLANUNG.DE



Spannssee

Nädlers Horst

Ziegelhorst

Nädlershorst

Gemeinde Groß Grönau

Wakenitz

A 20

L 331

