



SATZUNG DER GEMEINDE GROSS SARAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "SILBERBERG "

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**

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

erstellt durch :



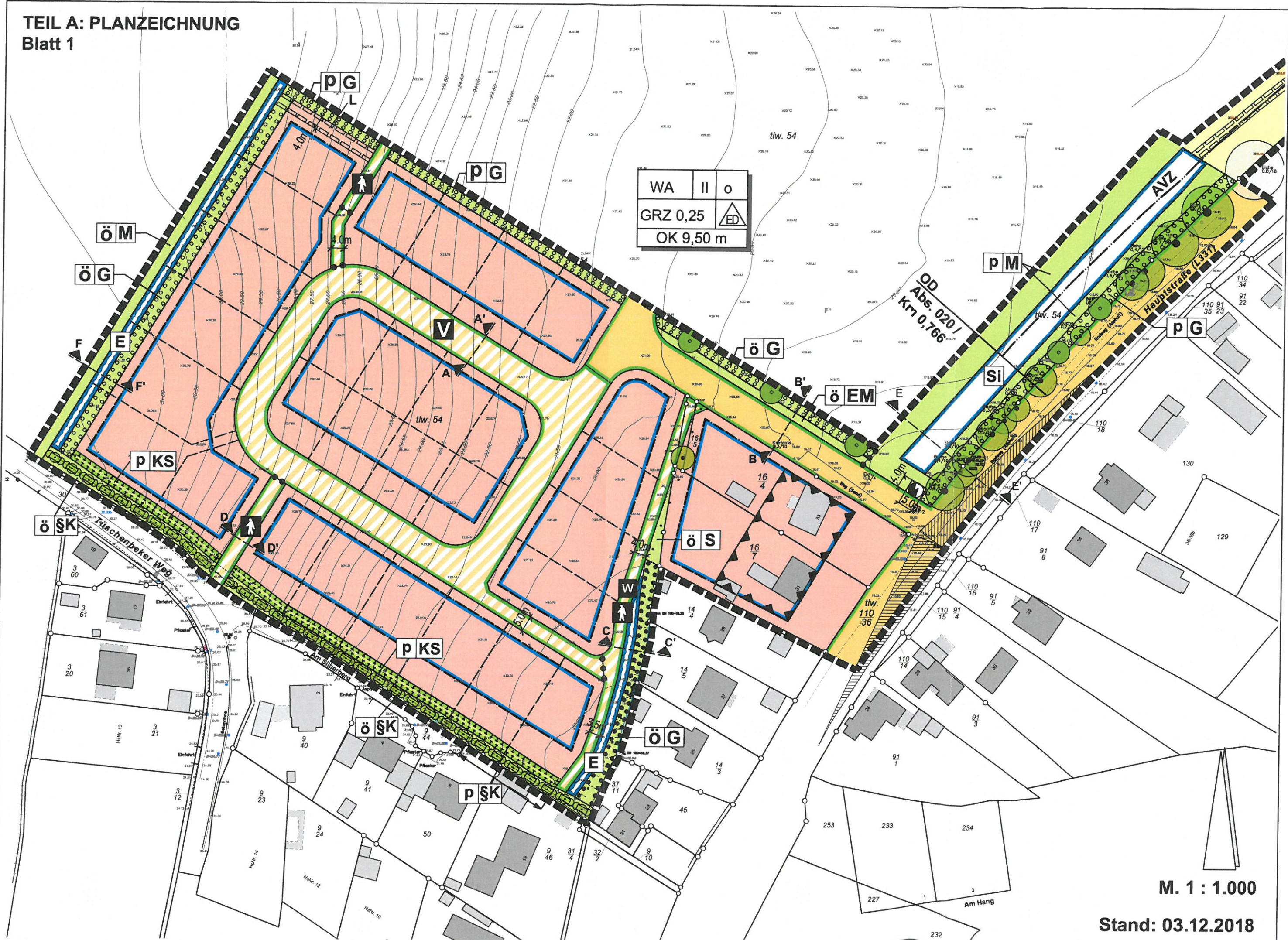
**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

02.01.2018	
13.09.2018	
03.12.2018	

TEIL A: PLANZEICHNUNG
Blatt 1

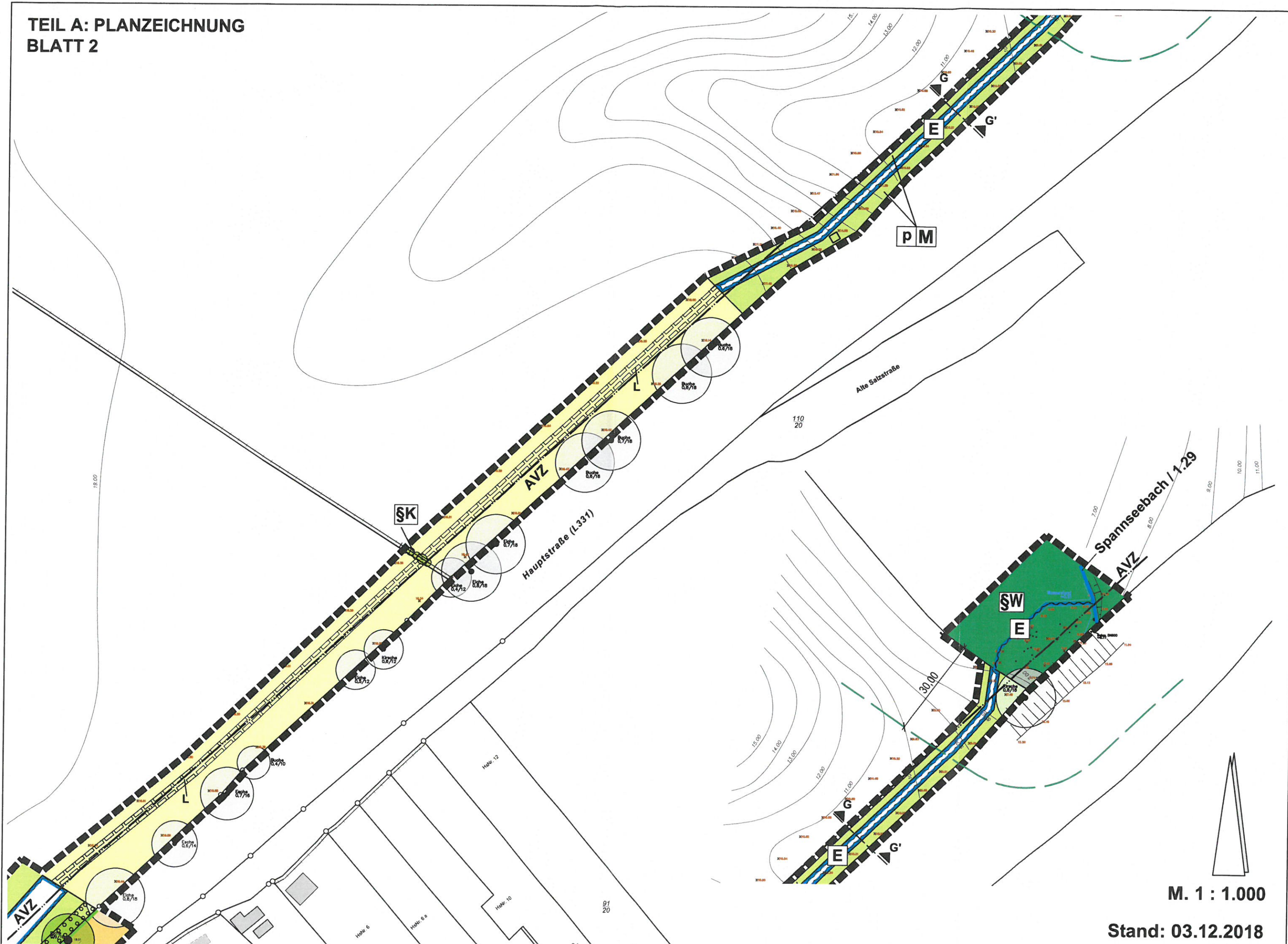
WA	II	o
GRZ 0,25		
OK 9,50 m		



M. 1 : 1.000

Stand: 03.12.2018

TEIL A: PLANZEICHNUNG
BLATT 2



M. 1 : 1.000

Stand: 03.12.2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
OK 9,50 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem mittleren Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Es sind die beiden längsten Gebäudeseiten zu mitteln.	§ 2 Abs. 3 LBO S-H.
2 Maß der baulichen Nutzung		
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise - siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.3.1	
4 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmungen:		
	Geh- und Radweg	
	Wirtschaftsweg	
	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	§ 45 Abs. 1c StVO
5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Elektrizität	
5 Grünflächen		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentlich / privat	
	Abschnitt private Grünfläche Knick	
Zweckbestimmungen:		
	Gehölzstreifen als Sichtschutz	
	Mähwiese	
	Sukzessionsfläche	
	Entwässerungsmulde	
6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses		
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zweckbestimmung:		
	Sickergraben mit Rückhaltefunktion	
	Entwässerungsgraben	
	vorhandener Graben	

	7 Flächen für Landwirtschaft und Wald	Flächen für die Landwirtschaft
		Flächen für Wald
8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	KS: Knickschutzstreifen, 3 m (privat), siehe Teil B -Text- Ziffer 1.5.1-2
	Anpflanzung von Bäumen, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.6	
	Erhaltung von Bäumen, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.1	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.2	
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.3	
9 Sonstige Planzeichen		
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Entsorgungsträgers	- Regenwasserleitung -
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.7.1	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18	
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
10 Nachrichtliche Übernahmen		
	gesetzlich geschützter Knick, siehe Teil B -Text- Ziffer 1.6.3 und Hinweise Ziffer 3.1.1-2	
	gesetzlich geschützter (Sumpf-) Wald, siehe Hinweise Ziffer 3.1.5	
	30 m - Waldabstandsstreifen	
	Spannseebach / 1.29 / Verbandsgewässer	
	Grenze Ortsdurchfahrt	Abs. 020 / Km 0,766
	20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen	
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	Höhenlinien Bestand über NH	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RAS +06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 30 BNatSchG i.V.m.
§ 21 LNatSchG

§ 1 Abs. 1 LWaldG
§ 30 BNatSchG i.V.m.
§ 21 LNatSchG

§ 24 Abs. 2 LWaldG S-H.

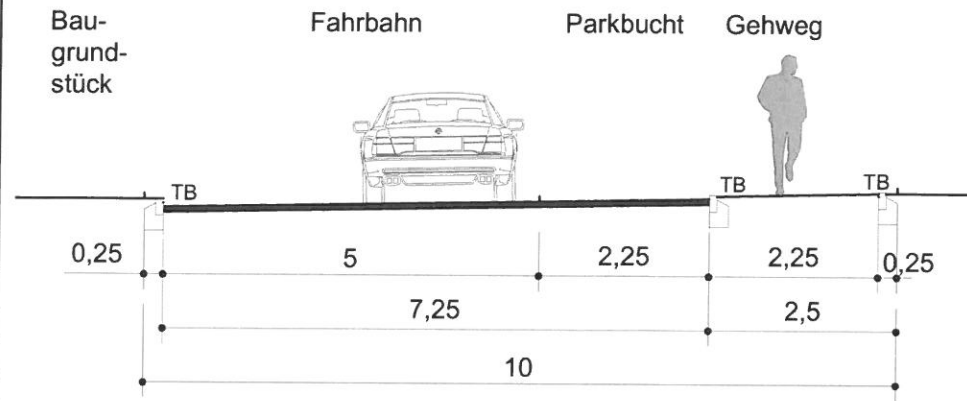
§ 40 (1) WHG,
§ 40 LWG
§ 6 WVG, LWVG

§ 4 Abs. 1 StrWG S-H

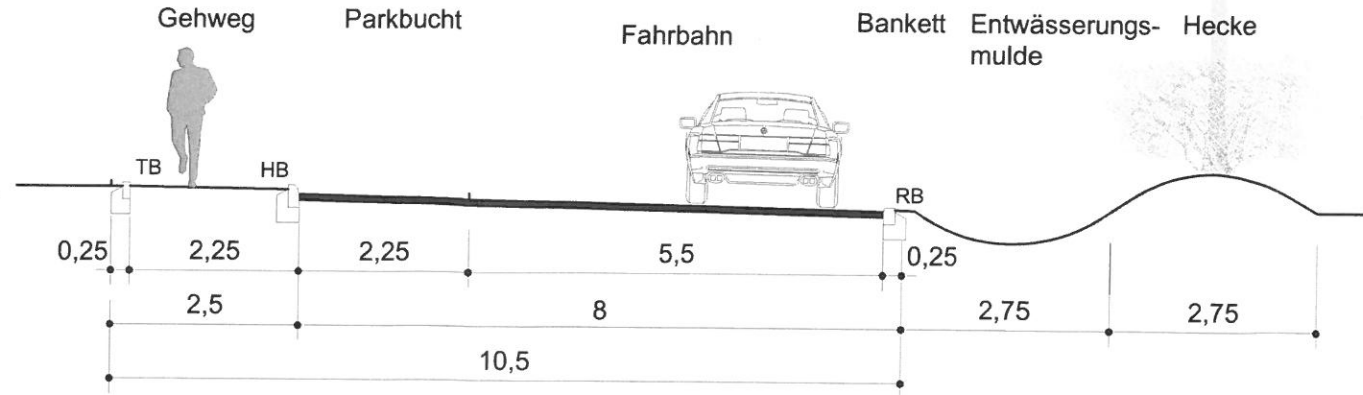
§ 29 Abs. 1a StrWG S-H

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

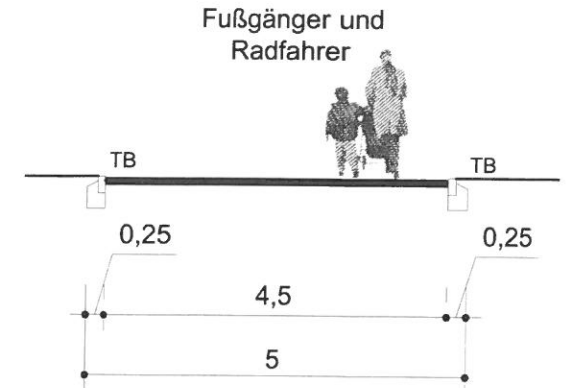
Profil A - A'
M 1: 100



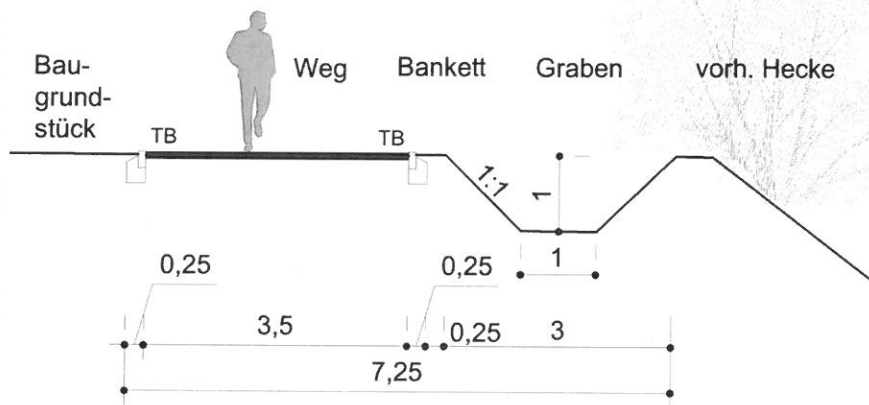
Profil B - B'
M 1: 100



Profil D - D'
M 1: 100



Profil C - C'
M 1: 100

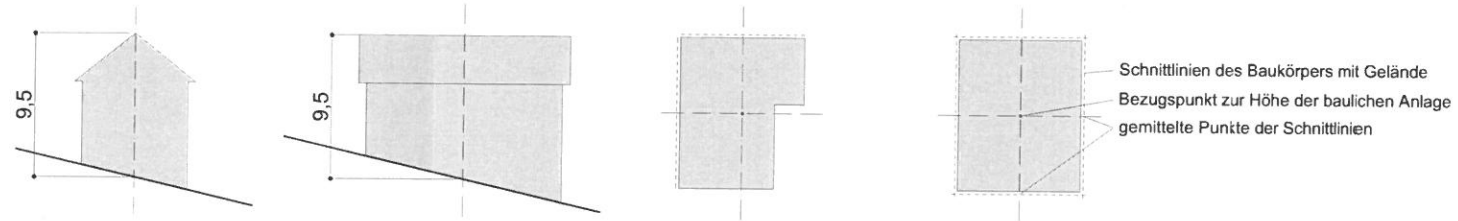


Bestimmung der Gebäudehöhe

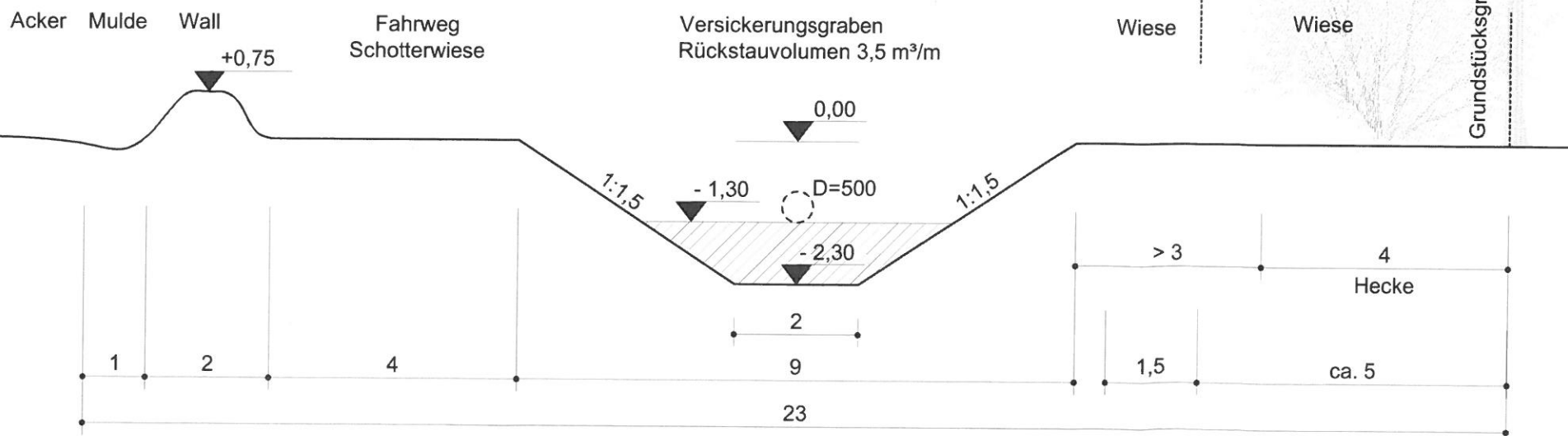
M 1: 500

gemittelter Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche
Höchstmaß der baulichen Anlagen: 9,5 m

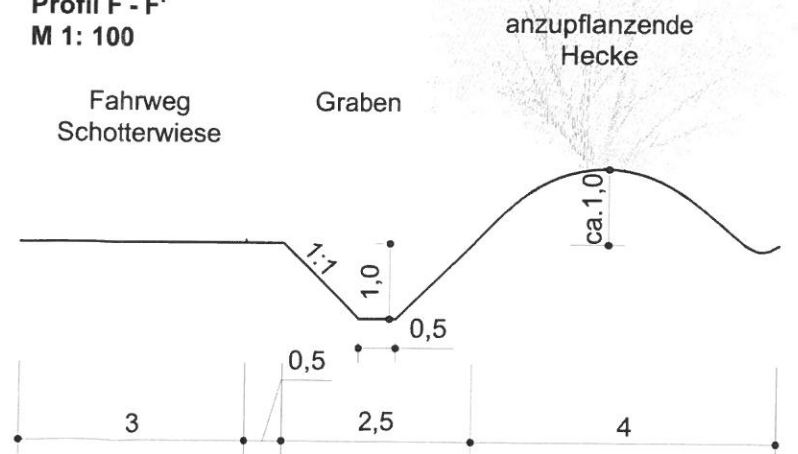
Bei mehr als 2 unterschiedlich langen Gebäudeseiten sind die beiden längsten Gebäudeseiten zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



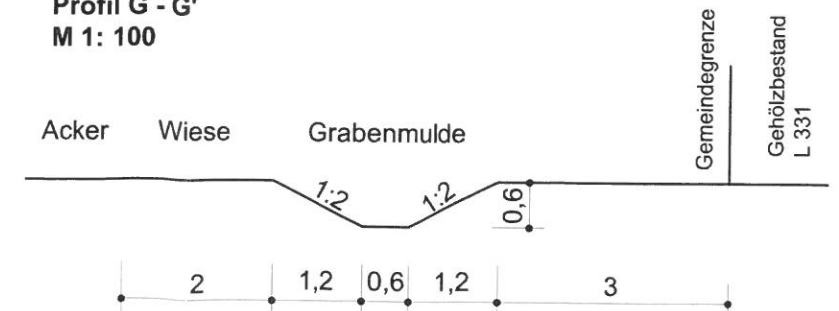
Profil E - E'
M 1: 100



Profil F - F'
M 1: 100



Profil G - G'
M 1: 100



Gemeinde Groß Sarau – B-Plan Nr. 18 „Silberberg“

Teil B – Text –

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 -11 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

1.2.1 Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einzelhäusern 17 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.

1.4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.4.1 Pro Grundstück sind für die erste Wohneinheit mindestens 36 m² Fläche für Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit mindestens 18 m² Fläche für Stellplätze nachzuweisen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Der Knickschutzstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

1.5.2 Der Knickschutzstreifen ist mit einer ca. 80 cm hohen Einfriedigung von der Gartennutzung zu trennen.

1.5.3 Befestigungen auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Mähwiese sind als Schotterwiese auszuführen.

1.5.4 Die Mäh- einschließlich Schotterwiesen sind maximal 2 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juni, zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten.

1.5.5 Die Gräben sind maximal 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juni, zu mähen und auf Dauer zu erhalten.

1.5.6 Für den Anschluss des Entwässerungsgrabens an einen Seitengraben des Spannseebachs sind evtl. notwendige Räumarbeiten am vorhandenen Graben in Handarbeit auszuführen.

1.6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.6.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des Baumes gem. RAS-LP 4 einzuhalten.

1.6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.3 Die vorhandenen Gehölze sowie die vorhandenen Knicks auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.4 An den entstehenden Knickrändern der beiden Knickdurchbrüche sind standortheimische Überhälter anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.5 Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten 5 anzupflanzenden Bäume sind als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von 3 Bäumen als hochstämmige standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.7.1 Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei baulichen Erweiterungen sowie bei Ersatz- bzw. Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz).

Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches:

Südöstliche Gebäudeseiten

Lärmpegelbereich IV mit $R'_{w,ges} = 40$ dB

Nordöstliche und südwestliche Gebäudeseiten

Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,ges} = 35$ dB.

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die

den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer

2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig.

2.1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.3) sind unzulässig.

2.1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens bis zu 10° von der Dachneigung abweichen.

2.1.4 Fassaden sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Weiß zulässig.

2.1.5 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind ausgeschlossen.

2.1.6 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz

- 3.1.1 Die zu fällenden Knickabschnitte (ca. 4 m und ca. 6 m) sind Anfang Oktober bis Ende Februar (1.10 – 28./29.02.) auf den Stock zu setzen. Im Mai kann die Rodung der Stubben erfolgen. Alternativ können die Knickabschnitte Anfang Oktober auf den Stock gesetzt und wenige Tage im Anschluss gerodet werden.
- 3.1.2 Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- 3.1.3 Die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche ist vom 15. August bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten oder unmittelbar nach Aberntung der Fläche oder nach Eingrünung des Plangebietes umzusetzen.
- 3.1.4 Das Fällen und Roden von Bäumen mit Stammdurchmesser von > 0,20 m hat im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse zu erfolgen.
- 3.1.5 Maßnahmen für die Ertüchtigung des Grabens im Sumpfwald sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar auszuführen.
- 3.1.6 Zum Ausgleich für den Entfall einer Lebensstätte der Offenlandvögel (Schafstelze und Feldlerche) ist auf der Ausgleichsfläche „Panten 1“ mit der Entwicklung von Ackerfläche zu artenreichem Grünland mesophiler bis trockener Standorte eine neue Lebensstätte für jeweils 1 Brutpaar Schafstelze und Feldlerche zu schaffen.
- 3.1.7 Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden.

3.2 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

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

3.3 Löschwasser

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

3.4 Einleitungsmenge von Regenwasser

Bei Einleitungen von Regenwasser in den Spannseebach des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See Herzogtum Lauenburg darf die einzuleitende Menge von 1,2 l/s und Hektar nicht überschreiten.

3.5 Anbauverbotszone

Die konkreten Planungen der Entwässerungsanlagen im Bereich der Anbauverbotszone zur L 331 und des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße in die L 331 muss dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) in Lübeck zur Abstimmung vorgelegt werden.

3.6 Einleitungsgenehmigung

Für den Anschluss des nördlichen Regenwassergrabens an das Grabensystem innerhalb des geschützten Sumpfwaldes muss eine Einleitungsgenehmigung beantragt werden. Die Planung ist mit der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg, dem Gewässer- und Landschaftsverband sowie der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

3.7 Lärmschutz

Aus Lärmschutzgründen ist die geplante Straßenverkehrsfläche in Asphalt auszubauen und mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von maximal 30 km/h zu versehen.

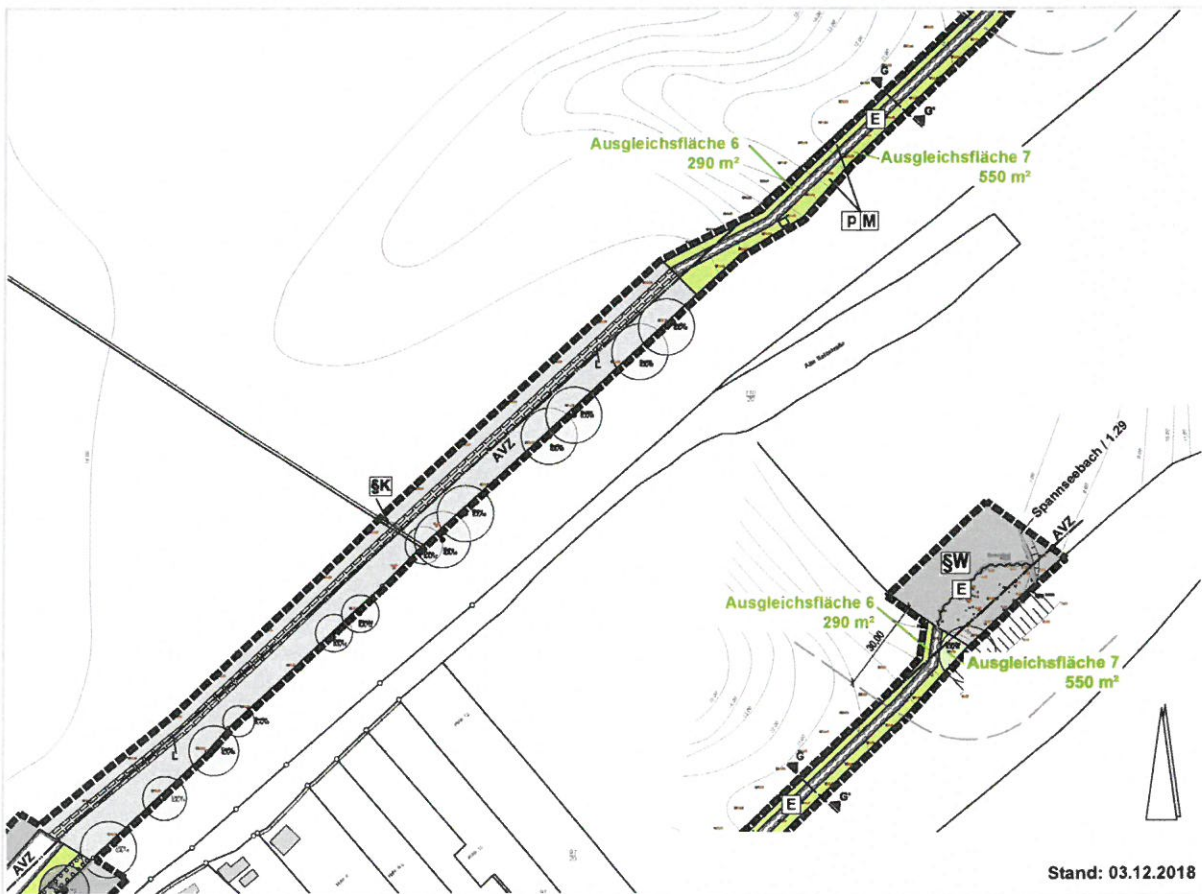
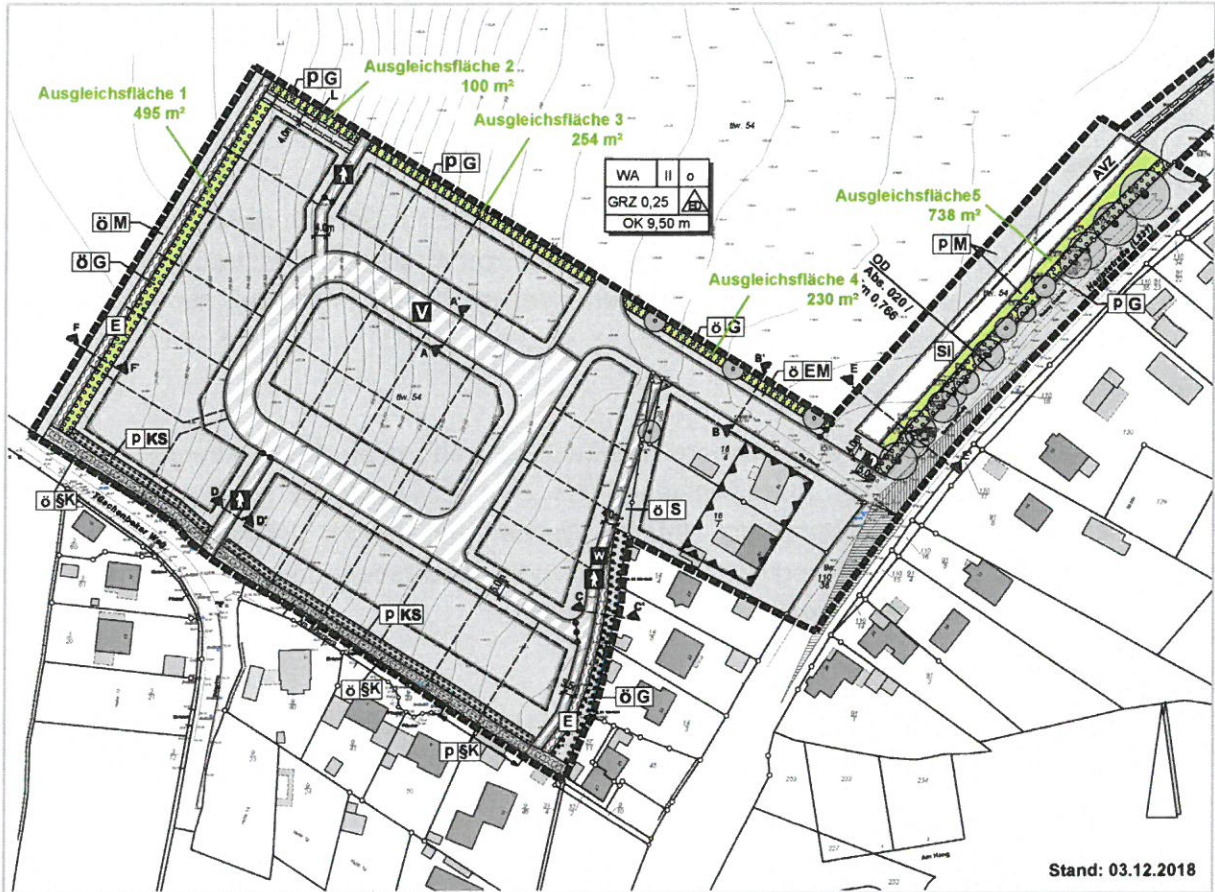
3.8 Verkehrsberuhigung

Die Gemeinde beabsichtigt, in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Tempo 30 Zone gemäß § 45 Abs. 1c StVO einzurichten. Die Entscheidung hierüber trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde (Anordnung) im Rahmen der Erschließungsplanung.

3.9 Einsicht in DIN-Normen

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.10 Lageplan Ausgleichsflächen im Plangeltungsbereich



Gemeinde Groß Sarau

Kreis Herzogtum Lauenburg



ENTWURF DER BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 18 „Silberberg“

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



**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Aufstellungsverfahren	5
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches.....	6
3	Ausgangssituation.....	6
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung	6
3.2	Natur und Umwelt	8
3.3	Eigentumsverhältnisse.....	10
3.4	Bisheriges Planungsrecht	10
4	Übergeordnete Planungen	11
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	11
4.2	Landschaftsprogramm	14
4.3	Landschaftsrahmenplan.....	14
4.4	Landschaftsplan Gemeinde Groß Sarau 2001	15
5	Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung	16
6	Ziele und Zweck der Planung.....	19
7	Geplante Inhalte des Bebauungsplans Nr. 18	19
7.1	Flächenbilanz.....	19
7.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	20
7.3	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen und Baugestaltung	20
7.4	Verkehrliche Erschließung	23
7.5	Ver- und Entsorgung.....	24
7.6	Immissionsschutz.....	27
7.6.1	Schallschutz.....	27
7.6.2	Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung	30
7.7	Störfallbetriebe.....	30
7.8	Altlasten	30
7.9	Grün, Natur und Landschaftsbild	31



7.10	Ausgleichsmaßnahmen	33
7.11	Denkmalschutz	33
8	Umweltbericht	34
8.1	Einleitung	34
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau	34
8.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung.....	35
8.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und der Umweltmerkmale	41
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	53
8.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	62
8.2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	62
8.2.4.2	Eingriffe und Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	64
8.2.4.3	Ökokontoflächen	71
8.2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	73
8.2.6	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle und Katastrophen.....	74
8.3	Zusätzliche Angaben	75
8.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	75
8.3.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	75
8.3.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	75
8.3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	75
9	Nachrichtliche Übernahmen	77
10	Bodenordnung, Kosten	77
11	Hinweise.....	78
12	Beschluss	78

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan (Juli 1998)	13
Abb. 2: Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung	18
Abb. 3: Knickverlängerung links des Weges.....	68
Abb. 4: Ausgleich Knickneuanlage westlich Holstendorf	69
Abb. 5: Ausgleichsfläche Panten Luftbild.....	71
Abb. 6: Ausgleichsfläche Panten/Lageplan Bestand	72
Abb. 7: Ausgleichsfläche Panten/Lageplan Entwicklung	72

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bedeutung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion für das Schutzgut Menschen.....	42
Tab. 2: Empfindlichkeit des Schutzgutes Menschen gegenüber Lärm.....	42
Tab. 3: Betroffene Biotoptypen	55
Tab. 4: Ausgleichserfordernis Boden / Wasser	65
Tab. 5: Ausgleichserfordernis Biotope.....	66
Tab. 6: Orte der Ausgleichsmaßnahmen.....	70

ANLAGEN

- Bestand Biotoptypen
- Bauungskonzept
- Baulückenkartierung der Ortslagen
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Silberberg 1“ der Gemeinde Groß Sarau, erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler ibr, vom 26.10.2018
- Prüfbericht, Untersuchungen nach LAGA-TR Boden, Erschließung Silberberg, Gemeinde Groß Sarau, erstellt vom Ingenieurbüro Höppner, vom 20.10.2017
- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung, erstellt vom Ingenieurbüro Höppner, vom 20.10.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Groß Sarau Bebauungsplan Nr. 18 Silberberg, erstellt vom Büro BBS Greuner-Pönicke, vom 03.12.2018
- Entwässerungskonzept Regenwasser, vom 03.12.2018

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 gefasst.

Anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 soll bei erneutem Bedarf ein Ausbau des Allgemeinen Wohngebietes entstehen. Diese mögliche Erweiterung soll über eine gemeinsame Anbindung an die Hauptstraße (L 331) erschlossen werden. Dies bietet den Vorteil, flächenschonend zu bauen, in dem Erschließungsanlagen minimiert 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 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)

1.3 Aufstellungsverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Sarau im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (12. Änderung).

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.

Mögliche Erweiterung

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Wohnbauflächen werden mittelfristig in einem gesonderten Bebauungsplan-Verfahren geschaffen. Mit der 12. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden im Vorfeld eine gemeinsame Anbindung an die Hauptstraße (L 331) und interne Wegeverbindungen berücksichtigt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 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 4,1 ha. Darin ist die Leitungs-/Grabentrasse für die Regenwasserableitung (Sickergraben, Leitung, Entwässerungsgraben) zum nördlich gelegenen Spannseebach enthalten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke tlw. 54, 55, 16/7, 16/5, 16/4, tlw. 110/36 und tlw. 21/2 der Flur 4 in der Gemarkung Tüschembek.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen, Wald,
- 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), un bebaut (siehe Anlage Bestand Biotoptypen).

Die un bebauten Flächen im Plangebiet werden überwiegend 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.

Südwestlich 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 überwiegend landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Ganz im Norden befindet sich der Spannseebach innerhalb eines gesetzlich geschützten Erlen-Eschen-Sumpfwaldes. Die geplante Regenwasserentwässerung mündet in diesen Spannseebach.

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 mit Strauchbeständen 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

(siehe auch Kap. 8.2.1 Basisszenario Umweltbericht)

Topographie

Das Gelände im geplanten Baugebiet nordwestlich der L 331 fällt bei Höhen zwischen 31 m und 19 m über NHN von Westen nach Osten ab (siehe u.a. Bestand Biotoptypen). Die Niederung des Spannseebaches befindet sich auf ca. + 6,30 m NHN.

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, der von drei Bäumen begleitet wird.

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 verbuschte Ruderalflur sowie Strauchbestände aus Erlen, Eichen, Eschen.

Entlang des nordwestlich abbiegenden Sandweges stehen zwei Eichen, eine davon mit einem Stammdurchmesser von 1,6 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 Tüschener Weg und ist deutlich artenreicher. Im Bereich des Plangebietes sind die beiden Abschnitte des Knicks als Einzelknicks ausgeprägt. Am Ortsausgang in Richtung Tüschener Weg 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.

Der im Norden befindliche Wald ist als Erlen-Eschen-Sumpfwald gesetzlich geschützt. Er wird von einigen wasserführenden und trockenen Gräben durchzogen und befindet sich auf einer NHN-Höhe von ca. + 6,30 m.

geschützte Biotope/Arten

Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich in erster Linie in den Gehölzflächen (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus) zu erwarten. Aber auch die Ackerfläche bietet einen potenziellen Lebensraum für Offenlandvögel.

Als gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Plangeltungsbereich Knicks und einen Sumpfwald.

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 und Norden 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 Tüschener Weges vermindert die Einsehbarkeit in das Plangebiet.

Das Plangebiet ist über den Tüschener Weg an ein Wegenetz angebunden, welches u.a. die Ortsteile Tüschener Weg, 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 Bebauungsplanes Nr. 15 ist auch ein neuer Spielplatz

entstanden. 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 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 und Gehölze erwerben, die Erschließungsmaßnahmen durchführen und anschließend die Wohnbaugrundstücke veräußern.

Die Grabentrassen für die Versickerung/Ableitung des Regenwassers werden ebenfalls von der Gemeinde erworben. Die dazwischenliegende Leitungstrasse auf der Fläche für die Landwirtschaft wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die nördlich gelegene Waldfläche befindet sich in privatem Eigentum. Der geplante Graben für die Regenwasserableitung wird an einen vorhandenen Graben nahe der südlichen Waldgrenze angeschlossen.

3.4 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 Bezeichnung der Grenze der Ortsdurchfahrt hat sich geändert und wird aktuell mit Abschnitt 020 / 0,766 km ausgewiesen.

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.

Es wird 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.

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 der Grünzug durch die Planung nur marginal berührt wird, vorhandene Landschaftsstrukturen erhalten bleiben und der Siedlungsraum angemessen entwickelt wird. Das Plangebiet wird zudem als Eignungsfläche für die Siedlungserweiterung / Wohnen in der Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes ausgewiesen.

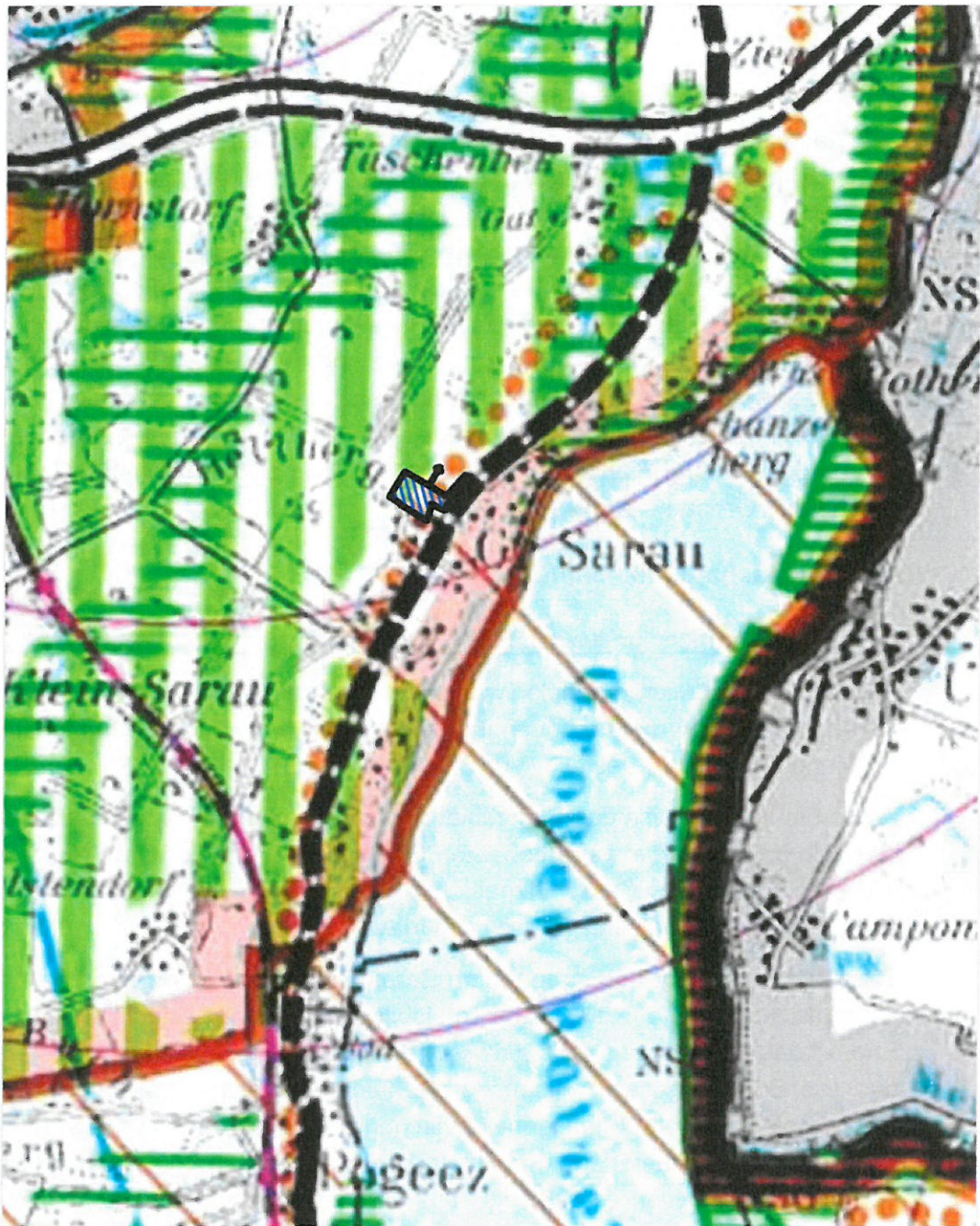
Die Eingrünung des neuen Ortsrandes ist entsprechend den Vorgaben der Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes vorgesehen.



In der weiteren Umgebung eines Flughafens¹ 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 Bebauungsplan auf 9,50 m über der Geländeoberfläche festgesetzt ist, steht die geplante Wohnbebauung den Vorgaben des Bauschutzbereiches nicht entgegen.

¹ Umkreis von 4 Km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt



Auszug aus Regionalplan (Juli 1998)



-  geplantes Wohngebiet Silberberg
-  angestrebte spätere Erweiterung



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan (Juli 1998)

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. Dies 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, potentielles 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 ausgenommen. Nachdem die Schutzgebietsausweisung 1994 eingestellt worden ist, steht eine Neuausweisung zurzeit 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. Nach Aussagen der Geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Höppner 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 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 zur Versickerung von Regenwasser geeignet sind. Die Schichtstärken der Sande variieren. Die Lagerungsdichten dieser Sande liegen erfahrungsgemäß überwiegend im mitteldichten Bereich.

Eine Förderungswürdigkeit dieser Rohstoffe besteht nicht.

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 Grönau – 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 Bebauungsplanes 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 teilweise lediglich Gehölzstreifen festgesetzt.

Der Knick entlang des Tüscherbeker Weges und „Am Silberberg“ wird erhalten und mit einem Schutzstreifen abgesetzt. (Vgl. Kapitel 8.8 Grün, Natur und Landschaftsbild)

Somit wird den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprochen. Mit der Wohngebietsentwicklung wird im Norden eine neue Ortsrandeingrünung geschaffen.

5 Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde Groß Sarau besteht neben dem Hauptort Groß Sarau aus 8 weiteren Ortsteilen. Um aufzuzeigen, welche Flächen noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde ein Baulückenkataster erstellt (siehe Baulückenkartierung der Ortslagen).

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile festgestellt, die sich im Bereich der Bauflächendarstellung des F-Planes, im Geltungsbereich rechtskräftiger B-Pläne befinden oder die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Weiterhin wurden die Auswirkungen aktiver Landwirtschaftsbetriebe, bereits bebaute Grundstücke und ausgewiesene Grün- und Maßnahmenflächen berücksichtigt.

Einige dieser Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, andere sind aufgrund von Geruchsbelastungen nicht geeignet oder können wegen nachteiliger Auswirkungen auf das historische Ortsbild nicht bebaut werden.

Aber auch historisch gewachsene Strukturen, wie bei den Ortsteilen Gut Tüschembek oder Ziegelhorst sollen erhalten werden und sind somit für eine Wohngebietsentwicklung nicht geeignet. In anderen Ortsteilen wie Schanzenberg und Rothenhusen sind bisher nur Wochenendhausgebiete ausgewiesen. Hier soll sich die bauliche Nutzung durch die Festsetzung eines Wohngebietes nicht weiter verfestigen.

Da sich die Gemeinde in ihrer weiteren Entwicklung zudem auf ihren Hauptort konzentrieren möchte, wird eine großflächige Bauflächenausweisung in den übrigen Ortsteilen abgelehnt.

Daher wird eine angemessene Ortsrandentwicklung im Hauptort Groß Sarau angestrebt.

Des Weiteren wurde der Hauptort auf alternative Standorte zur Wohnbaulandentwicklung geprüft. Die Entwicklungs- und Planungskonzeption des Landschaftsplanes stellt Eignungsflächen für die Siedlungserweiterung / Wohnen dar (siehe folgende Abbildung Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung). Neben der Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 werden weitere Entwicklungsflächen südwestlich des Tüschembeker Weges in zweiter Reihe zur Bebauung nordwestlich der Hauptstraße (L 331) ausgewiesen. Der nördliche Teil dieser Fläche wurde bereits im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 15 wurde die nördliche Fläche wegen der großen Nachfrage nach Wohnbauland entgegen den 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.

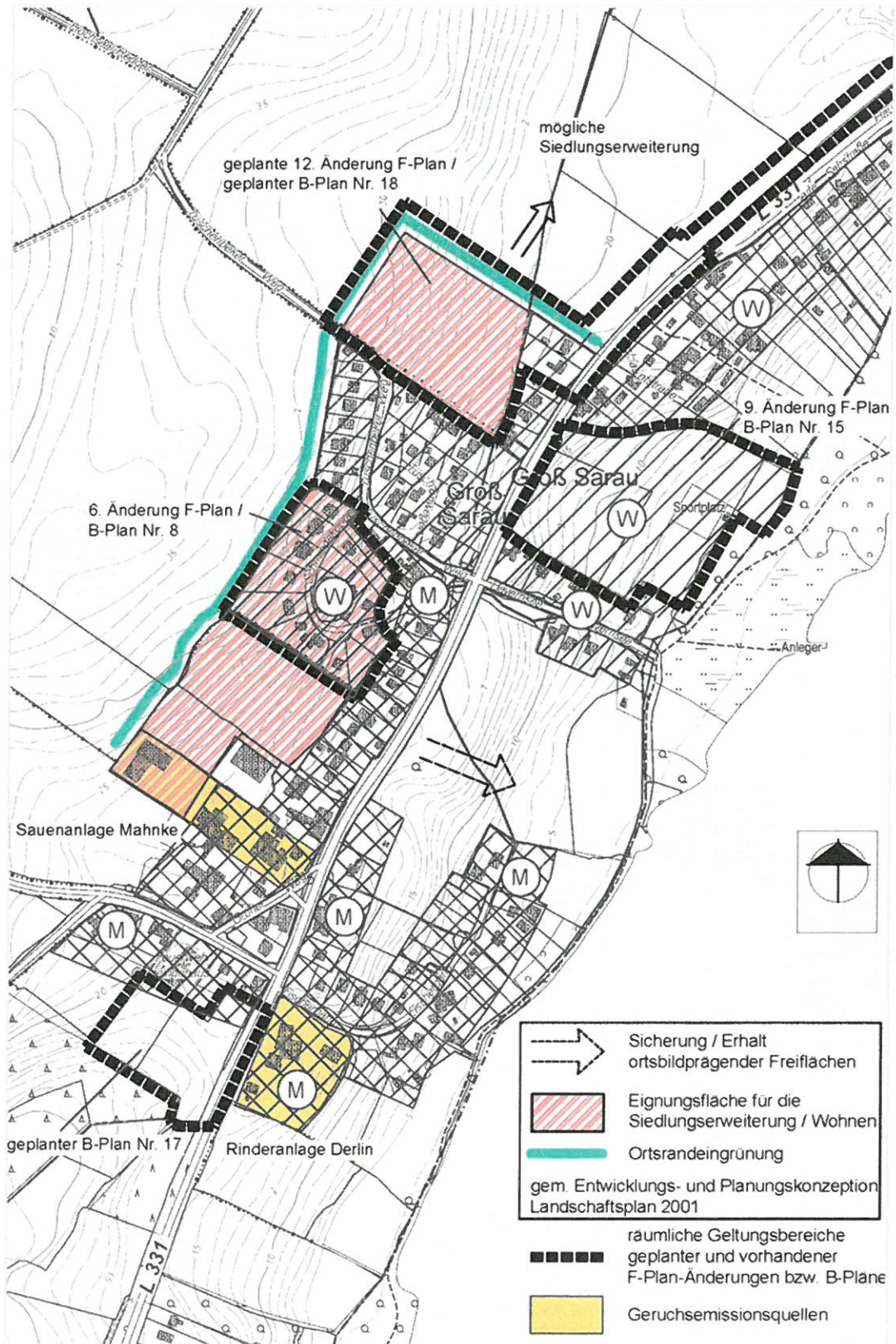


Abb. 2: Prüfung von Standortalternativen zur Wohnbaulandentwicklung

6 Ziele und Zweck der Planung

Die anhaltende Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Groß Sarau konnte mit der letzten Baugebietsentwicklung (Bebauungsplan 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 soll langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung der Wohnbauflächen gegeben sein. 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 29 neue Grundstücke entstehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. 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 Inhalte des Bebauungsplans Nr. 18

7.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18	gesamt		<u>rd. 4,1 ha</u>
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet			rd. 2,0 ha
• Straßenverkehrsfläche			rd. 0,7 ha
○ davon Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		rd. 0,4 ha	
- Verkehrsberuhigter Bereich	rd. 0,3 ha		
- Geh- und Radweg	rd. 0,03 ha		
- Wirtschaftsweg	rd. 0,05 ha		
• Private Grünfläche			rd. 0,4 ha
○ davon Flächen für Anpflanzung Gehölzstreifen		rd. 0,1 ha	
○ davon Flächen für Knick und Knickschutzstreifen		rd. 0,06 ha	
○ davon Flächen für Mähwiese		rd. 0,24 ha	
• Öffentliche Grünfläche			rd. 0,23 ha
○ davon Flächen für Anpflanzung Gehölzstreifen		rd. 0,07 ha	

○ davon Flächen für Erhalt Gehölzstreifen	rd. 0,03 ha	
○ davon Flächen für Knick	rd. 0,06 ha	
○ davon Flächen für Mähwiese / Entwässerungsmulde	rd. 0,06 ha	
○ davon Flächen für Sukzession	rd. 0,01 ha	
• Fläche zur Regelung des Wasserabflusses		rd. 0,22 ha
• Fläche für Ver- und Entsorgung, hier: Elektrizität	(0,002 ha)	rd. 0,0 ha
• Fläche für die Landwirtschaft		rd. 0,4 ha
• Fläche für Wald		rd. 0,12 ha

7.2 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, Versickerung, Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser entstehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und einer möglichen Erweiterung ist über eine gemeinsame Straße von der Hauptstraße (L 331) aus geplant. Weiterhin ist eine Wegeverbindung vom Tüschener Weg bzw. der Straße „Am Silberberg“ in das Plangebiet vorgesehen.

7.3 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 m² bis ca. 750 m² berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch noch das ländlich geprägte Ortsbild. Die kleineren Grundstücke bieten sich für eine Doppelhausbebauung an.

Um eine ortstypische Wohnnutzung zu gewährleisten, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaus begrenzt.

Die zweigeschossige Bauweise im Plangebiet greift die Geschossigkeit der östlichen Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 15 auf. Den zukünftigen Hauseigentümern soll hier 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 von 9,50 m 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 9,50 m noch gut zu realisieren.

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.

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 m² Fläche) vorzuhalten. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich 1 Stellplatz (18 m² Fläche) nachzuweisen. Für ein Doppelhaus sind mindestens 72 m² 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.

7.4 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, Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen, festgesetzt ist. Rechter Hand kann eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes 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 begeh- 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 einer Baugebietserweiterung 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 von ca. 5 m entfallen.

Die ringförmige Erschließung und die 3 kleineren Abzweigungen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Für die ringförmige Erschließungsstraße und den Weg in Richtung Südosten sieht die Gemeinde eine 30er-Zone gemäß § 45 Abs. 1c StVO vor. Die Entscheidung hierüber trifft die Straßenverkehrsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg letztendlich im Rahmen der Ausführungsplanung (Anordnung).

Die zwei zusätzlichen Abzweigungen und der Wirtschaftsweg sollen für Fußgänger und Radfahrer, der Wirtschaftsweg zusätzlich für Pflegefahrzeuge (Bagger, Lkw etc.) nutzbar sein. Auf allen Wegen können in Notsituationen auch Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen etc. fahren.

Der erste Abschnitt der geplanten Erschließung ist als normale Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da hier die Hauptfunktion der Straße die Abführung des Verkehrs aus dem Wohngebiet und der möglichen Erweiterung auf die L 331 ist. Diese Fortsetzung des Wohngebietes benötigt somit keine eigene Zufahrt auf die L 331.

In etwa 50 m Entfernung zur geplanten Erschließungsstraße befindet sich in nord-östlicher Richtung auch die Grenze der Ortsdurchfahrt und liegt 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 sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 20 m zu Landesstraßen nicht errichtet werden. Da hier neben Grünflächen und Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebieten auch Sicker- und Entwässerungsgräben festgesetzt sind, ist eine Ausnahmegenehmigung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV) erforderlich.

Gemäß Stellungnahme des LBV müssen die konkreten Planungen der Entwässerungsanlagen im Randbereich der L331 sowie des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße in die L331 dem LBV zur Abstimmung vorgelegt werden. Dieses wird im Rahmen der anschließenden Erschließungsplanung geschehen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Der Plangeltungsbereich kann an eine vorhandene Schmutzwasserleitung, die sich auf der Westseite der L331 befindet, 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 Buchholz zur Kläranlage nach Einhaus abgeleitet.

Oberflächenwasser/Regenwasser

(siehe anliegendes Entwässerungskonzept)

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde eine Geotechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro Höppner mit Stand vom 20.10.2017 erstellt.

Nach Aussage des Gutachtens stehen im westlichen Bereich des Plangebietes direkt unterhalb des Oberbodens bindige Böden, wie Geschiebelehm und –mergel, sowie Beckentone an. Diese Böden haben auf Grund ihrer Schluff- und Tonanteile eine zu geringe Durchlässigkeit und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich zur Hauptstraße, wurden unterhalb des Oberbodens überwiegend sehr heterogene Sande festgestellt, die teilweise von bindigen Böden unterlagert werden. Bei den Sanden handelt es sich hier um überwiegend schwach schluffige bis schluffige Fein- bis Mittelsande mit eingelagerten Schlufflagen und Fein- bis Mittelsandgemische, die zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind.

Der Untersuchungspunkt (UP) 1 der Geotechnischen Stellungnahme befindet sich im Bereich des geplanten Sickergrabens. Die Untersuchungspunkte 2 und 4 sind nur etwa 4,5 bzw. 5,5 m vom Graben entfernt. Alle Kleinrammbohrungen weisen unterhalb des Oberbodens Fein- bis Mittelsande auf. In den UP 1 und 2 wurde ab einer Tiefe von etwa 3,5 m Geschiebemergel erbohrt. Grundwasser wurde in keiner dieser Kleinrammbohrungen festgestellt.

Da sich der Boden im nordöstlichen Bereich, parallel zur Hauptstraße, am besten für eine Versickerung des Oberflächenwassers eignet, ist hier ein Sickergraben geplant, der gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dient.

Der Sicker-/Rückhaltegraben hat eine Länge von ca. 125,00 m und kann pro Meter Länge ca. 3,5 m³ Wasser ohne Rückstau in das von Süden einleitende Rohr zurückhalten (siehe Profil E-E'). Gemäß anliegendem Entwässerungskonzept reicht dieses Volumen von ca. 440 m³ aus, um das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet aufzunehmen und gedrosselt mit max. 1,2 l pro Sekunde und Hektar an den nördlich gelegenen Spannseebach abzugeben.

Der Sickergraben entwässert im Norden in ein neu zu verlegendes Rohr ca. DN 400. Dieses wird auf einer Länge von ca. 270,00 m in den vorhandenen Acker verlegt. Die rechtliche Sicherung dieser Leitung erfolgt über die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrechte und anschließend mit einer Grundbucheintragung.

Das Regenwasserrohr mündet im Norden in eine offene Grabenmulde (siehe Profil G-G'). Aufgrund des vorhandenen abfallenden Geländes wird der Graben, ggf. mit kleineren Staustufen, an den vorhandenen Graben innerhalb des nördlich gelegenen Waldes angeschlossen. Der Höhenunterschied vom Austritt der Rohrleitung in die Grabenmulde bis zum Graben innerhalb des Waldes beträgt ca. 11,50 m.

Das Verbandsgewässer Spannseebach/1.29 befindet sich auf der Nordseite des Waldes. Er fließt von Norden nach Süden und unterquert östlich des Waldes die L331 innerhalb eines geschlossenen Durchlasseis in Richtung Ratzeburger See.

Vom Spannseebach verläuft im Plangeltungsbereich ein wasserführender Graben in Richtung Westen, in diesen mündet wiederum ein trockener Graben aus südlicher Richtung, an den die geplante Grabenmulde angeschlossen werden soll.

Für eine „definierte“ Ableitung des Regenwassers aus der geplanten Grabenmulde ist es erforderlich, den trockenen Graben innerhalb des Waldes etwas auszumulden (Unterhaltungspflege). Dieses soll schonend mittels Handarbeit geschehen.

Nähere Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt, die im Waldbereich mit der unteren Wasserbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Forstbehörde und dem Gewässer- und Landschaftsverband abgestimmt werden muss (siehe Hinweis 3.6).

Zur Instandhaltung des Sickergrabens ist auf der nordwestlichen Seite des Grabens eine etwa 7,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die einen etwa 4,0 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.

Oberhalb der nördlich angrenzenden Rohrtrasse wird die ackerbauliche Nutzung fortgeführt. Seitlich der nördlichen Grabentrasse werden die Flächen gemäß Profil G-G' angesät und max. 2 x jährlich frühestens ab dem 15. Juni gemäht, um durch die extensive Pflege eine Bedeutung für den Artenschutz, insbesondere für Insekten, zu erreichen.

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 Drainage-/Oberflächenwasser über ein privates Grundstück mit einer Fläche für Leitungsrechte und über öffentliche Verkehrsflächen in den im Südosten des Baugebietes angrenzenden Entwässerungsgraben abführt. Von dort wird es in den vorhandenen Graben, der sich an den westlichen Grenzen der Grundstücke Hauptstraße 25, 27, 29 befindet, geleitet. Dieser Graben hat bisher das gesamte Drainage- und Oberflächenwasser der westlich angrenzenden Ackerflächen aufgenommen – mit zwischenzeitlichen Überflutungen bei Schneeschmelzen. Aus Gründen der Überflutungssicherheit ist ein zusätzlicher Entwässerungsgraben westlich des vorhandenen Grabens geplant (siehe Profil C-C').

Der vorhandene Graben entwässert über eine Rohrleitung auf dem Grundstück Hauptstraße 25 nach Südosten durch das neue Baugebiet östlich der L331 in den Ratzeburger See (siehe Entwässerungskonzept).

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 (siehe Profil F-F'). Hierfür muss der vorhandene Knick am Tüschenkauer Weg in einer Breite von etwa 4 m beseitigt werden. Die Eingriffe in den Knick werden ausgeglichen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen im Plangebiet wird aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens in diesem Bereich dem Versickerungs-/Rückhaltegraben zugeleitet.

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Wasserversorgung des Amtes Lauenburgische Seen für die Gemeinden westlich des Ratzeburger Sees. Die Zuführung erfolgt von der L331 und dem Tüschenkauer Weg.

Strom und Gas

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Auf der nordöstlichen Straßenseite der geplanten Haupterschließung,

etwa auf Höhe des Sickergrabens, ist zur Unterbringung eines Stationsstandortes eine Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität festgesetzt.

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 Haupteerschließung 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 DVGW (Deutscher Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Löschwassermengen durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

7.6 Immissionsschutz

7.6.1 Schallschutz

In einer Verkehrslärmuntersuchung des INGENIEURBÜROS FÜR SCHALLSCHUTZ DIPL.-ING. VOLKER ZIEGLER 2018² wurden die von der (Hauptstraße L 331) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes untersucht. Weiterhin wurde auf die Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung durch den Verkehr auf der Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes eingegangen. Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Straßenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

An den straßennahen Baugrenzen der Grundstücke Hauptstraße 31 und 33 (erste Baureihe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 werden die Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht mit Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) am Tag bzw. bis zu 54

² Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2018: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Silberberg 1“ Gemeinde Groß Sarau. Stand 26.10.2018

dB(A) in der Nacht überschritten. Dies gilt auch für die als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. In der zweiten Baureihe (potenzielle rückwärtige Bebauung der Grundstücke Hauptstraße 31 und 33) werden die Orientierungswerte am Tag eingehalten und in der Nacht um maximal 3 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) aber eingehalten. Nordwestlich der durch Baugrenzen definierten Baufelder der Grundstücke Hauptstraße 31 und 33 (sowie ab der entsprechenden Verlängerungslinie in der optionalen Erweiterungsfläche) werden die Orientierungswerte eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) kommen im Bereich der beiden bebauten Grundstücke Hauptstraße 31 und 33 aufgrund der nach Südwesten und Nordosten fehlenden Überstandslängen sowie der Grundstückszufahrten nicht in Betracht.

Für die Grundstücke Hauptstraße 31 und 33, die sich nicht durch aktive Maßnahmen schützen lassen, ergeben sich aus den Verkehrslärmbelastungen über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz). Im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für etwaige bauliche Erweiterungen sowie für Ersatz- bzw. Neubebauungen im Bereich der ersten Baureihe diesbezügliche Kennzeichnungen zu besonderen Vorkehrungen gegenüber Lärmimmissionen vorgenommen. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsbebauungen besteht nicht.

Die Festsetzung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen mit einer Ausstiegsklausel für objektbezogene detailliertere Bemessungen ergänzt.

Auswirkungen des Verkehrs auf der Erschließungsstraße

Durch den Verkehr auf der Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 18 ergeben sich am Wohnhaus Hauptstraße 33 Verkehrslärmmehrbelastungen von 1 - 2 dB(A). Diese Werte liegen nicht über der in der 16. BImSchV verankerten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und auch nicht über der (in Situationen mit bestehenden erhöhten Vorbelastungen geltenden) Zumutbarkeitsschwelle gemäß Rechtsprechung von 1 - 2 dB(A). Die für die Beurteilung von planungsbedingten Verkehrslärmzunahmen heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden nicht überschritten. Hierbei ist vorausgesetzt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Erschließungsstraße auf ≤ 30 km/h begrenzt (schnellere Fahrt ist hier aufgrund der kurzen Strecke ohnehin kaum möglich) und die Fahrbahn asphaltiert wird.

Mit Realisierung der Erweiterungsfläche wird sich der Erschließungsverkehr erhöhen und die Verkehrslärmbelastungen die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. In der Verkehrslärmuntersuchung wurde zunächst von 36 weiteren neuen Grundstücken ausgegangen. Aufgrund dieser Annahme werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht aber weiterhin eingehalten.



Eine empfohlene Prüfung, ob sich die beschriebenen Auswirkungen für das Grundstück Hauptstraße 33 verringern lassen, z.B. durch Verlegung der Erschließungsstraße nach Nordosten mit größerem Abstand zur Bestandsbebauung und/oder durch Errichtung einer Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB entlang der südwestlichen Seite der Erschließungsstraße im Bereich des durch die Baugrenzen definierten Baufeldes, wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Da das Grundstück Hauptstraße 33 über den vorhandenen Sandweg erschlossen wird, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand aufgrund der geringen bzw. durchbrochenen Länge nicht effektiv (siehe auch Begründung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen unter Straßenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes). Eine Verschiebung der geplanten Erschließung nach Nordosten würde sehr ungünstige Grundstückszuschnitte zur Folge haben. Auch wäre die Anbindung des Sandweges an die Hauptstraße (L 331) weiterhin notwendig, um das Grundstück wie bisher zu erschließen. Es müssten zudem weitere Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Da die bisherige seitliche Erschließung des Grundstückes Hauptstraße 33 beibehalten werden soll und in Anbetracht des erhöhten Flächenverbrauches wird eine Verschiebung der geplanten Erschließung nicht umgesetzt.

Des Weiteren wurde eine alternative Erschließung des Plangebietes von Westen über den Tüscherbeker Weg geprüft. Bei dieser Erschließungsvariante würde der gesamte Erschließungsverkehr des geplanten Wohngebietes die Anwohner des Tüscherbeker Weges belasten. Auch eine spätere Erweiterung des Wohngebietes würde zu Lasten der (Alt-)Anwohner und der zukünftigen Anwohner des Bebauungsplanes Nr. 18 führen.

Daher wird die bisher geplante Erschließung als die bestmögliche Planungsvariante bewertet und weiterverfolgt.

Mit Realisierung der möglichen Erweiterung des Wohngebietes ist je nach Größe und Verkehrsaufkommen zu gegebener Zeit eine eigene Verkehrslärmuntersuchung oder eine Ergänzung der vorliegenden Verkehrslärmuntersuchung zu erstellen. Erst dann sind ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Ackerflächen

Landwirtschaftliche Nutzungen der an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen finden temporär statt mit Einsatz von Landmaschinen wie Schlepper und Mähdrescher (Bestellung der Felder, Feld- und Fruchtpflege, Düngung, Ernte). Für die davon ausgehenden Immissionen bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Regelwerke bzw. Anforderungen. Allenfalls bei stationären landwirtschaftlichen Anlagen ist im Zusammenhang mit der Ausweisung von Wohnbauflächen eine Beurteilung der Lärmimmissionen in Anlehnung an die *TA Lärm* geboten, jedoch nicht bei der zeitweiligen Bewirtschaftung von Ackerflächen.

7.6.2 Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Wie bereits in der Verkehrslärmuntersuchung erläutert, können zeitlich begrenzt Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wie Lärm, Staub und Gerüche auf das Wohngebiet einwirken.

Da diese Belastungen jedoch nur periodisch auftreten und ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist, wird davon ausgegangen, dass es zu keinen erheblichen Belastungen kommt (siehe Einschätzung Verkehrslärmuntersuchung Kap. 7.6.1).

7.7 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie³, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 1.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)⁴ aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

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

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

7.8 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangeltungsbereich bekannt. Gemäß Prüfbericht des Büros Höppner (siehe Anlage) liegt in den Böden der 22 Sondierungen keine Belastung nach LAGA-TR Boden vor.

³ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung.

⁴ Richtlinie 2012/18EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L 197/1 vom 24.07.2012, S. 1.

7.9 Grün, Natur und Landschaftsbild

Knicks, Hecken, Grünflächen, Ortseingrünung

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.

Der vorhandene Knick im Plangebiet soll weitgehend erhalten bleiben. Er wird auf einer überwiegend öffentlichen Grünfläche mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Um erhebliche Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops zu vermeiden, ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Er ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig. Zudem ist der Knickschutzstreifen mit einer ca. 0,8 m hohen Einfriedigung von der angrenzenden Gartennutzung zu trennen.

Die Erhaltung und fachgerechte Pflege des Knickschutzstreifens und des „privaten“ Knicks im Südosten wird in den jeweiligen Kaufverträgen, die zwischen der Gemeinde (Verkäufer) und den zukünftigen Grundstückseigentümern (Käufer) abgeschlossen werden, festgeschrieben. Die Gemeinde wird die Einhaltung der Vorgaben regelmäßig überprüfen.

Um eine fußläufige Wegeverbindung zum Tüschembeker Weg zu schaffen, muss auf Höhe der Einmündung der Straße „Am Silberberg“ in den Tüschembeker Weg ein Knickdurchbruch von ca. 6 m geschaffen werden. Ein zweiter Knickdurchbruch muss an der westlichen Plangebietsecke erfolgen, um hier eine Zuwegung zum geplanten Graben an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zu ermöglichen. Dieser Knickverlust beträgt ca. 4 m.

Da es sich bei den Knickdurchbrüchen um geringe Verluste handelt, wird davon ausgegangen, dass der Eingriff keine erheblichen Auswirkungen auf die Lebensräume von geschützten Tierarten (Haselmäuse) hervorruft. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen ist an den neuen Knickrändern jeweils ein Überhänger zu pflanzen, die bei Kronenschluss eine barrierefreie Verbindung für Haselmäuse bieten.

Der Eingriff von insgesamt ca. 10 m Knickverlust wird im Verhältnis 1:2 durch Neuanlage von Knick ausgeglichen.

Die Fläche des Knicks bleibt weitgehend in Gemeindeeigentum. Lediglich ein Knickabschnitt, der für die Knickpflege nicht bzw. nur über private Flächen erreichbar ist, wird mit den angrenzenden Grundstücken veräußert. Dies betrifft einen etwa 30 m langen Abschnitt an der südlichen Plangebietsgrenze.

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 teilweise 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 Grenzen des Plangebietes festgesetzt.

Da der nordwestliche Abschnitt der geplanten Anpflanzung über den geplanten Graben und den angrenzenden Weg von öffentlichen Flächen aus erreichbar ist, wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser geplante Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung bleibt im Eigentum der Gemeinde. Um eine deutliche Abgrenzung zu den höher gelegenen Landwirtschaftsflächen zu erreichen, ist die Gehölzanpflanzung vor dem Graben hier auf einem Wall vorgesehen (siehe Profil F-F').

Die nordöstliche Ortsrandeingrünung angrenzend an die Wohnbaugrundstücke wird auf privaten Grünflächen festgesetzt, da hier keine Erreichbarkeit von öffentlichen Flächen aus gegeben ist. Da hier kein Graben geplant ist und bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung eine neue, abschließende Ortsrandeingrünung erforderlich wird, ist hier die Anpflanzung ohne Wall vorgesehen.

Die öffentlich zugängliche Ortsrandeingrünung entlang der Haupteinschließung wird wiederum auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde.

Die Grünflächen beidseits des Sickergrabens sollen aufgrund des Gefahrenpotentials nicht öffentlich zugänglich sein und werden deshalb als private Grünflächen festgesetzt. Sie verbleiben aber im Eigentum der Gemeinde. Dieses gilt ebenfalls für die Grünflächen entlang des nördlichen Grabens zum Spannseebach.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen als Sichtschutz sind durchgehend und gleichmäßig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

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

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

Somit ist das Plangebiet gut eingegrünt. Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht erheblich beeinträchtigt, zumal die Sicht auf das Gebiet von der Hauptstraße aus zusätzlich durch die Baumreihe und die begleitenden Gehölze und vom Tüschembeker Weg aus durch den vorhandenen Redder eingeschränkt wird. Von Süden kommend wird das Plangebiet durch die vorhandene Ortsbebauung verdeckt.

Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf geschützte Tierarten betrachtet. Negative Auswirkungen könnten auf Fledermäuse, Haselmäuse, Gehölzbrüter und auf Offenlandvögel erfolgen. Deshalb sind unter den Hinweisen unterhalb der textlichen Festsetzungen artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die bei der Erschließungsplanung und den Erschließungsmaßnahmen, die durch die Gemeinde geplant und betreut werden, zu beachten sind.

Detaillierte Aussagen befinden sich im Umweltbericht und in der o.g. artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlagen).

7.10 Ausgleichsmaßnahmen

(siehe Kap.8.2.4.2 Umweltbericht)

Für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser besteht ein erforderlicher Ausgleich von insgesamt 8.133 m². Ein Teil des Ausgleichs wird im Plangebiet erbracht (2.657 m²). Die restlichen 5.476 m² werden auf der Ökokontofläche „Panten 1“ (ÖK 114-1) in der Gemeinde Panten im Kreis Herzogtum Lauenburg in Anspruch genommen.

Für die Knickdurchbrüche wird ein Ausgleich von 20 m Knickneuanpflanzung erforderlich. Dieser wird auf einer gemeindeeigenen Wegeparzelle westlich von Holstendorf erbracht.

Für den Entfall von 3 Bäumen werden im Plangebiet 5 Ersatzbäume angepflanzt.

Für den Verlust eines Lebensraumes der Offenlandvögel wird mit der Entwicklung von Ackerfläche zu artenreichem Grünland auf den Ökokontoflächen „Panten 1“ ein neuer Lebensraum für je ein Brutpaar Schafstelze und Feldlerche geschaffen.

7.11 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind durch die Planung nicht betroffen.

Wer archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben werden.

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau

Um den Wohnbedarf zu decken, hat die Gemeinde Groß Sarau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen.

In dem Plangebiet sollen Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur den benachbarten Einfamilienhäusern anpassen. Um auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 entsprechend der angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt. Für direkt am Gebäude befindliche Terrassen darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. In Anlehnung an die umgebende Bebauung ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Mit der Maßgabe, das Gebäudelängen und -tiefen 17 m bei Einzelhäusern und 20 m bei Doppelhäusern nicht überschreiten dürfen, soll eine ortstypische Bebauung entstehen. Die Höhe der Gebäude wird auf maximal 9,5 m festgesetzt. Dächer und Fassaden sollen sich in die ortstypische Bebauung einfügen und sind daher als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln von 25° bis 50° zulässig. Die Farben und Materialien der Dächer und Fassaden sind an die umgebende Bebauung angelehnt. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig. Ortsuntypische Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen.