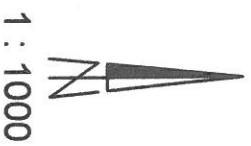
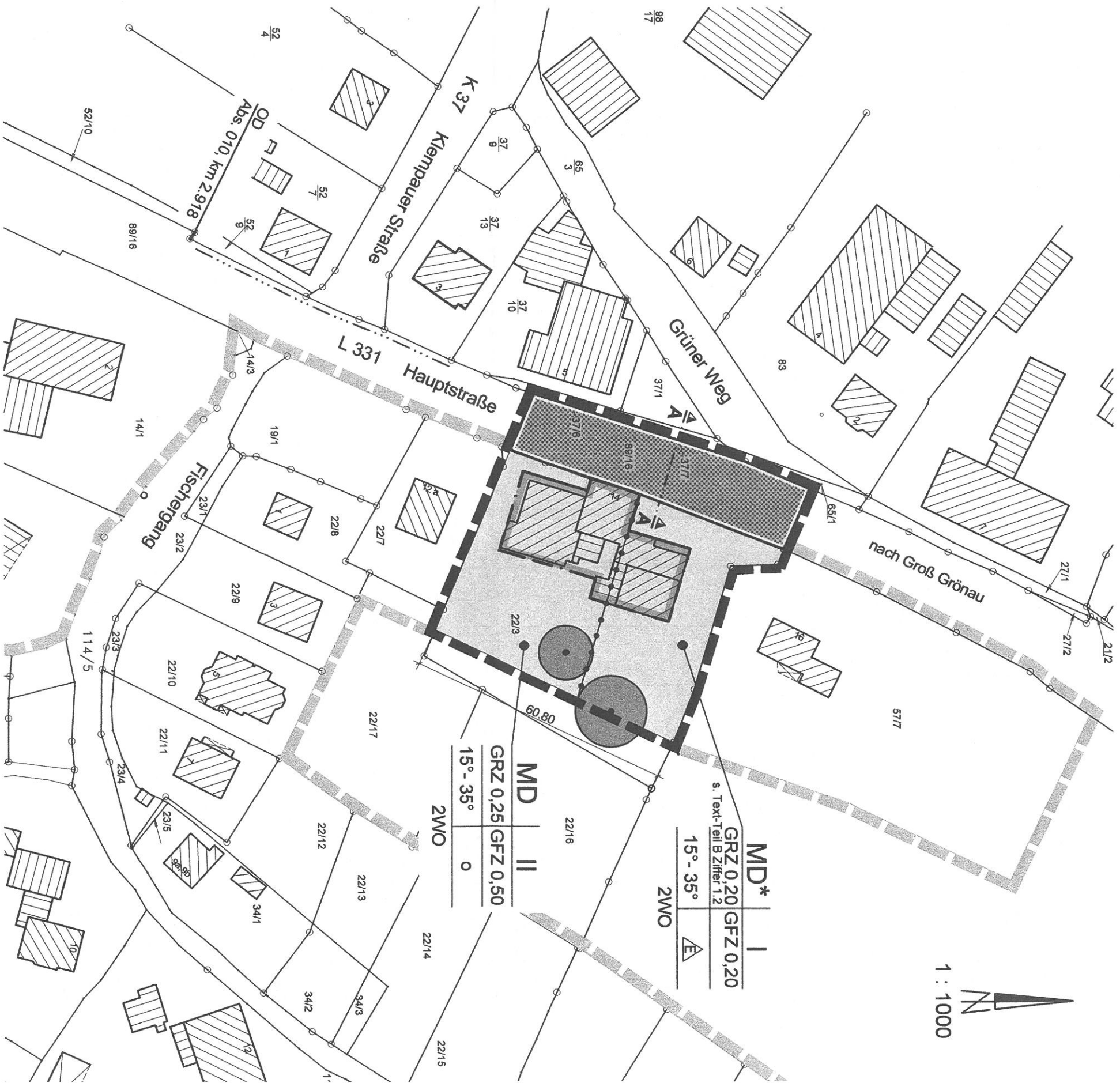


PLANZEICHNUNG - TEIL A



MD* | I
 GRZ 0,20 | GFZ 0,20
 s. Text-Teil B Ziffer 1.2
 15° - 35°
 ZWO

MD | II
 GRZ 0,25 | GFZ 0,50
 15° - 35°
 ZWO

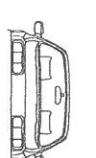
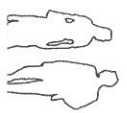
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des in Kraft getretenen
 Bebauungsplanes Nr. 10 und der 1. Änderung
 der Gemeinde Groß Sarau,

STRASSENPROFIL (nicht bindend)

M 1:100

Schnitt A - A

"Hauptstraße L 331"



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der §9(7) BauGB
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10



Dorfgebiet §9(1)1 BauGB/§5 BauNVO

I/II

Zahl der Vollgeschosse (höchstens) §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

GRZ 0,25

Grundflächenzahl §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

GFZ 0,50

Geschoßflächenzahl §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

15° - 35°

Dachneigung §9(4) BauGB

2WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen §9(1)6 BauGB



nur Einzelhäuser zulässig §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO

o

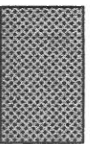
offene Bauweise §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO



Baugrenze §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO



Straßenbegrenzungslinie §9(1)11 BauGB



Straßenverkehrsfläche §9(1)11 BauGB



Erhaltung von Bäumen
(Darstellung Baumkrone) §9(1)25a/b BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16(5) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

22/3

Flurstücksnummern



vorhandene Flurstücksgrenzen



vorhandene bauliche Anlagen



Umgrenzung der Fläche des in Kraft getretenen
Bebauungsplanes Nr. 10

± 60,80 ±

Maßangabe

MD*

Bezeichnung Baugebiet

TEXT - TEIL B

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB i.V.m. § 16 BAUNVO)




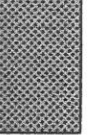


1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO für die überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 13 m in Richtung Osten zulässig.

1.2 Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 und 2 aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) darf auf der mit MD* gekennzeichneten Fläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,2) um 200 % überschritten werden (GRZ max 0,6).




2. GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN

2.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 a/b BAUGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege

GFZ 0,50	Geschoßflächenzahl	\$9(1)1 BauGB/\$10 BauNVO
15° - 35°	Dachneigung	\$9(1)1 BauGB/\$16 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	\$9(1)6 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	\$9(1)2 BauGB/\$22 BauNVO
o	offene Bauweise	\$9(1)2 BauGB/\$22 BauNVO
	Baugrenze	\$9(1)2 BauGB/\$23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	\$9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	\$9(1)11 BauGB
	Erhaltung von Bäumen (Darstellung Baumkrone)	\$9(1)25a/b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	\$16(5) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

22/3	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Umgrenzung der Fläche des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 10	
$\pm 60,80 \pm$	Maßangabe	
MD*	Bezeichnung Baugebiet	

TEXT - TEIL B

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BAUGB i.V.m. § 16 BAUNVO)

1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO für die überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 13 m in Richtung Osten zulässig.

1.2 Für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Nr.1 und 2 aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) darf auf der mit MD* gekennzeichneten Fläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,2) um 200 % überschritten werden (GRZ max 0,6).

2. GRÜNORDERISCHE MASSNAHMEN

2.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 a/b BAUGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung)

2.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BAUGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens).
(Fachgerechter Schutz und Pflege: siehe Begründung)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen sollte gesammelt und als Gartenbewässerung genutzt werden, das überschüssige Regenwasser ist in die vorhandenen gemeindeeigenen Entwässerungssysteme einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von Gebäuden im Plangebiet ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens von einer geeigneten Fachperson umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Hier sind auch alle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Fledermaus-Winterquartieren zu erfassen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

3. EXTERNER AUSGLEICH

Es gibt im Planänderungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB extern durchgeführt.

Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung von insgesamt 352 m² (352 Ökopunkte) erfolgt auf dem Ökokonto (Az.:340-28/31.0251), Flurstück 4 der Flur 1 in der Gemarkung Duvensee.

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau

Stand:
Zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bearbeitet im Dezember 2018

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

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

1. PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau wurde am 26.01.1996 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau trat mithin am 24.02.2002 in Kraft.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau wird für das Gebiet östlich der Hauptstraße (L 331), für das Flurstück tlw. 22/3 sowie für einen Teil der Hauptstraße, Flurstück 89/16, in der Gemarkung Groß Sarau, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt.

Die Fläche wird, wie in der 1. Änderung des Ursprungsplanes, als Dorfgebiet, orientiert an dem Bestand der Umgebung, festgesetzt.

Orientiert an dem städtebaulichen und grünordnerischen Bestand, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Baugrenzen, wie im Ursprungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 definiert.

Auf dem bebauten Grundstück befindet sich ein Wohnhaus und eine Gaststätte, das Grundstück ist von der Hauptstraße (L 331) aus erschlossen.

Um den Betrieb des Restaurants weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können, ist die Schaffung einer gastronomisch bewirtschafteten Außenfläche erforderlich.

Aus diesem Grund werden für den nördlichen Bereich des Flurstücks 22/3 nachfolgende Planänderungen vorgenommen.

Für die Außengastronomie ist eine Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dahingehend zu treffen, dass im Bebauungsplan weitere, also über das geringfügige Ausmaß hinausgehende, nach Art und Umfang genau bestimmte Ausnahmen im Hinblick auf die Überschreitung von Baugrenzen vorgesehen ist.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO für die überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 13 m zulässig.

Aufgrund der schon bebauten Fläche sowie schon versiegelten Flächen sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1 auf 0,2 zu erhöhen.

Für die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1. und 2. BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) darf auf dem mit MD* gekennzeichneten Fläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 200 % überschritten werden (GRZ max. 0,6).

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Groß Sarau.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für das Gebiet östlich der Hauptstraße (L 331), für das Flurstück tlw. 22/3 sowie für einen Teil der Hauptstraße, Flurstück 89/16, in der Gemarkung Groß Sarau, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369)

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird das Planverfahren gem. § 13 BauGB als Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Elektrizität / Tiefbau

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG und/oder anderen Anbietern.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständige Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom ist Folgendes aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

3.2 Wasser

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

3.3 Abwasser/ Regenwasser

Das Plangebiet liegt im Entwässerungsbereich der Ortsentwässerung Groß Sarau. Für die Beseitigung des von bebauten Grundstücken und befestigten Flächen gesammelt anfallenden Niederschlagswassers ist die Gemeinde Aufgabenträgerin. Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen sollte gesammelt und als Gartenwasser genutzt werden, überschüssiges Regenwasser ist in die vorhandenen gemeindeeigenen Entwässerungssysteme einzuleiten.

Bei Einleitungen in Verbandsgewässer zur Vermeidung von hydraulischem Stress darf die einzuleitende Menge den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l / s pro Hektar nicht überschreiten.

Die Beseitigung des in der Gemeinde Groß Sarau anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch das Amt Lauenburgische Seen. Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt und im Zentralklärwerk Einhaus gereinigt.

3.4 Abfallentsorgung

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

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

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

3.5 Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

4. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die Gemeinde Groß Sarau ist durch die Lage an der L 331 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 331 nicht angelegt werden.

Die Anlegung neuer Zufahrten von den Grundstücken zur Landesstraße 331 innerhalb der Ortsdurchfahrt ist unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Verfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen. Trotzdem sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 8 Nr. 7 und § 1a BauGB grundsätzlich anzuwenden. Außerdem ist die Eingriffsregelung anzuwenden und zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Planung erforderlich sind.

Die am 24. Februar 2002 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der Bebauungsplan Nr. 10 (Januar 1996 in Kraft getreten) gelten als Bestand (Ursprungsplanung).

5.1 Eingriffsregelung

Das Änderungsgebiet ist insgesamt 0,38 ha groß und umfasst eine Fläche östlich der Hauptstraße (L 331), das Flurstück tlw. 22/3 sowie einen Teil der Hauptstraße, Flurstück 89/16, in der Gemarkung Groß Sarau. Das Gebiet umfasst ein Wohnhaus und eine Gaststätte.

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist eine Erweiterung der Außenfläche der Gaststätte, um zu ermöglichen, dass der Betrieb des Restaurants weiterhin wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden kann. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 im nördlichen Planbereich wird an die vorhandene Situation angepasst und die GRZ auf 0,2 erhöht. Die Grundflächenzahl im südlichen Planbereich von GRZ 0,25 bleibt unverändert. Um die versiegelten Nebenflächen im nördlichen Planbereich (Gaststätte) zu berücksichtigen sowie eine Terrassenanlage östlich der Gaststätte zu ermöglichen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 mit 200 % festgesetzt.

Die im Ursprungsplan zugelassene Versiegelung wird somit erhöht im Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Zusammenstellung Flächenvergleich

Flurstück 22/3, nördlich	1.300 m ²	Zugelassene Versiegelung
Bestand (Ursprungssituation)		
Fläche mit GRZ 0,1 + Nebenflächen 50 %		0,1 x 1.300 m ² = 130 m ² 130 m ² x 50 % = 65 m ² => 195 m ²
Planung (2. Änd. B-Plan 10)		
Fläche mit GRZ 0,2 + Nebenflächen 200 %		0,2 x 1.300 m ² = 260 m ² 260 m ² x 200 % = 520 m ² => 780 m ²
Gesamte Neuversiegelung:		780 m² - 195 m² => 585 m²

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind somit **585 m²** zusätzliche Versiegelung zugelassen in Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Die **585 m² zugelassene Neuversiegelung** wird für die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs zu Grunde gelegt.

5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt, als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Aufgrund der durch die 2. Änderung erhöhten GRZ von 0,1 auf 0,2 im nördlichen Planbereich sowie aufgrund der Zulassung einer Überschreitung der GRZ mit 200 % für Nebenflächen, wird die zulässige Neuversiegelung an dieser Stelle mit 585 m² erhöht, im Vergleich mit der Ursprungssituation.

Es entsteht somit eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, welche durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Bei der geplanten Bebauung werden Abgrabungen bzw. Auffüllungen notwendig und es werden Flächen versiegelt. Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus:

1. Störung der Bodenfauna und -flora,
2. Verminderung oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe
3. Störung der Bodenstruktur.

Gemäß der gemeinsamen Runderlasse des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2014 ist auf einer Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, als erforderliche Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung, eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder mit dem Verhältnis 1:0,5, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und z.B. zu einem naturbetonten Biotop entwickeln zu lassen.

Auf den bisherigen unversiegelten Flächen wird der Einfluss auf den Boden- und Wasserhaushalt und die bioklimatische Regeneration negativ verändert. Durch Minimierungsmaßnahmen und Festschreibungen der maximalen Versiegelungsfläche werden die starken Beeinträchtigungen reduziert.

Die gesamte erforderliche Flächengröße beträgt:

- ca.585 m² Fläche für Vollversiegelung sonst. Flächen (Bebauung, Zuwegung, Nebenflächen)
bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 = 293 m²

bei Ackerflächen, die aus der Nutzung genommen und naturnah entwickelt werden.

Schutzgut Wasser

Durch den erhöhten Versiegelungsgrad entstehen unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Da aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung des gering verschmutzten Niederschlagswassers im Gebiet erzielt werden kann (vgl. Ursprungsplan), lassen sich die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes, im Sinne des gemeinsamen Runderlasses innerhalb des Gebietes, nicht vollständig ausgleichen. Deshalb wird, zu dem oben ermittelten Flächenbedarf, für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ein zusätzlicher Ausgleich mit folgendem Ausgleichsverhältnis erforderlich:

bei einem Eingriffs- /Ausgleichsverhältnis von 1:0,1 585 m² x 0,1= 59 m²

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Die Planänderungsfläche besteht u.a. im nördlichen Teilbereich aus bebauten Flächen (Wohnhaus und Gaststätte mit Nebenanlagen), teil- und vollversiegelte Nebenflächen, im östlichen Bereich aus Rasenfläche mit drei Großbäumen (Winterlinden, *Tilia cordata*), davon befindet sich eine Linde direkt außerhalb des Planänderungsbereiches.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 können die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 13 m in Richtung Osten überschritten werden.

Insgesamt erhöht sich die Versiegelung mit 585 m² im Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Vorhandene Gehölzbestände werden durch die 2. Änderung somit nicht betroffen. Sie werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume mit ihren Baumkronen (Trauflinie) befinden sich außerhalb der zugelassenen Überschreitung der Baugrenzen.

Durch Änderung der Gebäude können artenschutzrechtliche Belange, wie z.B. Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und von Fledermäusen, betroffen sein.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG sind bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von Gebäuden im Plangebiet von einer entsprechenden Fachperson rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen. Hier sind auch alle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Fledermaus-Winterquartieren zu erfassen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglicher Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit bzw. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergeben sich keine Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen (z.B. Verminderung der Luftfeuchte und stärkere Erwärmung über versiegelte Flächen). Die maximal zugelassene Versiegelung bleibt unverändert.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der 2. Änderung ist eine Errichtung von Terrassen und Überdachungen außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 13 m zugelassen. Die beiden ortsbildprägenden Bäume im Osten werden dadurch nicht beeinträchtigt. Sie werden zum Erhalt festgesetzt, welche in der Ursprungsplanung nicht festgesetzt waren.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist somit nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.

Zusammenstellung - erforderlicher Ausgleich:

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ändern sich die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich mit der Ursprungsplanung wie folgt:

→ die erforderlichen **293 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden werden extern, außerhalb des Plangeltungsbereiches, ausgeglichen.

→ die erforderlichen **59 m²** Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser werden extern, außerhalb des Plangeltungsbereiches, ausgeglichen.

Schutzgut	Erforderliche Fläche
Boden (Versiegelung)	293 m ²
Wasser (Versiegelung)	59 m ²
Gesamt:	352 m²

Insgesamt ergibt dieses einen erforderlichen flächigen Ausgleich von **352 m²**.

Grünordnerische Maßnahmen

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Schutzmaßnahmen:

- Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
 - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
 - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
 - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
 - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
 - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
 - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Bei jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität, die ihren Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrerer Bäume vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Ersatzpflanzungen sind mit verschulten Hochstämmen, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm vorzunehmen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb einer Zeitspanne von einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenwasser zu nutzen, überschussiges Regenwasser ist in die vorhandenen gemeindeeigenen Entwässerungssysteme einzuleiten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und von Fledermäusen zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit stattfinden bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Bei Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von Gebäuden im Plangebiet ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des jeweiligen Bauvorhabens von einer geeigneten Fachperson umfänglich auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Hier sind auch alle Unterkellerungen im Hinblick auf den möglichen Bestand von Fledermaus-Winterquartieren zu erfassen. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus gegebenenfalls abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) abzustimmen.

Externer Ausgleich

Es gibt im Planänderungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt.

Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung erfolgt auf dem Flurstück 4 der Flur 1, Gemarkung Duvensee im nördlichen Bereich der Gemeinde Duvensee, direkt südlich des Scheidegrabens. Auf diesem Flurstück ist ein Ökokonto des Flächeneigentümers eingerichtet worden. Der Flächeneigentümer hat mit der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg am 5.12.2011 einen Vertrag über die Abgeltung von Ersatzmaßnahmen Dritter nach dem Landesnaturschutzgesetz für seine Fläche in Duvensee geschlossen. Zu diesem Zweck wurde beim Kreis Herzogtum Lauenburg ein Ökokonto eingerichtet (Az: 340-28/31.0251).

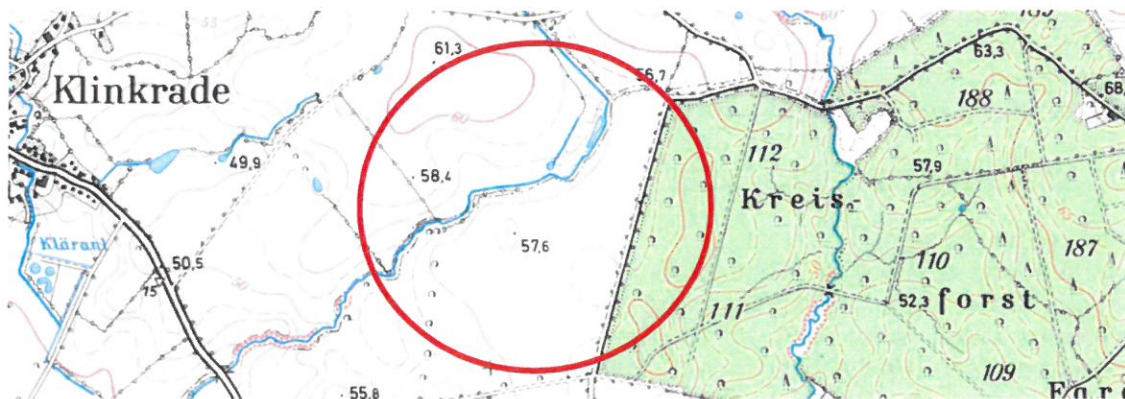


Abbildung: Lage des Ökokontos

Als Kompensation für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau werden die erforderlichen 352 Ökopunkte vom Ökokonto des Flächeneigentümers abgebucht.

6. DENKMALSCHUTZ

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/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.

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

7. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Aus dem Gutachten des Ingenieurbüros
für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, ibs
Grambeker Weg 146
23879 Mölln

VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN

Am Gebäude Hauptstraße 14 kommen die Berechnungen auf Werte von bis zu 69 dB(A). Da davon auszugehen ist, dass schutzbedürftige Gärten und Terrassen nicht an den nach Nordwesten weisenden lärmbelasteten Gebäudeseiten angeordnet werden (die vorhandenen Bebauungen weisen hier keine Außenwohnbereiche auf), sondern an den lärmabgeschirmten – und auch hinsichtlich der Himmelsrichtung attraktiveren – südöstlichen

Seiten, besteht aus fachlicher Sicht keine Notwendigkeit zur Festsetzung diesbezüglicher Schallschutzmaßnahmen.

LÄRMIMMISSIONEN DURCH DIE GASTSTÄTTE HAUPTSTRASSE 14

An den vorhandenen Nachbarschaftsgebäuden ergeben sich Beurteilungspegel von 53 - 54 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird eingehalten. Einzelne Geräuschspitzen liegen unter dem Sollwert von 90 dB(A). In der Beurteilungszeit tags bestehen somit keine Lärmimmissionskonflikte bei Gaststättennutzungen einschließlich Außenterrasse.

Dies gilt jedoch nicht für die Beurteilungszeit nachts. Eine Nutzung der Außenterrasse nach 22:00 Uhr würde auch bei geringerer Anzahl der besetzten Stühle an allen Immissionsorten zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) und des Sollwertes für Geräuschspitzen von 65 dB(A) führen. Die Nutzung der Außenterrasse nach 22:00 Uhr ist somit – wie in Bereichen mit nachbarschaftlichen Wohngebäuden üblich – grundsätzlich auszuschließen. Dies ist im Rahmen der späteren Konzessions- bzw. Baugenehmigungen zu regeln. Die Festsetzung von Nutzungszeiten in Bebauungsplänen ist mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig.

Auch die Parkvorgänge können bei Abfahrten der Gäste nach 22:00 Uhr je nach Umfang und Ausdehnung der Parkfläche zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) und des Sollwertes für Geräuschspitzen von 65 dB(A) führen. Diesbezügliche organisatorische und/oder technische Schallschutzmaßnahmen lassen sich sachgerecht in Kenntnis der Anordnung der Stellplätze im Rahmen der späteren Konzessions- bzw. Baugenehmigungen regeln.

Darüber hinausgehende Festsetzungen bezüglich der Gaststättennutzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind nach fachlicher Einschätzung nicht geboten.

8. STÖRFALLBETRIEB

Gem. Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

Groß Sarau, den

Siegel

-Bürgermeister-

