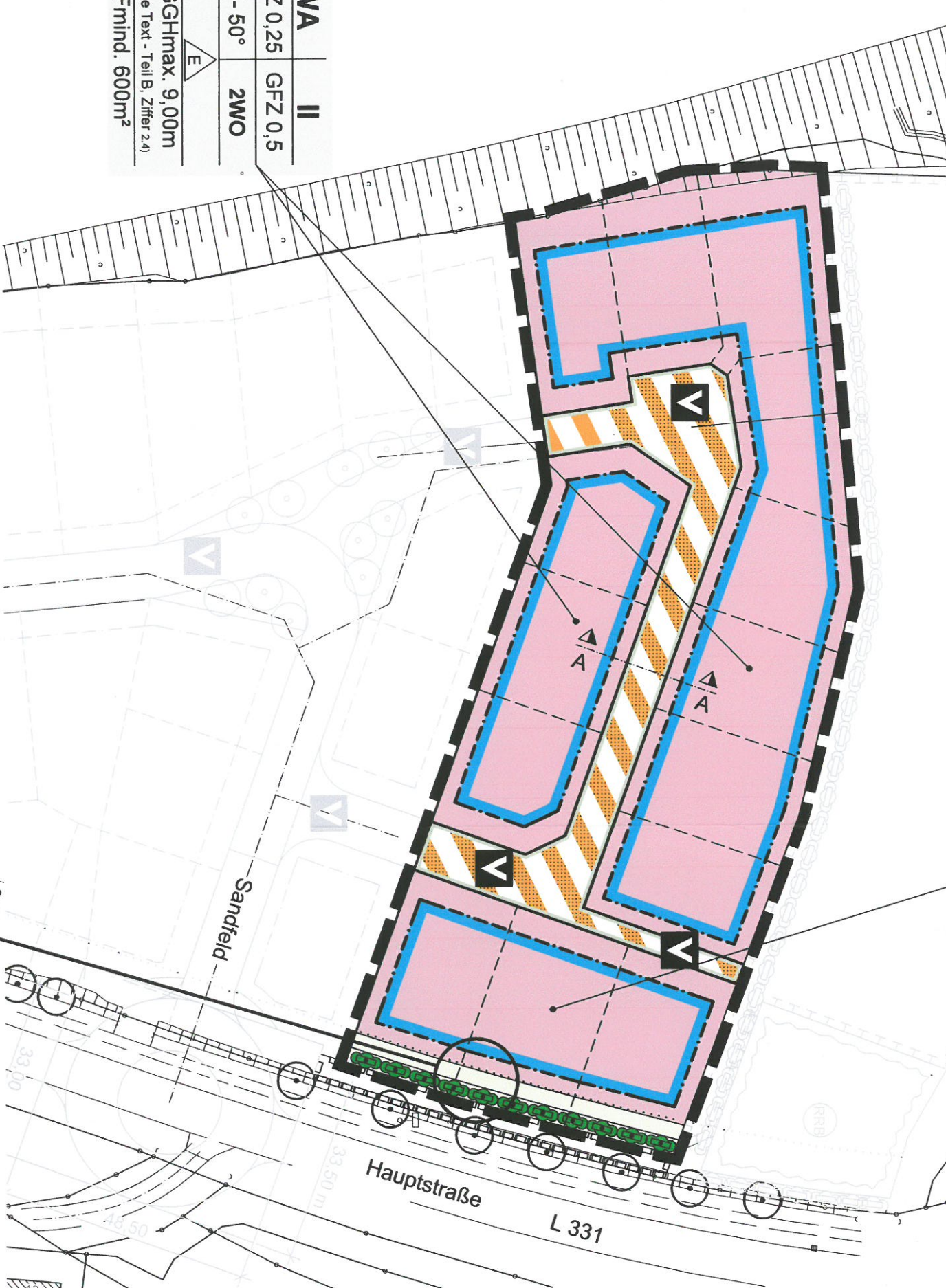
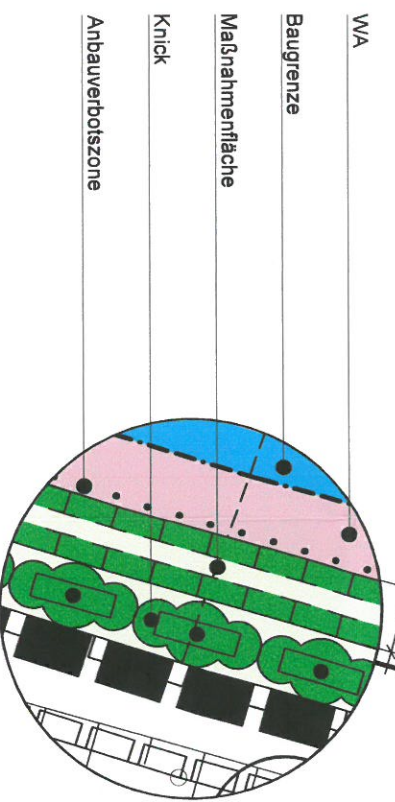


1:1.000

<b>WA</b>	<b>II</b>
GRZ 0,25	GFZ 0,5
15° - 50°	0
GGHmax. 10,50m (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.4)	
Fmind. 600m <sup>2</sup>	



<b>WA</b>	<b>II</b>
GRZ 0,25	GFZ 0,5
15° - 50°	2WO
GGHmax. 9,00m (siehe Text - Teil B, Ziffer 2.4)	
Fmind. 600m <sup>2</sup>	



DETAIL

GRZ 0,25

GFZ 0,5

II

GGHmax. 10,50m

Fmind. 600

15° - 50°

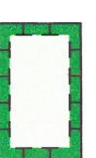
**BAUWEISE**



**VERKEHR:**



**PLANUNG: MASSNAHMEN FÜR NATUR UND UMWELT**



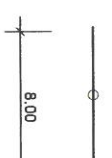
**SONSTIGE**



**II. NACHRICHTEN**



**III. DARSTELLUNG**



1 : 2.000



**STÄDTEBAULICHER ENTWURF**



Querschnitt

STRASS

# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) 1 BaUGB/§4 BauNVO

**2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
(siehe Text-Teil B Ziffer 1.2) § 9 (1) 6 BaUGB

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BaUGB/§ 16 BauNVO

GFZ 0,5 Geschossflächenzahl § 9 (1) 1 BaUGB/§ 16 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse (höchstens) § 9 (1) 1 BaUGB/§ 16 BauNVO

GGHmax. 10,50m maximale Gesamtbäudehöhe  
(siehe Text-Teil B Ziffer 2.4) § 9 (1) 1 BaUGB/§ 16 BauNVO

Fmind. 600m<sup>2</sup> Mindestgröße der Baugrundstücke  
(siehe Text-Teil B Ziffer 1.4) § 9 (1) 3 BaUGB

15° - 50° Dachneigung § 9 (4) BaUGB

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise § 9 (1) 2 BaUGB/§ 22 BauNVO

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

— Baugrenze § 9 (1) 2 BaUGB/§ 23(1) BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BaUGB

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BaUGB

V Verkehrsberuhigter Bereich / öffentlich

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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 Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BaUGB

▭ Knickschutzstreifen  
(siehe Text Teil B Ziffer 3)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 § 9 (7) BaUGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

● Erhaltung des vorhandenen Knicks § 30 (2) BNatSchG i. V.m. § 21 LNatSchG  
..... Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG/§ 9 (6) BaUGB

## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

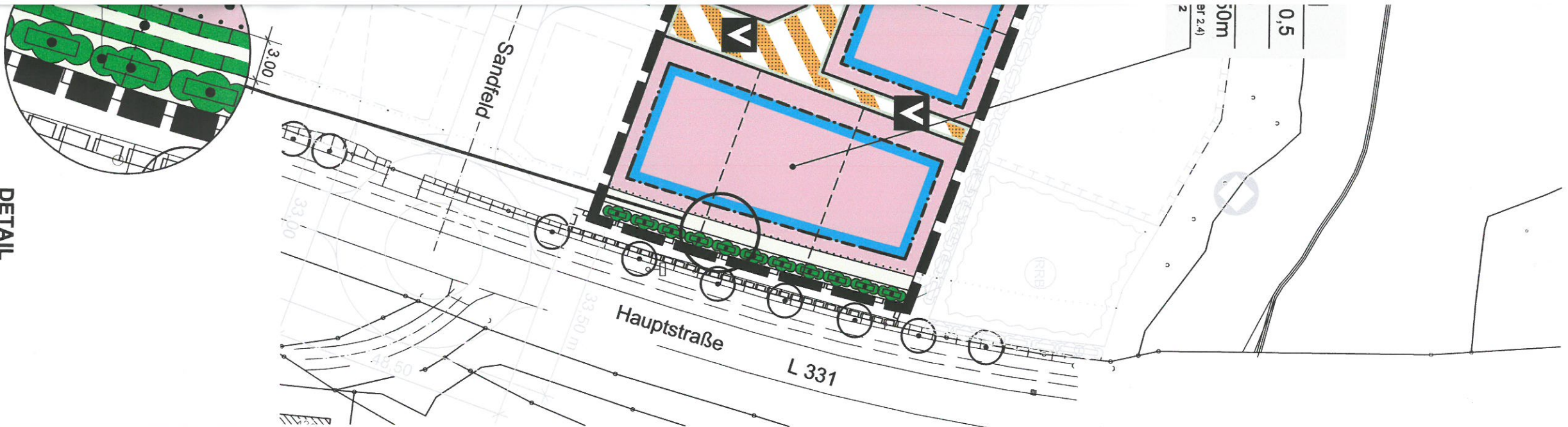
— Flurstücksgrenzen

— Maßangaben in Meter

— in Aussicht genommene Zuschnitte der Grundstücke

▨ Böschung

▨ vorhandene bauliche Anlagen



## STÄDTEBAULICHER ENTWURF



# TEXT - TEIL B

## 1. ALLGEMEINES

- 1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BaunVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BaunVO).
- 1.2 Die zur Straße liegende Seite von Carports, Garagen und Stellplätzen muss mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

- 1.3 Auf den Baugrundstücken ist für die erste Wohnung eine Nettostellplatzfläche von 36 m<sup>2</sup>, für jede weitere Wohnung eine Nettostellplatzfläche von 18 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- 1.4 Für die Grundstücke hat die Grundstücksgröße mindestens 600 m<sup>2</sup> zu betragen (§ 9 (1) 3 BauGB).

## 2. GESTALTUNG (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- 2.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk, Putz und/oder Holzkonstruktionen in gedeckten RAL-Farben zulässig. Andere Außenwandgestaltungen sind unzulässig. Unzulässig sind auch Häuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden.

- 2.2 Die Dacheindeckungen sind in Ton- oder Betonpfannen nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün- oder Reetdächer zulässig. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig. Im Plangeltungsbereich sind für die Dachflächen Fotovoltaikanlagen zulässig.

- 2.3 Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung, 15°-50°. Bei II-geschossigen Gebäuden kann die Dachneigung um 5° verringert werden. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.

- 2.4 Die maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist festgesetzt innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Höhe von 9,00m, auf der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und der Hauptstraße L331 mit 10,50 m. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

- 2.5 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf maximal 0,7 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes, betragen.

- 2.6 Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

## 3. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25 a/b BauGB)  
Erhaltung von Landschaftselementen "Knick":

Die Knickstruktur an der östlichen Plangrenze ist dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang ist die Knickstruktur mit Knickgehölzen gleicher Art zu ergänzen. Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Zu den Grundstücken hin ist ein 3,0m breiter Knickschutzstreifen vorzusehen. (Fachgerechter Schutz und Pflege; siehe Begründung)

### 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 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

### Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort so weit wie möglich als Brauchwasser, überschüssiges Regenwasser ist in den offen geführten Entwässerungsmulden zu sammeln und in das nordöstlich davon gelegene Regenrückhaltebecken, einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze und von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

### Gestaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

### Baumpflanzungen im Straßenraum

Im Grünstreifen der Planstraße sind mindestens 5 standortheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend durch Bäume gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung)

### Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Pro Grundstück ist ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend durch Bäume gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe Begründung)

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

### Knickschutzstreifen

An der Westseite des vorh. Knicks zu den Baugrundstücken hin ist ein 3,0m breiter Knickschutzstreifen vorzusehen. Der Knickschutzstreifen ist als extensive Gras- und Krautfur zu halten und zu pflegen.

Im Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versickerungen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen. (Fachgerechte Pflege: siehe Begründung)

### Nebenflächen

Die privaten Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, entweder mit großflügeligem Pflaster, Okopflaster, Rasengittersteine o.ä. herzustellen, damit eine gewisse Versickerungs-

## PRÄAMBEL

**Satzung der Gemeinde Pogeez über den B-Plan Nr. 3 "nördlich der Straße "Sandfeld", westlich der "Hauptstraße und östlich der Bahnstrecke Lübeck-Büchen am nördlichen Ende der Gemeinde Pogeez gelegen."**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesverordnung zur Ausführung des Baugesetzbuchs (BauNVO) in der Fassung der Bundesgesetzblätter (I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bundesgesetzblätter (I S. 3786).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bundesgesetzblätter (I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bundesgesetzblätter (I S. 3786).

## VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Pogeez am 22.03.2018 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2018 wurde der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr bis Donnerstag 15:00 bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich zur Auslegung auf dem Rathaus, Rathausstraße 1, 21502 Pogeez, Lübeck, ausgestellt. Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben werden Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben werden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und der Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgisch-luebeck.de" veröffentlicht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans nach § 4 Abs. 2 BauGB am 22.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden, haben ihre Stellungnahmen bis zum 22.03.2018 abgegeben.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Gebäude, mit Stand vom 22.03.2018, in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 3 maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 3 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - Teil B, am 22.03.2018 als Beschluss der Gemeindevertretung beschlossen worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - Teil B, am 22.03.2018 als Beschluss der Gemeindevertretung beschlossen.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil B und dem Text - Teil A, ist am 22.03.2018 hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.



## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **Gemeinde Pogeez**

## **Bebauungsplan Nr. 3 „Erlenbruch“**

für das Gebiet nördlich der Straße "Sandfeld", westlich der „Hauptstraße“ (L 331) und östlich der Bahnstrecke Lübeck - Büchen am nördlichen Ortsausgang“

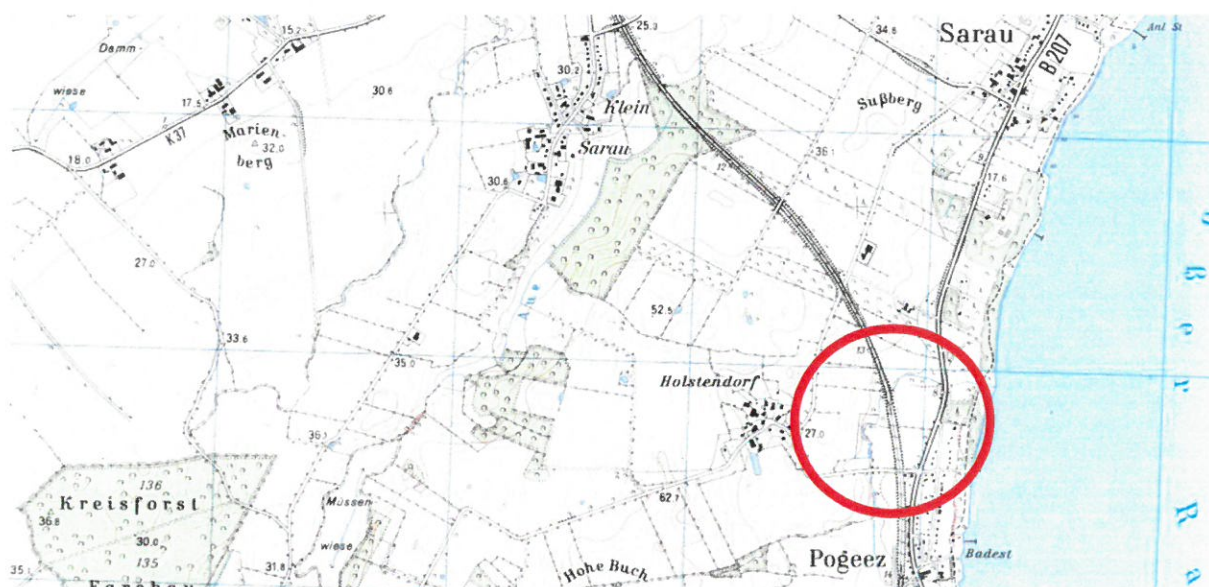
Stand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitet im Juni 2019

Verfasser:  
**BSK** Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Bearbeitung:**  
Horst Kühl  
Marion Apel  
Lena Lichtin

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Pogeez  
über das  
Amt Lauenburgische Seen  
Fünfhausen 1  
23909 Ratzeburg



Übersichtsplan

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Planungsanlass / -ziel und Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.1 Planungsziel
  - 1.2 Planverfahren
  - 1.3 Planungsanlass
  - 1.4 Planungsrechtliche Grundlagen
2. Rechtsgrundlagen
3. Planerische Konzeption
4. Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.1 Ausgangssituation
  - 4.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
  - 4.3 Grünordnerische Maßnahmen
5. Artenschutz
6. Immissionsschutz
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 7.1 Erschließung
  - 7.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
  - 7.3 Versorgungseinrichtungen
  - 7.4 Abfallentsorgung
  - 7.5 Löschwasserversorgung
8. Denkmalschutz
9. Baugrunduntersuchung
10. Störfallbetrieb
11. Beschluss

## 1. PLANUNGSANLASS / -ZIEL UND PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 1.1 PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Pogeez hat im Jahr 2010 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für ein allgemeines Wohngebiet am nördlichen Ortsausgang erarbeitet. Das Wohngebiet ist in zwei Planabschnitten aufgeteilt. Mit dem im Dezember 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ist der erste Planabschnitt für den südlichen Bereich der Gesamtfläche verwirklicht worden. Die Grundstücke in diesem Bereich sind bebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 beabsichtigt die Gemeinde nun den zweiten Planabschnitt für den nördlichen Bereich des Entwicklungskonzeptes, unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 anschließend, der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bzw. zu verwirklichen. Dieser Bereich ist derzeit eine Fläche für die Landwirtschaft. Das Plangebiet soll nun, entsprechend dem südlichen Umfeld, zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden.

Ziel der Gemeinde Pogeez ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an ortsplannerisch geeigneter Stelle angeboten werden. Diese Flächen müssen auch zeitnah verfügbar sein. Vermehrte Bauvoranfragen aus dem Ort veranlassten die Gemeinde Pogeez dazu, im Rahmen der Planung bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Ort bestehen zurzeit keine Möglichkeiten, Baulandreserven bzw. Innenentwicklungspotentiale zeitnah zu aktivieren.

Die Einbindung der geplanten Baustrukturen in die Situation am Ortsrand wird durch Festsetzungen sichergestellt. Es wird dadurch und in Verbindung mit Grünstrukturen ein dem Raum entsprechendes Siedlungsbild erreicht. Unter Berücksichtigung des ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen stellt diese Ortsabrundung eine verträgliche Vorgehensweise dar.

### 1.2. PLANVERFAHREN

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat die Gemeindevertretung Pogeez die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - nach § 13b BauGB beschlossen.

Für das Gebiet „nördlich der Straße „Sandfeld“, westlich der „Hauptstraße“ (L 331) und östlich der Bahnstrecke Lübeck – Büchen am nördlichen Ortsausgang“ wird der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen. Der Flächennutzungsplan wird, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, im Wege der Berichtigung angepasst.  
Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

### **1.3. PLANUNGSANLASS**

Die Gemeinde plant im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, für das Gebiet nördlich der Straße "Sandfeld", westlich der „Hauptstraße“ (L 331) und östlich der Bahnstrecke Lübeck – Büchen am nördlichen Ortsausgang bzw. im Anschluss an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 1, ein Baugebiet als zweiten Bauabschnitt für das Gesamtgebiet zu entwickeln und diese Gebiet als ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen.

Die Plangebietsgröße beträgt 1,14 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 3 schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine wohnbauliche Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Gemeinde Pogeez.

Die Gemeindevertretung Pogeez hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 verabschiedet und damit ihr Interesse im Sinne des Allgemeinwohls an einer Überplanung und Bebauung dieser Fläche zum Ausdruck gebracht.

Die Gemeindevertretung hat mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Anspruch deutlich gemacht, die Voraussetzungen für Planungserfordernisse zu erfüllen.

Für das Gebiet nördlich der Straße "Sandfeld", westlich der „Hauptstraße“ (L 331) und östlich der Bahnstrecke Lübeck – Büchen am nördlichen Ortsausgang, in der Gemeinde Pogeez gelegen, wird eine Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB / § 4 BauNVO festgesetzt.

### **1.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### *Flächennutzungsplan*

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Pogeez.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pogeez ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der Flächennutzungsplan wird für diese Fläche im Rahmen der Berichtigung angepasst.

#### *Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pogeez liegt seit dem Jahr 2002 vor. Das Plangebiet ist im südlichen Bereich als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung mit einer Eingrünung in Richtung Norden dargestellt. Der nördliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Abweichend vom Landschaftsplan ist, dass das geplante Wohnbaugebiet sich etwas weiter in Richtung Norden streckt, als im Landschaftsplan dargestellt.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der nördliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen bzw. in dem Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzt.

Eine Knickanlage schirmt die Maßnahmenfläche in Richtung Süden ab. Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan Nr. 3 weiterhin verfolgt.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Dem Bebauungsplan Nr. 3 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 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. 18.06.2016, GVOBl. S. 369)

## **3. PLANERISCHE KONZEPTION**

Die Gemeinde Pogeez hat für ihre bauliche Entwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Pogeez.

Auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist der erste Abschnitt dieses Konzeptes durch den Bebauungsplan Nr. 1 und die dazugehörigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 verwirklicht worden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 soll jetzt der zweite Abschnitt verwirklicht werden.

Die Gemeinde strebt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 folgende Festsetzungen an: Die Bauflächen werden - mit der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung – als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

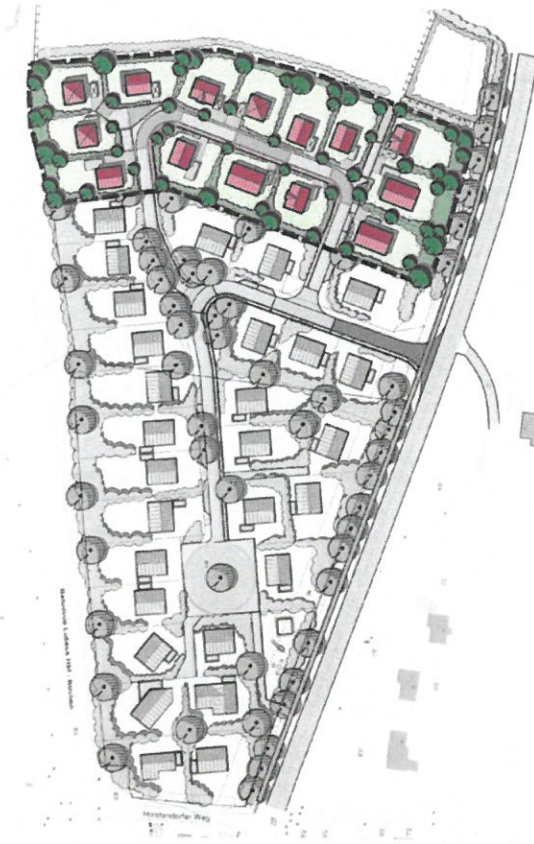
Es sind zweigeschossige Gebäude (Einzelhäuser und im östlichen Bereich eine offene Bauweise) mit einer Dachneigung von 15° - 50° vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind gestalterische Festsetzungen vorgesehen, die eine Bebauung zulassen, die sich städtebaulich in das Ortsbild der Gemeinde einfügt.

Im gesamten Plangeltungsbereich dürfen die Dachflächen für Fotovoltaikanlagen genutzt werden.

Der 2. Abschnitt des Wohngebietes wird über vorhandene Stichstraße, als verkehrsberuhigt ausgebaute Rundstraße; erschlossen.





Städtebauliches Entwicklungskonzept

## 4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 4.1 AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Pogeez, direkt an die Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 anschließend. Das Plangebiet bildet somit den neuen Ortsrand an der Stelle in Richtung Norden.

Die Planung wird nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB - zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt. Die Planfläche ist insgesamt 11.438 m<sup>2</sup> groß. Von den 11.438 m<sup>2</sup> Planfläche sind insgesamt 9.720 m<sup>2</sup> als WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Das führt zu einer Grundfläche von insgesamt 2.430 m<sup>2</sup>, welche erheblich kleiner ist als 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

### ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Der Plangeltungsbereich umfasst den nördlichen Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Pogeez bzw. wird vom Bebauungsplan Nr. 1 umschlossen. Die Planfläche ist zurzeit noch eine Ackerfläche, die im Osten durch eine

Knickanlage abgegrenzt ist. Diese Knickanlage ist bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 angelegt worden. Im Süden schließt die Einfamilienhausbebauung des Bebauungsplanes Nr. 1 und im Norden die Maßnahmenfläche mit Knickanlage des Bebauungsplanes Nr. 1 an.

Das Plangebiet bildet somit den neuen bebauten Ortsrand an der Stelle in Richtung Norden. Im Westen bildet die Bahnlinie mit dem gehölzbewachsenen Bahnwall die Abgrenzung und im Osten die Hauptstraße.

### PLANUNGSZIEL

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Entwicklung des 2. Abschnittes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde als allgemeines Wohngebiet. Übergreifendes Ziel der Gemeinde ist es, auch die ländlichen Siedlungen als funktionierende und zukunftsfähige Wohngebiete weiter zu entwickeln.

Die Grundstücke haben eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>, mit zweigeschossiger Bebauung. Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,25 begrenzt.

Die Planfläche wird über eine querlaufende verkehrsberuhigte Rundstraße, vom Sandweg (Bebauungsplan Nr. 1) ausgehend, erschlossen. Die im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzte Maßnahmenfläche mit Knickneuanlage bildet bereits der landschaftsgerechten Übergang in Richtung Norden.

## 4.2 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.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, zu den Böden der Jungmoränen, (Podsol-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus schluffigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), die saisonal z.T. staunass ist.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1, auch für diese Plangebietsfläche, ein Bodengutachten von der Baukontor Dümcke GmbH im April 2008 erstellt worden.

Die Baugrunduntersuchungen haben folgendes ergeben:

Unterhalb des humosen Oberbodens (Mutterboden und Mutterbodenauffüllungen) von max. 1,0 m Dicke stehen im östlichen Bereich überwiegend Feinsande und darunter Mittelsande mit Schlufflinsen an. Im östlichen Planbereich stehen von 1,5 m bis ca. 4,1 m Beckenschluff bis zur Endtiefe der Sondierungen, 5 m folgt, an.

Stauwasserbildungen auf den praktisch wasserundurchlässigen Schluffen und stärker schluffigen Feinsanden sind ab 1,3 m bei den Sondierarbeiten festgestellt worden.

Nach dem Bodengutachten staut sich auf den Schluffschichten und schluffigen Sanden praktisch in jeder Aushubebene Niederschlagswasser, und es ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Da die Planfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt wurde, ist der Boden innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Nutzung zum Teil überformt. Eine Bebauung der Ackerfläche führt zu einer erhöhten Belastung des Schutzgutes Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden im Vergleich mit der Ursprungssituation.

Da das Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a durchgeführt wird, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig.

Ein Ausgleich für die Versiegelung bzw. Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitflächige Pflasterung, Schotterterrassen oder Rasengitter werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduziert.

### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung einer Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Aufgrund der gering bis nicht durchlässigen Böden und der relativ hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Aus diesem Grund ist in der nordöstlichen Planecke des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. direkt nordöstlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Regenrückhaltebecken festgesetzt bzw. errichtet worden.

Oberflächenwasser gibt es im Plangebiet selbst nicht. Nördlich des Plangeltungsbereiches, bzw. nördlich der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Maßnahmenfläche, fließt das Verbandsgewässer Nr. 1.23, der Buchbergbach, in west-östlicher Richtung, welches in Ratzeburger See mündet.

Zu Minimierung der Beeinträchtigungen ist das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschussiges Niederschlagswasser ist in das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem, in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

### Schutzgut Landschaftselemente (Flora und Fauna)

#### Flora

Die Planfläche besteht aus einer Fläche, die noch landwirtschaftlich als Grasacker genutzt wird. An der Ostseite befindet sich eine Knickanlage, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 angelegt worden ist.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

#### Fauna

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist nicht mit Brutvögeln zu rechnen. Offenlandbrüter bevorzugen größere offene Flächen und werden das Gebiet aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen und Bebauung meiden. Für Arten wie Rebhuhn oder Wachtel fehlen Saumstrukturen in den Randbereichen, zudem ist die Fläche zu klein und durch Bahn, Bundesstraße und Bebauung von weiteren Flächen abgegrenzt.

In die Gehölzstreifen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches (im Westen als Bahnwall, im Norden als Knick und im Osten als Knickanlage und Straßenbegleitgrün) sind häufige Gehölzbrüter zu erwarten. Aufgrund der Bahnlinie im Westen, die Straße im Osten sowie die Bebauung im Süden ist der Bereich durch Geräuschmissionen vorbelastet.

Fledermäuse können die Planfläche als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Größe der Fläche, ist die Fläche eher von geringer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches, die angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die angrenzende Ausgleichsfläche und der Auwald im Norden werden als Lebensraum und als Flugstraße für die Fledermäuse genutzt.

Weitere Arten wie Reptilien, Zauneidechse und Haselmaus sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier keine geeigneten Strukturen für diese Tierarten vorhanden sind.

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Aufgrund der sonst fehlenden Strukturen für oben genannte Arten innerhalb des Plangeltungsbereiches, ist weitere Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Abgesehen von der Regelung zur Gehölzfällung sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erforderlich.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet wird umgeben von der Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. von Wohnbebauung im Süden und Maßnahmenfläche im Norden. Zurzeit ist die Fläche noch als Ackerfläche zu bezeichnen. Die Maßnahmenfläche mit u.a. der Knickneuanlage bildet den landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft in Richtung Norden. In Richtung Westen bildet der gehölzbewachsene Bahnwall eine markante Kulisse bzw. Abgrenzung des Plangebietes, im Osten die Hauptstraße mit ihrer straßenbegleitenden Baumreihe.

Das Gelände fällt vom Süden in Richtung Norden ab.

Mit der Umsetzung der Planung wird der bebauten Ortsrand weiter in Richtung Norden verschoben, bzw. die bereits umgesetzten Maßnahmenfläche mit Knickanlage bleibt weiterhin die endgültigen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft. Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken sowie im Straßenraum fügt das Gebiet im Ortsbild ein.

### **4.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**

Das Verfahren wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:

1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Fachgerechten Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung bzw. Verwertung an anderer Stelle

#### 4.3.1 ERHALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25b BauGB)

##### *Erhaltung von Landschaftselementen: Knickstruktur*

Die Knickstruktur innerhalb des Plangebietes ist durch Festsetzung dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang mit Knickgehölzen gleicher Art zu ergänzen. Das gilt auch für lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten; der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreite über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 bis 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 21(4) LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig darf nicht auf dem Wall liegenbleiben. Erodierte Stellen im Knickwall sind mit Grassoden auszubessern.

Zu den Grundstücken hin ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen vorzusehen.

#### 4.3.2 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

##### *Bodenschutzmaßnahmen*

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; 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 für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das vorhandene Regenrückhaltebecken einzuleiten.

##### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna*

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze und von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

##### *Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild*

Die verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schaffen einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

#### 4.3.3 GESTALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

##### *Baumpflanzungen im Straßenraum*

Im Grünstreifen der Planstraße sind mindestens 5 Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

##### Gehölzart:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria Majestica*)  
Eberesche (*Sorbus intermedia*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mind. 18-20 Stammumfang.

Die Baumstandorte sind als offene 8 m<sup>2</sup> große Baumscheiben ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten bodendeckenden Stauden, Wildrosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa; geeignet ist z.B. die Ackerrose Rosa repens "Alba") oder Grasansaat zu unterpflanzen.

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### *Baumpflanzungen auf den Grundstücken*

Pro Grundstück ist je ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

#### Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Spitzahorn (Acer platanoides)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Feldahorn (Acer campestre)	Wildbirne (Pyrus communis)
Sandbirke (Betula pendula)	Mehlbeere (Sorbus aria Majestica)
Baumhasel (Corylus colurna)	Eberesche (Sorbus intermedia)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Winterlinde (Tilia cordata)
Obsthochstämme	

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### **4.3.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### *Knickschutzstreifen*

An der Westseite des vorhandenen Knicks, zu den Baugrundstücken hin, ist ein 3 m breiter Knickschutzstreifen vorzusehen. Der Knickschutzstreifen ist als extensives Gras- und Krautflur zu halten und zu pflegen (Mahd 1x/Jahr, August/September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Im Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versiegelung jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzugrenzen.

##### *Nebenflächen*

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### 4.3.5 EMPFEHLUNGEN ZUR BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

##### *Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*

Für die Wohngrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Ahornarten ( <i>Acer spec.</i> )	Kirschenarten ( <i>Prunus spec.</i> )
Hartriegelarten ( <i>Cornus spec.</i> )	Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Strauch- und Wildrosenarten ( <i>Rosa spec.</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Weißdornarten ( <i>Crataegus spec.</i> )	Vogelbeerarten ( <i>Sorbus spec.</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Heckenkirschenarten ( <i>Lonicera spec.</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Obsthochstämme	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*). Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

##### *Gründächer und Kletterpflanzen*

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch ( <i>Allium schoenopr.</i> )	Weißer Mauerpfeffer ( <i>Sedum album</i> )
Schöner Lauch ( <i>Allium pulchellum</i> )	Fetthenne ( <i>Sedum floriferum</i> )
Zittergras ( <i>Briza media</i> )	Mongolen- Sedum ( <i>Sedum hybridum</i> )
Aufrechte Trespe ( <i>Bromus erectus</i> )	Tripmadam ( <i>Sedum rupestre</i> )
Schaf-Schwengel ( <i>Festuca ovina</i> )	Milder Mauerpfeffer ( <i>Sedum sexangulare</i> )
Horst-Rotschwengel ( <i>Festuca rubra</i> )	Kaukasus- Fetthenne ( <i>Sedum spurium</i> )
Hauswurz ( <i>Jovibarba globifera</i> )	Dachwurz ( <i>Sempervivum tectorum</i> )
Kleine Kammschmiele ( <i>Koeleria glau.</i> )	

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten ( <i>Clematis montana spec.</i> )	Waldgeißblatt ( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Gemeine Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i> )
Echtes Geißblatt ( <i>Lonicera caprifolium</i> )	Kletterrosen ( <i>Rosa spec.</i> )

##### *Grundstücksabgrenzungen*

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzzäune besonders geeignet. Hierdurch kann eine ortstypische, harmonische Eingrünung der Grundstücke erreicht werden, die sich an der ortstypischen Gestaltung orientiert.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen) sowie *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*.

## 5. ARTENSCHUTZ

Die Gemeinde Pogeez beabsichtigt für den nördlichen Bereich des im Jahr 2010 erarbeiteten städtebaulichen Wohnbauentwicklungskonzeptes am nördlichen Ortsausgang die Planung umzusetzen und setzt für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Planfläche wird im Süden von der Wohnbebauung und im Norden von der Maßnahmenfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 umschlossen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen ob die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst und ob artenschutzrechtliche Handlungsbedarf erforderlich ist.

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist nicht mit Brutvögeln zu rechnen. Offenlandbrüter bevorzugen größere offene Flächen und werden das Gebiet aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen und Bebauung meiden. Für Arten wie Rebhuhn oder Wachtel fehlen Saumstrukturen in den Randbereichen, zudem ist die Fläche zu klein und durch Bahn, Bundesstraße und Bebauung von weiteren Flächen abgegrenzt.

In die Gehölzstreifen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches (im Westen als Bahnwall, im Norden als Knick und im Osten als Knickanlage und Straßenbegleitgrün) sind häufige Gehölzbrüter zu erwarten. Aufgrund der Bahnlinie im Westen, die Straße im Osten sowie die Bebauung im Süden ist der Bereich durch Geräuschimmissionen vorbelastet. Fledermäuse können die Planfläche als Nahrungsraum nutzen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Größe der Fläche ist die Fläche eher von geringer Bedeutung. Die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen sowie die angrenzende Ausgleichsfläche und Auwald im Norden werden als Lebensraum und als Flugstraße für die Fledermäuse genutzt. Weitere Arten wie Reptilien, Zauneidechse und Haselmaus sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da hier keine geeigneten Strukturen für diese Tierarten vorhanden sind.

Um eine Tötung von ungefährdeten Brutvögeln der Gehölze bzw. eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Eingriffe (Fällen, Rückschnitt) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Aufgrund der sonst fehlenden Strukturen für oben genannte Arten innerhalb des Plangeltungsbereiches, ist weitere Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Abgesehen von der Regelung zur Gehölzfällung sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erforderlich.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus der lärmtechnischen Untersuchung, M+O Immissionsschutz,  
22113 Oststeinbek

### Zusammenfassung

Aufgrund der vorliegenden und dargestellten Ergebnisse können zusammenfassend folgende Hinweise und Festsetzungsempfehlungen gegeben werden:

Die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) tags/nachts sind unterschritten. Die Ausweisung von WA-Flächen ist daher grundsätzlich möglich. Da jedoch die Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte zum Teil nicht eingehalten werden können, sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Festsetzungen hierfür zu entwickeln, um gesunde



Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen und die Außenwohnbereiche hinreichend zu schützen.

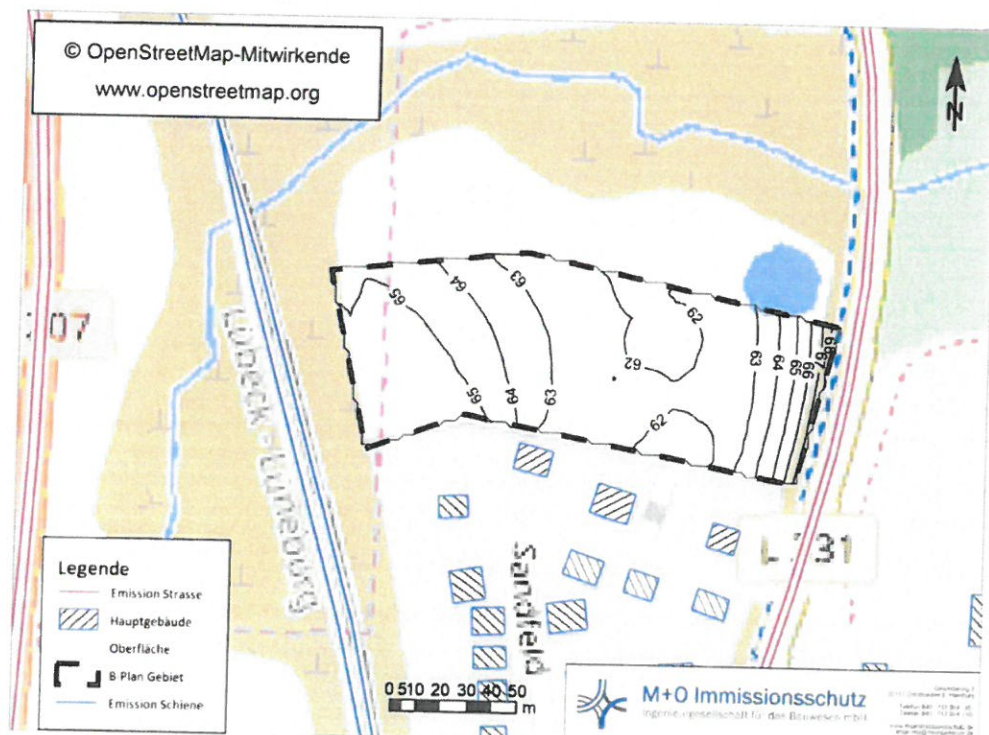
Als erstes wäre in diesem Fall aktiver Lärmschutz zu prüfen. Das Plangebiet weist nur eine geringe Breite (entlang der Straße und der Schienenstrecke) und im Verhältnis zur Breite eine große Tiefe auf. Die Schienenstrecke verläuft dazu in Dammlage.

Da eine Festsetzung von aktivem baulichem Lärmschutz nur im Gebiet selbst erfolgen kann und Wände bzw. Wälle nach Norden und Süden nicht über das Gebiet hinaus errichtet werden können, wäre hier eine Fortführung des baulichen Lärmschutzes entlang der südlichen und nördlichen B-Plangrenze erforderlich. Dies alles würde jedoch zu einer Abschottung des Baugebiets vom Rest des Dorfes führen und die Bebaubarkeit (stark) einschränken und damit eine Integration des Baugebiets in die vorhandene Dorfstruktur verhindern.

In der Regel werden bei Einfamilien- und Doppelhäusern die Schlafräume im oberen Geschoss angeordnet. Die hierfür erforderliche Höhe des baulichen Schallschutzes zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte lässt auch insgesamt kein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis erwarten, da das zu schützende Gebiet verhältnismäßig klein ist.

Infrage kommen hier daher insbesondere schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Pegeln > 45 dB(A) in der Nacht und passiver Schallschutz.

Hierfür werden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (aus Straßen- und Schienenverkehrslärm) ermittelt und als Abbildung in den B-Plan im Teil B aufgenommen. Die Nachweise wären dann auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) [6], [7] zu führen.



„Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage

von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) kann der Abbildung s.o. entnommen werden.“

Da bei einem Pegel von mehr als 45 dB(A) nachts das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist, wird eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienischen Luftwechsels für das gesamte Plangebiet getroffen:

„Für den Schlaf dienende Räume sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“

Eine Abweichung von den o.g. Festsetzungen kann über einen Einzelnachweis erfolgen.

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“

## **7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 ERSCHLIESSUNG**

Der 2. Bauabschnitt des Wohngebietes wird, über vorhandene Stichstraßen, als verkehrsberuhigt ausgebaute Rundstraße erschlossen.

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 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, und/ oder anderen Anbietern, so früh wie möglich, mindestens vier 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 die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um den politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- 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.

Damit es bei der Erschließung dieses Baugebietes nicht zu unnötigen Bauverzögerungen kommt, sind für die Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG erforderlichen Tiefbauleistungen in die Gesamtausschreibung des Bauvorhabens zu integrieren.

Die Bebauungsplanfläche kann durch die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH mit Breitbandversorgung erschlossen werden.

## **7.2 ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG**

Die Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Pogeez erfolgt durch das Amt Lauenburgische Seen. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Einhaus zugeleitet. Das neue Gebiet wird an die Schmutzwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Bei der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass das Schmutzwasser stark durch Fremdwasser belastet ist. Bei starken Regenfällen kann es zu einer Überlastung des Hauptpumpwerkes HPW 08 Pogeez, Alte Salzstraße, kommen. Um eine weitere Belastung des Systems zu vermeiden, sind im Rahmen der Erschließung Maßnahmen zur Reduzierung des Fremdwasserzuflusses im Bestandsnetz vorzusehen.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist so zu planen, dass kein zusätzliches Pumpwerk erforderlich ist. Die Plangrundsätze des Amtes Lauenburgische Seen für Schmutzwasseranlagen sind zu beachten.

Für die Bauflächen ist darauf zu achten, dass die Rückstauenebene eingehalten werden kann.

Liegen die Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss unterhalb der Rückstauenebene (Straßenhöhe vor dem Grundstück) sind Heberanlagen erforderlich.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur bedingt in Sandbereichen möglich (siehe Ziffer 9 der Begründung).

Nordöstlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 bzw. im nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 ist ein Versickerungsbecken vorhanden um das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen und versickern zu lassen. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass sämtliches Oberflächenwasser aufgefangen werden kann. Das Regenrückhaltebecken ist mit technischen Einrichtungen ausgestattet, dass der Abfluss aus dem Bebauungsplangebiet auf eine Abflussspende, wie von landwirtschaftlichen Flächen erzeugt (der landwirtschaftliche Abfluss beträgt  $1,2 \text{ l / (s x ha)}$ ), reduziert wird. Dieser hydraulische Nachweis ist im Zusammenhang mit der Aufstellung der wassertechnischen Berechnung zu erbringen.

Für eine Einleitung des überschüssigen Regenwassers werden wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse beantragt.

## **7.3 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Träger der Versorgung der Gemeinde Pogeez mit Trink- und mit Brauchwasser ist das Amt Lauenburgische Seen. Das Amt bezieht das Wasser von den Stadtwerken Lübeck.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck und/oder anderen Anbietern.

## **7.4 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).

## 7.5 LÖSCHWASSER

Laut Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Werden Grün- und Reetdächer errichtet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## 8. DENKMALSCHUTZ

Im Nahbereich sind dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein archäologische Fundplätze bekannt, die in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich (siehe Archäologische Landesaufnahme Pogeez Nr. 3 gemäß § 1 DSchG Siedlungsfunde)

### *§ 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.

## 9. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1, auch für diese Plangebietsfläche, ein Bodengutachten von der Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, im April 2008 erstellt worden.

Die Baugrunduntersuchungen haben folgendes ergeben:

- Unterhalb des humosen Oberbodens stehen hier insbesondere im nordwestlichen Bereich Beckensande mit unterschiedlichen Schluffanteilen und Schlufflagen an.
- Auf den Schluffschichten und schluffigen Sanden staut sich praktisch in jeder Aushubebene Niederschlagswasser, und es ist mit Schichtenwasser zu rechnen.
- Für den Ausbau der Verkehrsflächen ist von frostempfindlichem Boden in Planumsebene auszugehen, auf dem sich Wasser stauen kann.
- Unter diesen Voraussetzungen wird eine Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus inklusive Tieferauskofferung für den bindigen Boden gemäß Abschnitt 5.2 des Bodengutachtens empfohlen. In den Sandbereichen kann die Dicke der Frostschuttschicht nach intensiver Nachverdichtung der anstehenden Sande um 0,2 m reduziert werden.
- Rohrgräben können in abgeböschter Form im Schutz einer Wasserabsenkung und Wasserhaltung gemäß Abschnitt 5.3 des Bodengutachtens hergestellt werden. Für die Wiederverfüllung werden gelieferte Grubensande oder Sand-Kies-Gemische empfohlen.

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur bedingt in Sandbereichen, z.B. über Rohr-Rigolen, gemäß DWA A 138 möglich.
- Eine Flachgründung setzungsunempfindlicher, gut ausgesteifter Neubauten mit gleichmäßiger Lastverteilung ist im Sinne der DIN 1054 möglich. Für den bindigen Boden ist ein Teilbodenaustausch einzuplanen. Der Umfang des Bodenaustausches und der erforderlichen Trockenhaltungsmaßnahmen sollte im Rahmen eines Bodengutachtens für den Einzelfall festgelegt werden.

## **10. 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.

## **11. BESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3 am  
beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

als Sitzung

Pogeez, den

Siegel

-Die Bürgermeisterin-