



# Amt Lauenburgische Seen

DER AMTSVORSTEHER

Amt Lauenburgische Seen – Postfach 13 45 – 23903 Ratzeburg

s. Verteilerliste

*Handwritten signature and initials*  
z.d.A -

BA 19.10.20

## Hauptamt

Sachauskunft erteilt: Herr Ratje  
Tel. (Durchwahl): 23  
Zimmer-Nr. 1.04  
E-Mail: ratje@amt-lauenburgische-seen.de

Telefon: 04541 / 80 02-0 (Zentrale)  
Telefax: 04541 / 80 02-40

## Öffnungszeiten:

**23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1**  
Mo, Di, Do, Fr 8:30 - 12:00 Uhr; Do 15:00 - 18:00 Uhr  
**23627 Gr. Grönu, Am Torfmoor 2**  
Mo, Di, Do 8:00 - 12:00 Uhr; Mo 14:00 - 18:30 Uhr  
**23883 Sterley, Alte Dorfstraße 35 (Bürgerbüro)**  
Di 9:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 17:00 Uhr  
Fr 9:00 - 12:00 Uhr  
**mittwochs geschlossen**

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
10/610.21

23909 Ratzeburg, Fünfhausen 1  
31. August 2020

## Gemeinde Groß Sarau, Kreis Herzogtum Lauenburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Silberberg I“

**hier:** - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB  
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit setze ich Sie nach öffentlicher Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB davon in Kenntnis, dass der Entwurf **der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau für das Gebiet nördlich der Straße „Am Silberberg“, westlich der vorhandenen Bebauung an der „Hauptstraße“ (L331) am nord-westlichen Ortsrand in der Gemeinde Groß Sarau, Ortsteil Groß Sarau, gelegen**, einschließlich Begründung in der Zeit vom

**14. September 2020 bis 16. Oktober 2020**

in der Amtsverwaltung Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, Zimmer 1.04, während der Sprechstunden (Montag – Freitag von 08.30 bis 12.00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Folgende umweltrelevanten Informationen und Unterlagen sind verfügbar, liegen mit öffentlich aus und können von Ihnen bei Bedarf, sofern nicht bereits den Unterlagen beigelegt, zur Übersendung angefordert werden:

1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau
2. Entwurf der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Groß Sarau
3. Plan „Bestand Biotoptypen“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau

### Bankverbindungen:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Kreissparkasse Ratzeburg	DE24 2305 2750 0000 1184 00	NOLADE21RZB
Raiffeisenbank Ratzeburg	DE38 2006 9861 0000 0100 14	GENODEF1RRZ
Postbank Hamburg	DE33 2001 0020 0099 9912 01	PBNKDEFF

Amtsverwaltung für die Gemeinden: Albsfelde, Bäk, Brunsmark, Buchholz, Einhaus, Fredeburg, Giesensdorf, Gr. Disnack, Gr. Grönu, Gr. Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Horst, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf, Sterley und Ziethen  
F:\Ordnungs- und Sozialamt\Schriftverkehr\Ordnungsamt\Bauleitplanung\Groß Sarau\1.Änd. B-Plan 18\Anschr. Bet. § 4 Abs. 2 BauGB.docx

#### 4. Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Groß Sarau

Im Auftrag der Gemeinde Groß Sarau werden Sie hiermit als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 berührt werden kann, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Planung ist erforderlich, da nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau eine Änderung der Erschließungsanlage für Niederschlagswasser im nordöstlichen Geltungsbereich erforderlich wurde. Die Ursprungsplanung ist entsprechend anzupassen.

Die Planänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die mit dieser Planung verbundenen Änderung des Flächennutzungsplanes (14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Sarau) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit weiteren Planungen der Gemeinde Groß Sarau. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2020 gefasst.

Die Inhalte der Bauleitplanung und ergänzende Informationen entnehmen Sie bitte den anliegenden Unterlagen.

Der öffentlich ausliegende Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau kann mit Beginn der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite

**[www.amt-lauenburgische-seen.de](http://www.amt-lauenburgische-seen.de)**

des Amtes Lauenburgische Seen eingesehen und heruntergeladen werden. Gleiches gilt für die zugehörige Begründung nebst Anlagen. Falls Sie weitere Unterlagen benötigen, die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet wurden, wird Ihnen das Gewünschte in digitaler oder analoger Form umgehend zugesendet.

Ihre Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erbitte ich

**bis zum 16.10.2020**

an die oben genannte Adresse. Sollten Ihre Belange nicht betroffen sein, bitte ich trotzdem um eine entsprechende Nachricht. Sollte mir bis zum Ablauf der Frist keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehe ich davon aus, dass Ihre Belange durch die Planung nicht berührt werden bzw. hinreichend berücksichtigt worden sind.

Für evtl. Rückfragen steht Ihnen das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro PROKOM GmbH, Lübeck, Frau Schwarz, Tel.: 0451/ 61 06 8 - 18, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Ratje)

- Anlagen

1. Änderung B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau (Silberberg I)  
Verteilerliste für das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, Stand 09.07.2020

Lfd.-Nr.	Behörden	B-Plan	Bestand Biotypen	Papier	E-Mail	Stellung vom
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. Landesplanung und ländliche Räume Postfach 7125, 24171 Kiel <a href="mailto:landesplanung@im.landsh.de">landesplanung@im.landsh.de</a>	x	x		x	
2	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein - Referat IV 52 - Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht IV 529 Düsternbrooker Weg 92, 24105 Kiel <a href="mailto:bauleitplanung@im.landsh.de">bauleitplanung@im.landsh.de</a>	x	x		x	
3	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein Abt. VII 4 Verkehr und Straßenbau <b>über den</b> Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Niederlassung Lübeck Jerusalemsberg 9, 23568 Lübeck <a href="mailto:ulirike.vondollen@lbv-sh.landsh.de">ulirike.vondollen@lbv-sh.landsh.de</a>	3x		3x	x	
4	Herrn Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg <a href="mailto:bob@kreis-rz.de">bob@kreis-rz.de</a>	3x	3x	3x	x	
5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 2 Landwirtschaft Regionaldezernat Südost (22) Außenstelle Lübeck Meesenring 9, 23566 Lübeck	x	x	x		



1. Änderung B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau (Silberberg I)

Verteilerliste für das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, Stand 09.07.2020

PROKOM

Lfd.-Nr.		B-Plan	Bestand Biotypen	Papier	E-Mail	Stellung- nahme vom
6	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 5 Naturschutz und Forst Untere Forstbehörde, Waldentwicklung (54) Außenstelle Mölln Waldhallenweg 11, 23879 Mölln  hanka.kaczmarek@llur.landsh.de	x	x	x	x	
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 7 Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Südost (76) Meesenring 9, 23566 Lübeck info.Postfach@llur.landsh.de	x	x	x	x	
8	Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum-Lauenburg Robert-Bosch-Straße 21a, 23909 Ratzeburg	x	x	x		
9	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Grüner Kamp 15 - 17, 24768 Rendsburg  taugustin@lksh.de	x	x	x	x	
	<b>Landesnaturschutzverbände / Naturschutzvereine / sonstige Verbände</b>					
10	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Schleswig-Holstein (Bund S.-H.) Lorentzendam 16, 24103 Kiel  Bund-sh@bund-sh.de	x	x	x	x	
	Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände nach § 29 BNatSchG (AG29) Burgstr. 4, 24103 Kiel  ag-29@lnv-sh.de apeschken@lnv-sh.de	x	x	x	x	

1. Änderung B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau (Silberberg I)  
Verteilerliste für das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, Stand 09.07.2020

Lfd.-Nr.		B-Plan	Bestand Biotypen	Papier	E-Mail	Stellung- nahme vom
11	NABU e.V. Landesverband Schleswig-Holstein Färberstr. 51, 24534 Neumünster <a href="mailto:verbandsbeteiligung@nabu-sh.de">verbandsbeteiligung@nabu-sh.de</a>	x	x	x	x	
	<b>Nachbargemeinden</b>					
12	Bürgermeister der Stadt Ratzeburg, Herr <b>Koelch</b> , Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg	x	x	x		
13	Bürgermeister der Gemeinde Groß Grönu, Herr Graf, über Amt Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg	x	x	x		
14	Bürgermeisterin der Gemeinde Pogeez, Frau Füllner, über Amt Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg	x	x	x		
15	Bürgermeisterin der Gemeinde Groß Disnack, Frau Wulff-Thaysen, über Amt Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg	x	x	x		
16	Bürgermeister der Gemeinde Klempau, Herr Bartels, über Amt Berkenthin, Am Scharf 16, 23919 Berkenthin	x	x	x		
17	Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, Herr Lindenau, Fachbereich 5 Planen und Bauen 5.610 – Stadtplanung und Bauordnung Mühlendamm 12, 23539 Lübeck	x	x	x		
18	Bürgermeister der Gemeinde Utecht, Herr Spiewack, über Amt Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna	x	x	x		
19	Bürgermeister der Gemeinde Lüdersdorf, Herr Huzel, über Amt Schönberger Land, Am Markt 15, 23923 Schönberg	x	x	x		
	<b>Sonstige</b>					
20	Bürgermeister der Gemeinde Groß Sarau, Herr Schwarz über Amt Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg	x	x	x		-

1. Änderung B-Plan Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau (Silberberg I)  
 Verteilerliste für das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, Stand 09.07.2020



Lfd.-Nr.	B-Plan	Bestand Biotypen	Papier	E-Mail	Stellung- nahme vom
	x		x		
21	2x	2x	2x	x	-
	<b>26</b>	<b>23</b>			

Amt Lauenburgische Seen,  
 Amt für Wasser- und Abwasserangelegenheiten,  
 Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg

Amt Lauenburgische Seen,  
 Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg  
 1 Verwaltungsexemplar + 1 Auslegungsexemplar

**Summe ausgedruckt**

PROKOM  
 aufgestellt: Lübeck, 09.07.2020





## SATZUNG DER GEMEINDE GROSS SARAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 1. ÄNDERUNG "Silberberg I"

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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :



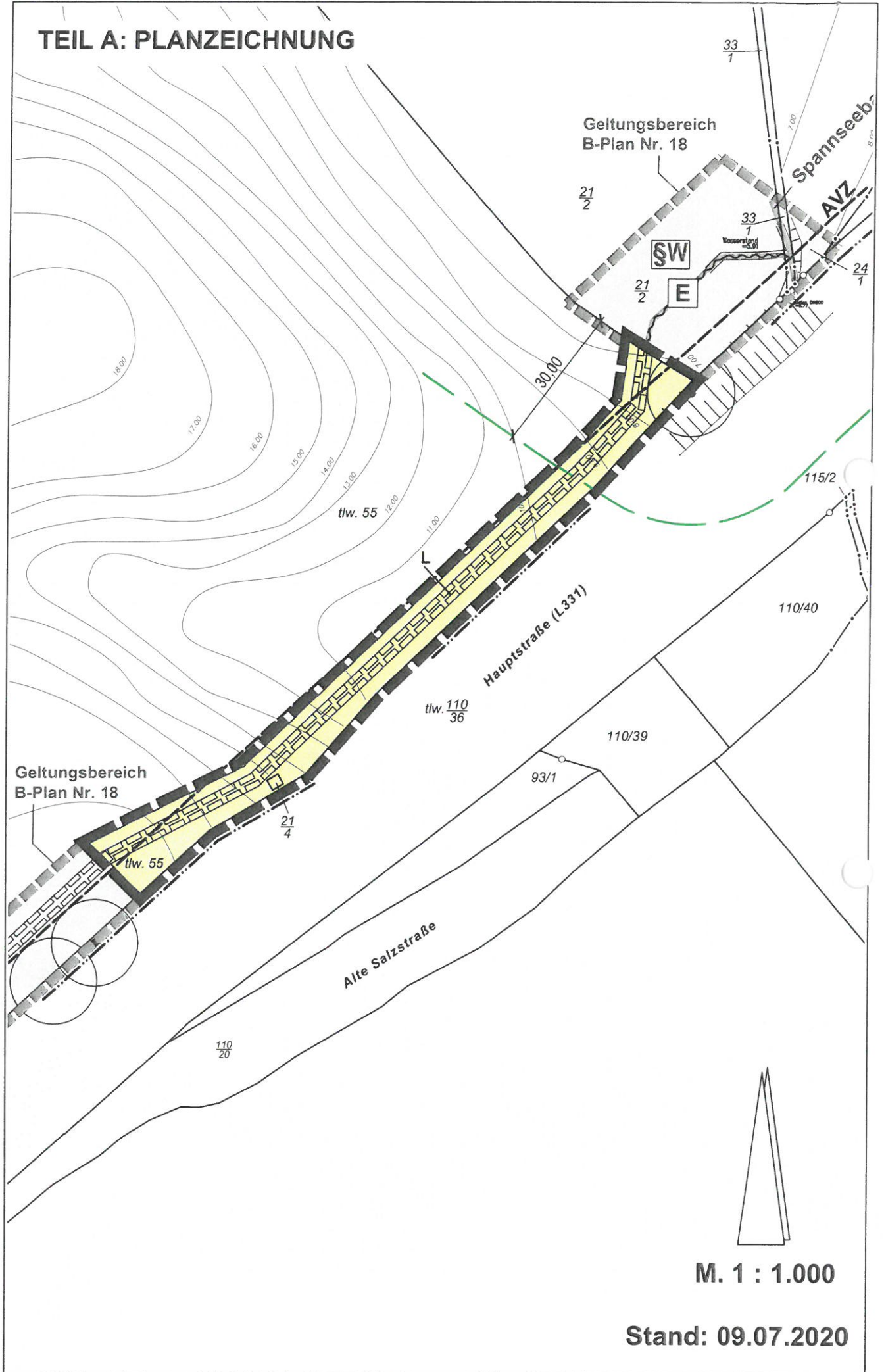
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

09.07.2020	



# TEIL A: PLANZEICHNUNG



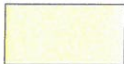





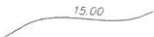

M. 1 : 1.000

Stand: 09.07.2020



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<p><b>I FESTSETZUNGEN</b></p> <p><b>1 Flächen für Landwirtschaft und Wald</b></p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</b>
	<p><b>2 Sonstige Planzeichen</b></p> <p>mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Entsorgungsträgers hier: Niederschlagswasserleitung</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	<p><b>II Nachrichtliche Übernahmen</b></p> <p>30 m - Waldabstandstreifen</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB § 24 Abs. 2 LWaldG S-H.
	<p>20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen</p>	§ 29 Abs. 1a StrWG S-H
	<p><b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b></p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p>	
	Flurstücksnummer	
	Höhenlinien Bestand über NH	
	Gemarkungsgrenze	

# Gemeinde Groß Sarau – 1. Änderung B-Plan Nr. 18 „Silberberg“

## Teil B – Text –

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.1.1 Das Wasser aus der nördlichen Regenwasserleitung ist in den Sumpfwald frei einzuleiten.

#### 1.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.2.1 Die Wurzeln der auf dem Grundstück der Hauptstraße (L 331) Flurstück 110/36 vorhandenen Bäume, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind bei den Bodenarbeiten zur Herstellung der Regenwasserleitung gem. RAS-LP 4 zu schützen.

### 2 HINWEISE

#### 2.1 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.

#### 2.2 Einleitungsmenge von Niederschlagswasser

Einleitungen von Niederschlagswasser über den Sumpfwald in den Spannseebach des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See Herzogtum Lauenburg dürfen die einzuleitende Menge von 1,2 l/s und Hektar nicht überschreiten.

#### 2.4 Einleitungsgenehmigung

Für den Anschluss der Regenwasserleitung 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.

## **2.5 Einsicht in DIN-Normen**

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Normen und Richtlinien, 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.

## **2.6 Gehölzschutz während der Bauarbeiten**

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.



# Gemeinde Groß Sarau

## Kreis Herzogtum Lauenburg



### BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 18  
„Silberberg I“  
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

PROKOM

Stand: 07.09.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Aufstellungsverfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	5
3.2	Natur und Umwelt .....	5
3.3	Denkmalschutz .....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.5	Bisheriges Planungsrecht .....	6
<b>4</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Darstellungen der 14. FNP-Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Geplante Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18</b> .....	<b>7</b>
6.1	Flächenbilanz .....	7
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung .....	7
6.3	Verkehrliche Erschließung .....	8
6.4	Altlasten .....	8
6.5	Grün, Natur und Landschaftsbild .....	8
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltplanerischer Belange / Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Ausgleich</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung, Kosten</b> .....	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Beschluss</b> .....	<b>11</b>



## **ANLAGEN**

- Bestand Biotoptypen



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

### **1.1 Planungsanlass**

Da nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Groß Sarau eine Änderung der Erschließungsanlage für Niederschlagswasser im nordöstlichen Geltungsbereich erforderlich wurde, ist es notwendig, die Ursprungsplanung anzupassen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan Nr. 18 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- 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).

### **1.3 Aufstellungsverfahren**

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

#### FNP-Änderung

Mit der kurzfristig geplanten Erweiterung „Silberberg II“ wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Sarau geändert.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird dann in die F-Plan-Änderung einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 02.07.2020.

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

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt nordwestlich der Ortslage Groß Sarau, südöstlich des Waldes, nordwestlich der Hauptstraße (L 331) und der vorhandenen Bebauung an der Alten Salzstraße und etwa 200 m westlich des Ratzeburger Sees. Er umfasst eine Fläche von rund 0,14 ha.

Der Plangeltungsbereich verläuft parallel und angrenzend zur Hauptstraße (L 331).

Er umfasst die Flurstücke tlw. 55 und 21/4 der Flur 4 in der Gemarkung Tüschembek.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen,
- im Nordosten: Flächen für Wald,
- im Süden und Südosten: die Hauptstraße (L 331) und die dahinter befindliche parallel verlaufende Alte Salzstraße mit angrenzender Wohnbebauung am Ufer des Ratzeburger Sees,
- im Westen: landwirtschaftliche Flächen.

### **3 Ausgangssituation**

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

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Sie sind unbebaut (siehe Anlage Bestand Biotoptypen).

Südöstlich angrenzend verläuft die Hauptstraße (L 331) mit parallel verlaufendem Fuß- und Radweg. Sie wird von einer Allee begleitet, deren nordwestliche Baumreihe an der Grenze zum Plangebiet liegt. Auf der anderen Straßenseite ebenfalls außerhalb des Plangebietes befinden sich Wohnbaugrundstücke.

#### **3.2 Natur und Umwelt**

##### Topographie

Im südwestlichen Drittel des Plangebietes fällt das Gelände auf einer Länge von 60,0 m um etwa 7 m in nordöstliche Richtung ab. Für etwa 50 m bleibt das Gelände relativ eben, bevor im nordöstlichen Drittel ein weiterer Geländeabfall von etwa 3,0 m vorhanden ist. Nordöstlich angrenzend befindet sich ein Sumpfwald, in dem der Spannseebach verläuft.

##### Gewässer

Der Spannseebach verbindet den nordöstlich gelegenen Spannsee mit dem südöstlich gelegenen Großen Ratzeburger See. Er wird durch Rohre unterhalb der Hauptstraße zum Ratzeburger See geführt. Der Spannseebach ist ein Verbandsgewässer des Gewässerunterhaltungsverbandes Ratzeburger See Herzogtum Lauenburg.

##### Altlasten

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

##### Vegetationsbestand

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

Der nordöstlich angrenzende Sumpfwald ist, wie die straßenbegleitende Allee, gesetzlich geschützt.

#### Natur- und Artenschutz

Lebensräume geschützter und empfindlicher Tierarten sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu den straßenbegleitenden Gehölzflächen im Plangebiet nicht zu erwarten. In den angrenzenden Bäumen, Gehölz- und Waldflächen können Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien vorkommen.

#### Orts- und Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt am Rand einer großen landwirtschaftlichen Fläche nordwestlich der L 331, bevor die Landschaft in nordöstliche Richtung in Waldflächen übergeht. Das Landschaftsbild wird durch Siedlungsbereiche, die sanft hügeligen Ackerflächen und durch bewaldete Flächen geprägt. Weiterhin sind die straßenbegleitende Allee und der südöstlich gelegene Ratzeburger See prägend für das Landschaftsbild.

### **3.3 Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangeltungsbereich keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die angrenzende Straßenverkehrsfläche der L 331 gehört dem Land Schleswig-Holstein.

### **3.5 Bisheriges Planungsrecht**

Der Plangeltungsbereich überplant einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 18 und stellt seine 1. Änderung dar. Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt für den Bereich der 1. Änderung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mähwiese und eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben fest. Weiterhin ist ein Profil G-G' eingetragen, welches den Ausbau des geplanten Entwässerungsgrabens darstellt. Außerdem ist die Anbauverbotszone zur Landesstraße (20 m Abstand zur Fahrbahn) und der einzuhaltende 30 m breite Waldabstand nachrichtlich übernommen.

#### Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 durchgeführt. Die 12. Änderung stellt für den Geltungsbereich eine Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -ableitung dar. Nachrichtlich sind die Anbauverbotszone und der 30 m-Waldabstand übernommen.



## **4 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Änderung ist die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und einer Fläche für Leitungsrechte.

Im Bebauungsplan Nr. 18 ist u.a. ein Sickergraben zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem geplanten Wohngebiet vorgesehen. Das überschüssige Oberflächenwasser, das bei starken Regenereignissen nicht versickert werden kann, sollte gedrosselt über Leitungen und Graben in den Sumpfwald und den anschließenden Spannseebach geleitet werden. Das Teilstück, das als Graben ausgebaut werden sollte, konnte jedoch von der Gemeinde nicht, wie geplant, erworben werden.

Da auch keine alternative Lösungsmöglichkeit besteht, ist der geplante Ausbau in dieser Form nicht realisierbar.

Mit den Grundstückseigentümern wurde sich nunmehr darauf geeinigt, eine Fläche für ein Leitungsrecht einzurichten, wie sie schon südwestlich angrenzend im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzt ist, und die Flächen nicht zu erwerben. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in einer zu verlegenden Leitung bis an den Sumpfwald geführt und hier, wie bisher geplant, eingeleitet.

Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche bleibt erhalten und wird nach Verlegung der Leitung wieder hergestellt. Sie kann somit auch weiterhin bewirtschaftet werden und verbleibt in Privateigentum.

## **5 Geplante Darstellungen der 14. FNP-Änderung**

Da auch die 12. Änderung des F-Planes für das Plangebiet eine Grünfläche für die Regenwasserableitung darstellt, muss der Flächennutzungsplan erneut geändert werden. Dies soll in Zusammenhang mit der kurzfristig geplanten Erweiterung des Wohngebietes, dem „Silberberg II“, erfolgen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird in der 14. Änderung des F-Planes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Anbauverbotszone und der 30 m-Waldabstand werden nachrichtlich übernommen.

## **6 Geplante Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18**

### **6.1 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich ist etwa 0,14 ha groß und entspricht der geplanten Fläche für die Landwirtschaft.

### **6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

Es ist vorgesehen, Flächen für die Landwirtschaft festzusetzen. Weiterhin wird eine etwa 3,0 m breite und etwa 155 m lange Fläche für Leitungsrechte zu Güns-

ten des Entsorgungsträgers festgesetzt. Geplant ist der Bau einer Regenwasserleitung zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswasser aus dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 „Silberberg I“.

Für den Anschluss der Niederschlagswasserleitung 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.

Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.

### 6.3 Verkehrliche Erschließung

Durch die Lage direkt angrenzend an der Hauptstraße (L 331) ist eine Zugänglichkeit zur Instandhaltung der Niederschlagswasser gegeben. Zusätzlich ist mit dem Grundstückseigentümer eine Zufahrtsmöglichkeit über die Ackerfläche vereinbart.

### 6.4 Altlasten

Derzeit sind keine Altlasten im Plangeltungsbereich bekannt.

### 6.5 Grün, Natur und Landschaftsbild

#### Erhaltung von Gehölzflächen und Bäumen

Der Plangeltungsbereich wird insbesondere durch die straßenbegleitende Allee an der Hauptstraße und den nordöstlich gelegenen Wald geprägt.

Die Bäume befinden sich zwar außerhalb des Plangebietes, ihre Kronen und somit auch ihre Wurzeln reichen jedoch teilweise in den Geltungsbereich hinein. Die meisten Bäume stehen in einem ausreichenden Abstand zur geplanten Fläche für Leitungsrechte, so dass eine Beeinträchtigung durch die Verlegung der Regenwasserleitung unwahrscheinlich ist.

Um die nördliche Baumreihe der Allee dennoch ausreichend vor Eingriffen zu schützen, wird festgesetzt, dass die Bäume bzw. der Wurzelbereich, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, bei Bodenarbeiten gem. RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen ist.

#### Erhaltung des Sumpfwaldes

Der nordöstlich angrenzende Sumpfwald ist ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Während sehr niederschlagsreicher Wetterperioden kann es zu einer Einleitung von Regenwasser in den Sumpfwald als Lebensstätte des **Moorfrosches** kommen. Dies wird jedoch laut Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 18 nicht als Beeinträchtigung eingestuft. Unterhaltungsmaßnahmen der vorhandenen Gräben im Sumpfwald sind in Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht vorgesehen.

Das überschüssige Regenwasser ist frei in den Sumpfwald einzuleiten. Somit werden Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop ausgeschlossen.

#### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Verlegung der Regenwasserleitung am Rande der landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht beeinträchtigt, da nach Abschluss der Bauarbeiten die vorhandene Situation oberflächlich wieder hergestellt wird.

Vorhandene Bäume werden vor Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten geschützt. Somit werden Beeinträchtigungen der landschaftsbildprägenden Allee vermieden.

### **7 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange / Artenschutz**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros BBS Greuner-Pönicke zum Bebauungsplan Nr. 18 wurden mögliche Auswirkungen der im Bebauungsplan Nr. 18 verfolgten Planung auf geschützte Tierarten betrachtet. Negative Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 könnten bei Nichtbeachtung der Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 18 auf Fledermäuse, Amphibien und Gehölzbrüter erfolgen.

Dies betrifft für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 zum einen den Schutz der Wurzeln der benachbarten Baumreihe, um potenzielle Lebensräume für Fledermäuse und Gehölzbrüter zu erhalten und zum anderen die gedrosselt einzuleitende Menge an Niederschlagswasser, um den Lebensraum für den potenziell vorkommenden Moorfrosch im angrenzenden Sumpfwald zu erhalten.

Die Festsetzungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 werden daher entsprechend der Betroffenheiten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen.

### **8 Ausgleich**

Der im Bebauungsplan Nr. 18 geplante nördliche Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers war durch seine naturnahe Gestaltung als Mulde mit Staustufen aus Holz-/Betonbohlen sowie Geröll als in sich ausgeglichen zu bewerten.

Die Baumaßnahmen zur Verlegung der Niederschlagswasserleitung innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen stellen einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Bei einer Fläche für Leitungsrechte von etwa 473 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsfaktor von 0,2, der auch bei der Bilanzierung von Regenwasserleitungen im Bebauungsplan Nr. 18 angewendet wurde, ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von rund 95 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich wird auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche am Holstendorfer Weg (Flurstück 13 tlw. der Flur 3 in der Gemarkung Groß Sarau), die am

30.03.2020 bei der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg beantragt wurde, ausgeglichen.

Die mit der UNB vorabgestimmten Antragsunterlagen sehen als Zielbiotop ein extensives Grünland vor. Es stehen insgesamt 13.120 Ökopunkte zur Verfügung.

Die Vermeidungs-, Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde geplant und betreut.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

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

Der Waldabstandsstreifen von 30 m wird nachrichtlich übernommen.

## **10 Bodenordnung, Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Festsetzungen nicht notwendig. Die Planungskosten und die Baukosten der Erschließung trägt die Gemeinde. Die Refinanzierung erfolgt durch den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18.

## **11 Hinweise**

### **Archäologische Funde**

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

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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





## 12 Beschluss






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

Groß Sarau, den .....

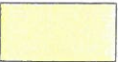

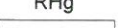

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
(Schwarz)

# ZEICHENERKLÄRUNG:


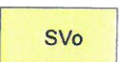


## Gehölzstrukturen

-  Einzelbaum, eingemessen
-  Einzelbaum, nicht eingemessen
-  Erlen-Eschen-Sumpfwald, gesetzlich geschützt
-  Gehölze
-  sonstiges Feldgehölz

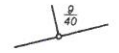


## Ruderalfluren, Brachflächen, Landwirtschaftliche Flächen

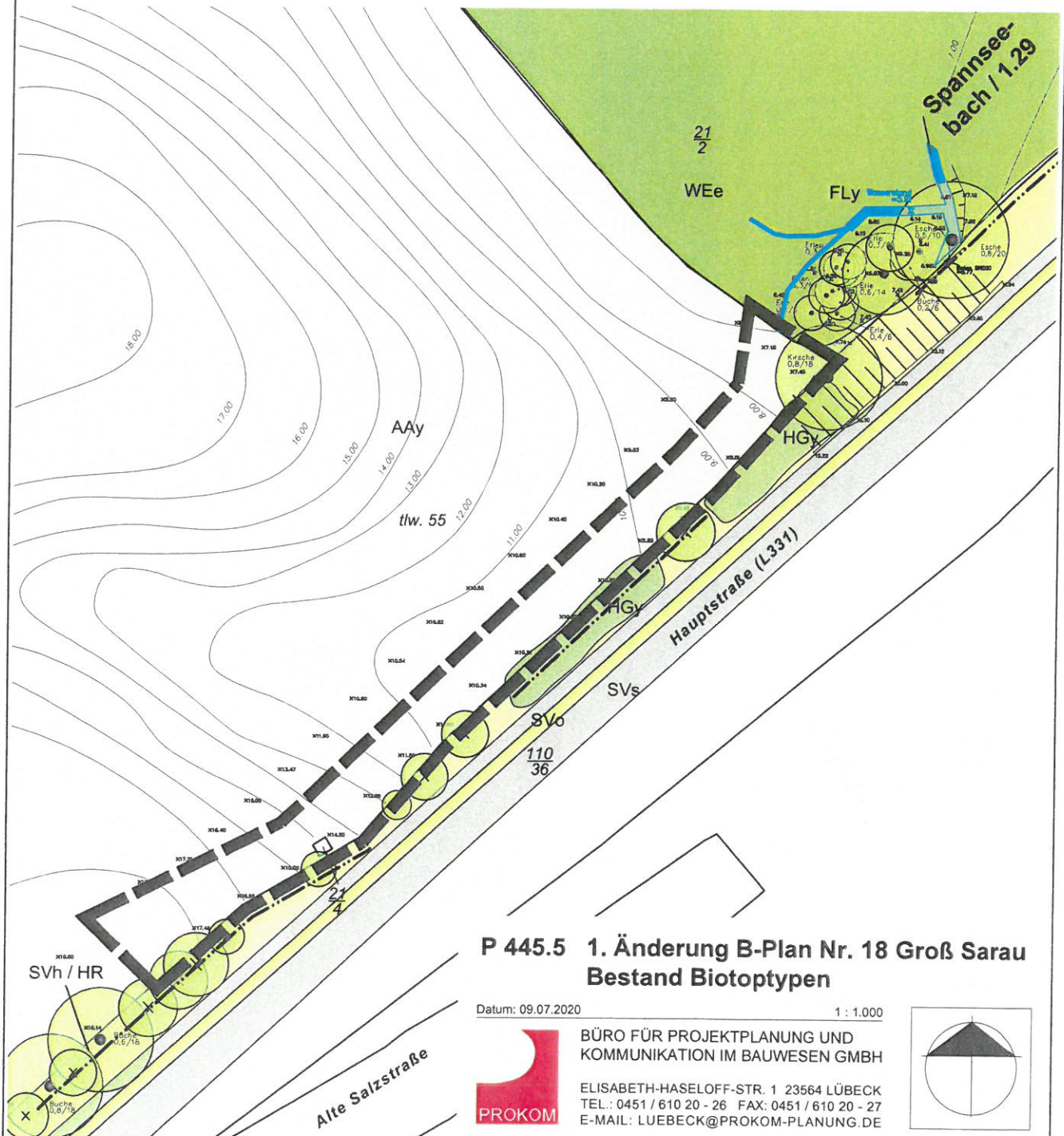
-  Ruderale Staudenfluren
-  ruderale Staudenflur frischer Standorte
-  ruderale Grasflur mit beginnender Verbuschung
-  Intensivacker

## Verkehrsflächen und Wasserflächen

-  Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (Wegrain zwischen Fahrbahn und Radweg)
-  Straßenbegleitgrün mit Gehölzen / Baumreihe
-  Graben/Sonstiges naturnahes lineares Gewässer

## Sonstige Planzeichen

-  Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
-  Gemarkungsgrenze
-  Geltungsbereichsgrenze 1. Änderung B-Plan Nr. 18



**P 445.5 1. Änderung B-Plan Nr. 18 Groß Sarau Bestand Biotoptypen**

Datum: 09.07.2020

1:1.000



BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH

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

