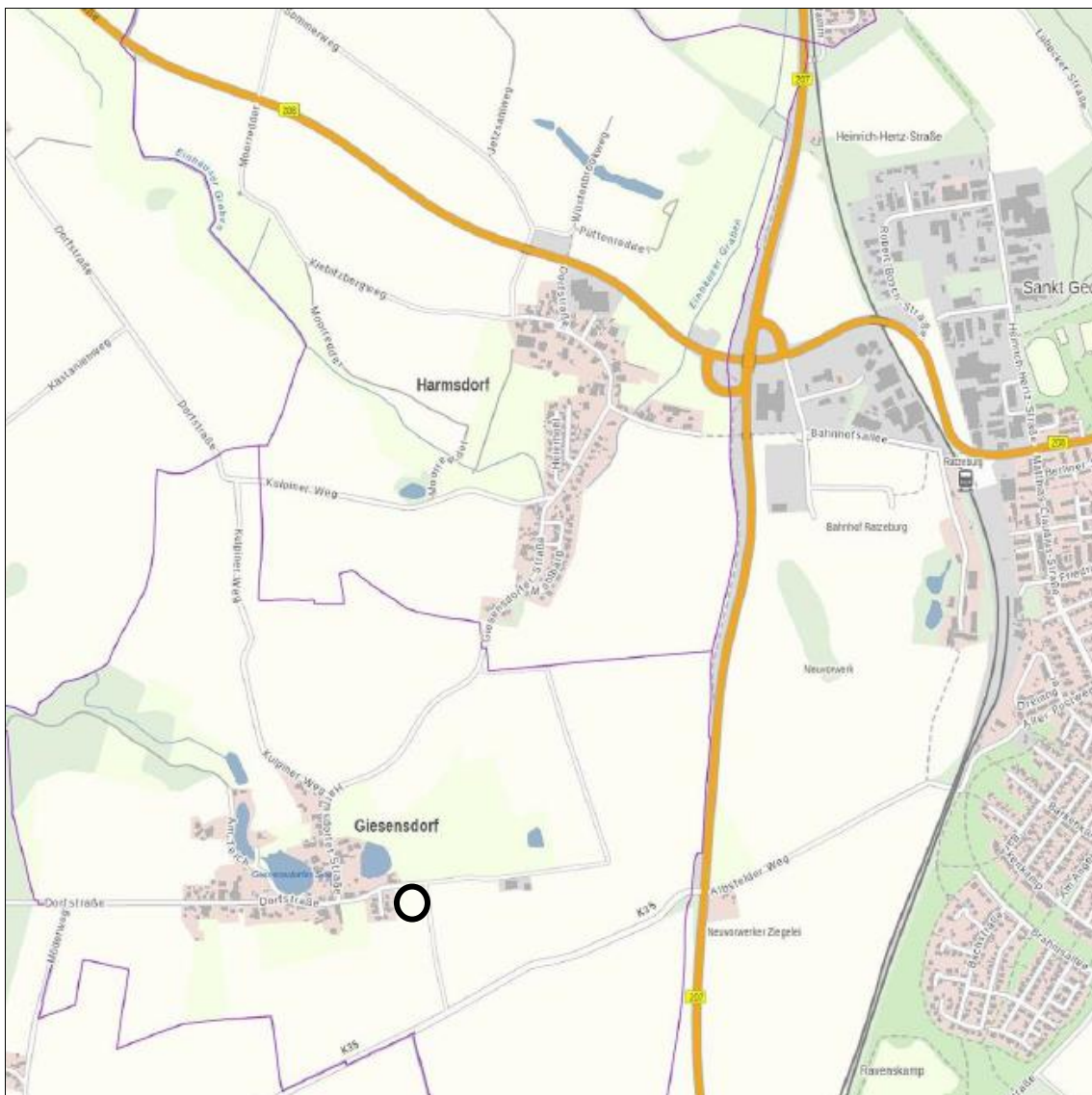


Gemeinde Giesensdorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2

für das Gebiet südlich der "Dorfstraße", westlich anschließend an die Bebauung der Straße "Kraunhof" in der Gemeinde Giesensdorf



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.11.2022

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	5
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	6
2.2	Regionalplan	8
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	NATURA 2000-Gebiete	8
2.5	Flächennutzungsplan	9
2.6	Landschaftsplan	9
2.7	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	9
3	Bestandssituation	10
3.1	Städtebauliche Situation.....	10
3.2	Verkehrliche Erschließung	10
3.3	Natur und Umwelt	11
3.3.1	Vegetationsbestand	11
3.3.2	Topografie.....	14
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	14
3.3.4	Altlasten	15
3.3.5	Natur- und Artenschutz	15
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	15
3.3.7	Erholung	15
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Eigentumsverhältnisse	15
3.6	Ver- und Entsorgung	15
3.7	Immissionsschutz.....	16
4	Planung	17
4.1	Ziele und Zweck der Planung	17
4.2	Flächenbilanz	18
4.3	Städtebauliches Konzept.....	18
4.4	Erschließung und Stellplätze	19

4.4.1	Erschließungssystem	19
4.5	Grün- und Freiraumkonzept	20
4.6	Natur- und Artenschutz	20
4.6.1	Geschützte Biotop	20
4.6.2	Artenschutz	20
4.7	Ver- und Entsorgung	20
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
5.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	24
5.4	Garagen und gedeckte Stellplätze	24
5.5	Verkehrsflächen	24
5.6	Öffentliche und private Grünflächen	25
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.8	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	26
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	28
7	Hinweise	28
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	29
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	29
10	Beschluss	29

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH
Baulückenkartierung der Gemeinde Giesensdorf, Stand: 06.10.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Bebauungskonzept Wohngebiet östliche Dorfstraße, Stand: 21.10.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH:
Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.11.2022
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Immissionsschutz-Stellungnahme, Stand: 07.11.2022

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 möchte die Gemeinde Giesensdorf der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage südöstlich der Dorfstraße die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 12.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet südlich der „Dorfstraße“, westlich angrenzend an die Bebauung der Straße „Krauenhof“ in der Gemeinde Giesensdorf beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand der eigentlichen Ortslage. Der Plangeltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 156 sowie des Flurstücks 91/2 auf der Flur 2 der Gemarkung Giesensdorf.

Er wird begrenzt durch:

- die Dorfstraße im Norden als Bestandteil des Plangebietes,
- die Gärten der östlichen Grundstücke der Straße „Kraunhof“ im Westen,
- landwirtschaftlichen Weg Richtung Albsfelde bzw. Ratzeburg im Osten,
- landwirtschaftliche Flächen im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes in Ortsrandlage der Gemeinde Giesensdorf. Mit der Überplanung ermöglicht der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rund 1.400 m². Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten (Neben-)Anlagen ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 10.000 m², als im § 13 b BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 b BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Gemäß Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 befindet sich die Gemeinde Giesensdorf innerhalb des "Ländlichen Raumes". Die Gemeinde befindet sich innerhalb des 10 km Radius um das Mittelzentrum Mölln und ist als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, sollen den örtlichen Bedarf decken. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue

Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen). Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.

Die aktuellen Wohnbauentwicklungsrahmen wurden den Gemeinden über die Kreisverwaltungen von der Landesplanung am 23.02.2022 mitgeteilt. Daraus geht für die Gemeinde Giesensdorf ein Wohnraumentwicklungsrahmen von 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 hervor.

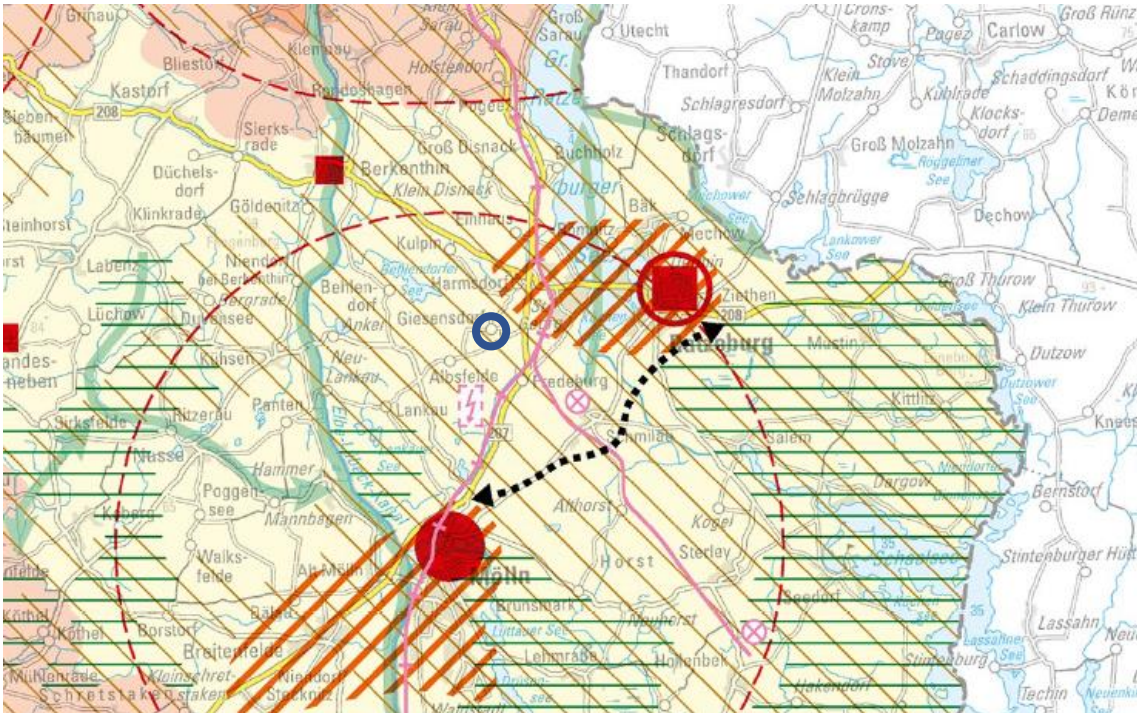


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Baulückenkartierung

Gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen die (planungsrechtlich) bestehenden Baupotenziale abzuziehen. Um aufzuzeigen, welche Flächen derzeit noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eignen, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Baulückenkartierung erarbeitet¹.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zunächst unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne oder sonstiger Satzungen sowie Baulücken im baulichen Zusammenhang gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Hierauf basierend wurden die bestehenden Rahmenbedingungen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet. So stehen beispielsweise einzelne potenzielle Baulücken aufgrund der bestehenden privaten Nutzungen der Eigentümer (z.B. aktive Nutzung als Garten) zunächst nicht für eine Bebauung zur Verfügung.

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Giesensdorf, Baulückenkartierung, Stand: 06.10.2022

Im Ergebnis der Baulückenkartierung steht in der Gemeinde Giesensdorf derzeit keine realistisch bebaubaren Baulücken zur Verfügung, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Landesentwicklungsplan gegenzurechnen ist. Demnach verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 8 Wohneinheiten bis 2036.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 8 Wohneinheiten in Einzelhausbebauung entwickelt werden, so dass der nach Abzug des Ergebnisses der Baulückenkartierung verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 8 Wohneinheiten bis 2036 eingehalten wird.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Giesensdorf in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Zudem sind rund um die Ortschaft Giesensdorf Waldflächen verzeichnet. Einige dieser Waldflächen eignen sich dabei als Verbundachsen zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems (Karte 1). Darüber hinaus weist das Gebiet der Gemeinde Giesensdorf besondere Eignung zur Erholung auf. So ist die Gemeinde Giesensdorf Bestandteil eines Naturparks nach § 37 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 16 LNatschG und weite Teile der Gemeinde erfüllen die Voraussetzung einer Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet (Karte 2).

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH und EU-Vogelschutzgebiet DE 2230-304 Wälder des westlichen Ratzeburger Sees > 2.500 m nördlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 2329-353 Quellwald am Ankerschen See > 3.000 m westlich des Plangeltungsbereiches.

Der geplante Bau von Einzelhäusern im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand der o.g. FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-

Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitat-ausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

2.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giesensdorf stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen im Osten und Süden. Darüber hinaus ist westlich angrenzende Wohnbebauung der Straße „Kraunhof“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen durch Wohnbaufläche (W) ersetzt.

Unter Berücksichtigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes wäre der Bebauungsplan Nr. 2 somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.6 Landschaftsplan

Biotop- und Nutzungstypen/Bestand

Der Plangeltungsbereich ist im Bestand des Landschaftsplans als Acker (AA) dargestellt. Entlang der Dorfstraße stellt der Landschaftsplan zudem die Bestandsbäume dar. Zudem ist verzeichnet, dass entlang der Dorfstraße ein Wanderweg verläuft.

Entwicklung

Der Landschaftsplan sieht sowohl das Plangebiet wie auch das westlich angrenzende und bereits bebaute Gebiet der Straße „Kraunhof“ (Bebauungsplan Plan Nr. 1) als Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung mit einer umfassenden Eingrünung zur freien Landschaft vor. Bei einer Entwicklung ist darauf zu achten ökologisch wertvolle Strukturen wie beispielsweise Knicks oder Streuobstwiesen zu erhalten.

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne und ist dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Westen grenzt das Plangebiet jedoch an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „südlich der Dorfstraße, westlich des gemeindeverbindenden Weges zur K 35“ aus dem Jahr 2006 an. Dieser Bebauungsplan begründet v.a. Wohnbebauung mit einer umfassenden Ortrandeingrünung im Süden und Osten und einem Regenrückhaltebecken.

Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Giesensdorf drei Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Die Innenbereichssatzung Nr. 1 „nordwestl. Ortslage, südwestl. Kulpiner Str.“ aus dem Jahr 1993 befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Giesensdorf. Die Satzungen Nr. 2 „beiderseits der Dorfstraße“ aus dem Jahr 1996 befindet sich im Westen des Siedlungskörpers. Die Innenbereichssatzung Nr. 3 aus dem Jahr 2019 befinden sich unmittelbar östlich an den Geltungsbereich der Satzung Nr. 2 angrenzend zwischen der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Teich“.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Bauliche Anlagen befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Dorfstraße ist derzeit auf einer Breite von rund 4,0 m asphaltiert und in den Seitenbereichen schließt sich Straßenrandbegrünung von jeweils rund 2,0 bis 3,0 m an.

Außerhalb des Plangebietes

Östlich und südlich des Plangebietes setzt sich die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Grünland) fort. Nördlich der Dorfstraße bestehen eine kleinteilige Wohnbebauung sowie ein See, Gehölzstrukturen und private Gärten.

Westlich des Plangebietes schließt die wohnbauliche Nutzung der Straße „Kraunhof“ an. Hier findet sich zumeist eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und Bungalows mit geneigten Sattel- oder Walmdächern auf großzügigen Grundstücken.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Dorfstraße. Über die Dorfstraße hat das Plangebiet darüber hinaus Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Straßennetz. Beispielsweise über die Harmsdorfer Straße nach Norden, den Möllner Weg nach Südwesten oder nach Osten über die Straße An Soot an die B 207.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet nicht.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinie 8734 "Koberg, Herrenstraße - Ratzeburg, Vorstadtschule" der Hamburger Verkehrsverbund GmbH ist das Plangebiet grundsätzlich an den öffentlichen

Personennahverkehr angebunden, jedoch werden die Haltestellen in der Ortslage Giesensdorf nur an Schultagen in Schleswig-Holstein angefahren.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Stellplätze befinden sich daher nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Giesensdorf, angrenzend an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1. Die größte Flächennutzung nimmt eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ein, die nördlich von der Dorfstraße und östlich von einem versiegelten landwirtschaftlichen Weg begrenzt wird. Entlang der Verkehrsflächen befinden sich rasenartige Säume und bereichsweise Gehölze. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 befindet sich eine freiwachsende Hecke mit Einzelbäumen auf einem Wall, welche im weiteren als sonstiger Knick eingestuft wird.

Gehölzbestände

Im Plangebiet und angrenzend an dieses befinden sich vereinzelt Einzelbäume entlang der Dorfstraße und entlang des landwirtschaftlichen Weges. Als Arten entlang der Dorfstraße sind hier die Birken mit Stammdurchmesser von 0,3 m bis 0,4 m zu nennen. Südöstlich des Plangebietes befinden sich noch zwei Zitter-Pappeln mit Stammdurchmesser von 0,3 m entlang des landwirtschaftlichen Weges.

Im Untersuchungsgebiet sind zwei verschiedene Arten von Knicks vorhanden. Zum einen besteht östlich des landwirtschaftlichen Weges ein typischer Knick (**HWy**), welcher einen degradierten aber flächig bewachsenen Wall aufweist. Der Knick wird geprägt durch einen überwiegend dichten Bewuchs aus Hainbuche, Hunds-Rose, Schwarzem Holunder, Spitz-Ahorn, Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen und wird teilweise überlagert mit Hopfen. Weiterhin befindet sich zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 und 2 ein sonstiger Knick (**HWz**). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 unterliegt das lineare Gehölz keinem Biotopschutz. Zudem ist anzumerken, dass der sonstige Knick bereichsweise stark anthropogen überprägt wurde durch die Bepflanzung mit Ziersträuchern und Gartengewächsen, wie Erdbeeren. Der Wall des sonstigen Knicks ist teilweise degradiert und überwiegend zwei-reihig bewachsen. Teilbereiche sind dicht mit standortheimischen Gehölzen bestanden, wiederum andere Teilbereiche sind jedoch durch gärtnerische Nutzung und eine lückenhafte Anlage von Ziergehölzen geprägt. Zum Acker sind die Gehölze des Knicks durch einen Wildschutzzaun geschützt. Der Gehölzbestand des sonstigen Knicks ist divers: Roter Hartriegel, Vogelkirsche, Hunds-Rose, Hasel, Kirsch-Lorbeer, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Eberesche, Flieder, Sommerflieder, Ginster, Traubenkirsche, Spitz-Ahorn und Obstbäume, wie Apfel und Kirschen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches an den Böschungsoberkanten mit Weidengebüsch (**HBw**) bestanden ist. Zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem südlich gelegenen Wohngrundstück wurde eine Hecke aus heimischen Sträuchern angelegt, sodass diese dem Biotoptyp urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (**SGg**) zugeordnet wird.

Flächen für die Landwirtschaft

Das Plangebiet wird durch einen großflächigen, intensiv bewirtschafteten Acker (**AAy**) geprägt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war der Intensivacker gepflügt. Die Flächennutzung wird südlich des Plangebietes weitergeführt und auch östlich des landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine Intensivackerfläche mit einer landwirtschaftlichen Lagerfläche (**SLI**) aus einem Heulager. Nördlich der Dorfstraße liegt ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (**GYy**).

Gewässer

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1 wurde zur Dorfstraße hin ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches in den nördlich der Dorfstraße gelegenen See entwässert. Das Regenrückhaltebecken wurde naturnah gestaltet, bleibt jedoch ein künstliches Gewässer, sodass es im Bestandsplan als sonstiges naturfernes Gewässer (**Fxy**) klassifiziert wird. Während der westliche Bereich des Gewässers durch ein Schilfröhricht (/vr) eingenommen wird, befinden sich im östlichen Bereich Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*) und Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) innerhalb der Wasserfläche. Die Böschungsbereiche und -oberkanten sind ruderalisiert.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Als ruderales Staudenfluren befinden sich die Folgenden im Untersuchungsgebiet:

- RHf Feuchte Hochstaudenflur
- RHm Ruderales Staudenfluren frischer Standorte
- RHn Nitrophytenflur
- RHr Brombeerflur

Dabei kommen die Brombeerfluren (**RHr**) zumeist überlagert mit den Nitrophytenfluren (**RHn**) aus Brennesseln (*Urtica doica*) im Untersuchungsgebiet entlang der Dorfstraße in Böschungsbereichen vor. Sowohl um das Regenrückhaltebecken als auch im Böschungsbereich der Dorfstraße sind zudem ruderales Staudenfluren frischer Standorte (**RHm**) ausgeprägt. Diese bestehen aus Arten, wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Echte Sternmiere (*Stellaria holostea*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*) und kleineren Beständen aus Brennesseln (*Urtica doica*).

Im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich weiterhin eine feuchte Hochstaudenflur (**RHf**), bestehend aus bspw. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Seggen

(*Carex spec.*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasser-Knöterich (*Persicaria amphibia*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Als vollversiegelte Verkehrsflächen (**SVs**) sind die „Dorfstraße“ und der östlich des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Weg zu nennen. Direkt angrenzend an diese asphaltierten Verkehrsflächen befindet sich ein rasenartiger Saum als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (**SVo**). Die Säume werden regelmäßig gepflegt und sind dementsprechend artenarm ausgeprägt mit Kräutern und Gräsern, wie Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). In den Böschungsbereichen neben der Dorfstraße sind weiterhin Straßenbegleitgrün mit Gebüsch (**SVg**) aus überwiegend Schlehen und Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (**SVh**) aus z.B. Birken, Hasel, Hainbuche und Hundsrose vorhanden.

Die meisten Gärten innerhalb des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 sind überwiegend durch artenarme Rasenflächen und Zierbeete sowie -stauden geprägt, sodass sie als strukturarm ohne Laubholzanteil (**SGz**) klassifiziert werden. Lediglich ein Garten angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 weist einen geringen Laubholzanteil (**SGo**) auf.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Typischer Knick • Einzelbäume • Urbane Gebüsche heimischer Arten • Weidengebüsch • Feuchte Hochstaudenflur • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Straßenbegleitgrün mit Bäumen 	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiger Knick • Mäßig artenreicher Wirtschaftsgrünland • Sonstiges naturfernes Gewässer (Regenrückhaltebecken) • Nitrophytenflur • Brombeerflur • Straßenbegleitgrün mit Gebüsch • Garten, strukturarm und mit geringem bis mittlerem Laubholzanteil 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Intensivacker • Landwirtschaftliche Lagerfläche • Straßenbegleitgrün ohne Gehölze • Garten, strukturarm ohne Laubholzanteil 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte Verkehrsfläche 	

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lediglich im Umfeld des Plangebietes ist ein gesetzlich geschützter Knick vorhanden. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle in nordwestliche Richtung von ca. 35,0 m ü. NHN im Süden und ca. 32,0 m ü. NHN im Nordwesten auf (Dorfstraße / bestehendes Regenrückhaltebecken).

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Plangebiet ist entsprechend seiner Nutzung als landwirtschaftliche Fläche derzeit offen und weist - neben der Dorfstraße - keine weiteren Bodenversiegelungen auf.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Auch entlang der Dorfstraße befindet sich derzeit lediglich eine Strauchbepflanzung. Jenseits des, im Osten an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weges befindet sich jedoch ein gesetzlich geschützter Knick.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit geprägt durch die vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden dörflichen Strukturen der Gemeinde Giesensdorf. Wenngleich nicht innerhalb des Plangebietes, so wird die Umgebung zudem durch das Zusammenspiel als Ackerflächen und den umgebenden Knicks/Reddern geprägt.

Das Plangebiet selbst weist entlang der westlichen Grenze eine Eingrünung vor allem durch kleinere Gehölze auf, welche jedoch durch die angrenzende gärtnerische Nutzung der Wohngrundstücke und zum Teil durch bauliche Anlagen (z.B. Schuppen) beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind auch entlang der Dorfstraße am nördlichen Rand des Plangebietes kleinere Gehölzstrukturen zu finden.

3.3.7 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Dorfstraße - in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Giesensdorf ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage der Gemeinde Einhaus. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Giesensdorf, Groß Disnack, Groß Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf und Ziethen auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Medientnetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Nordöstlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Wohngebiet beträgt > 1.500 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Dorfstraße, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt, bildet zusammen mit der Harmsdorfer Straße die Haupteinfahrt des Ortes Giesensdorf. Über diese beiden Straßenverbindungen besteht Anschluss in die benachbarten Dörfer (Harmsdorf, Albsfelde) sowie an das überörtliche Straßennetz (B207 / B208). Die genannten Anbindungen spielen aber im östlichen Bereich der Dorfstraße, indem auch das Plangebiet liegt, nur eine untergeordnete Rolle. Insgesamt ist damit keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

Das Plangebiet weist einen Mindestabstand von über 750 m zur Bundesstraße B207 auf. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt direkt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Für das geplante Vorhaben ist eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt worden. Nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) ist in der Regel die belastungsrelevante Kenngröße von 0,10 bzw. entsprechend 10% der bewerteten Jahresstunden gegenüber einem Wohngebiet einzuhalten. Die Ausbreitungsrechnung zeigt im Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte für Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen im Zuge der aktiven Bodenvorratspolitik der Gemeinde Giesensdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und Gebäudetypologien ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken geplant.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	ca. 7.980 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 5.519 m ²
Verkehrsfläche (Bestand)		ca. 387 m ²
Verkehrsfläche (neu)		ca. 539 m ²
Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken, Müllsammelplatz)		ca. 15 m ²
Grünflächen		ca. 1.519 m ²
<i>davon Gehölzstreifen</i>		ca. 230 m ²
<i>davon Regenrückhaltebecken</i>		ca. 544 m ²
<i>davon Knick und Knickschutzstreifen (Planung)</i>		ca. 744 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare und geordnete Bebauungsstruktur ausgehend von einer erschließungstechnischen Anbindung an die vorhandene Dorfstraße vor. Es erfolgt eine straßenbegleitende eingeschossige Bebauung durch Einfamilienhäuser. Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° angedacht. Zudem sind auch ausdrücklich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung erlaubt. Die Erschließung verläuft von der Dorfstraße aus in südliche Richtung als Stichstraße in das Plangebiet. Der geplante Straßenverlauf endet mit einem Wendehammer. Das geplante Baugebiet orientiert sich somit stark an dem westlich angrenzenden Baugebiet (Kraunhof) aus der jüngeren Vergangenheit.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von ca. 615 - 745 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer und spiegeln das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Das Plangebiet wird an seiner südlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt. Die östliche Grenze wird dabei als Knick ausgebildet. Somit wird eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

Der aktuelle Entwurf sieht die Errichtung eines eigenständigen Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes vor. Im weiteren Verfahren ist jedoch zu klären, ob auch eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereiches (westlich des aktuell geplanten Regenrückhaltebeckens) möglich und zielführend ist.

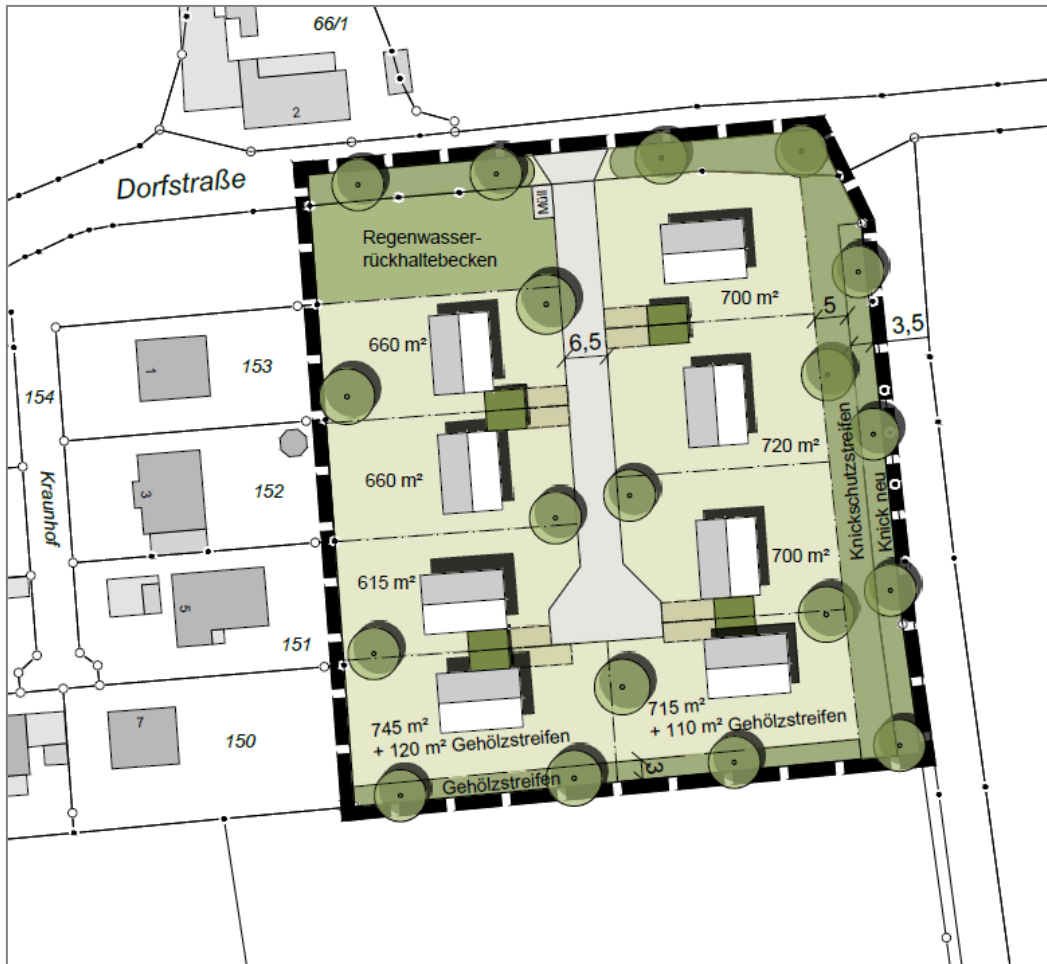


Abb. 1: Bebauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Stand: 21.10.2022

4.4 Erschließung und Stellplätze

4.4.1 Erschließungssystem

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit einem Wendehammer geplant. Die Dimensionierung des Wendehammers wird gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) für das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeuges bzw. Fahrzeugen mit einer Gesamtlänge von 9,00 m angenommen. Damit wird u.a. auch die Befahrbarkeit des Wohngebietes durch Fahrzeuge des Rettungswesens sichergestellt. Abfallentsorgungsfahrzeuge hingegen müssen die Stichstraße nicht befahren, da am Eingang des Areals eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter geplant ist.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau mit in einer Breite von 6,5 m erhalten. Dieses Mischprinzip stützt den gewünschten Charakter als ruhigen Wohnweg mit einer klaren Betonung der Aufenthaltsqualität.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens zwei Stellplatz je Wohneinheit in Form von freien Stellplätzen, Garagen oder Carports auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Stellplatznachweis für die geplante Wohnnutzung kann somit vollständig innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

4.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird an seiner südlichen und östlichen Plangebietsgrenze durch eine umlaufende Gehölzpflanzung zur freien Landschaft eingegrünt. Im östlichen Bereich wird die Eingrünung dabei als Knick ausgebildet. Damit soll eine möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglicht werden.

4.6 Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl definiert der Bebauungsplan durch das zusätzliche Anpflanzen eines umlaufenden Gehölzstreifens sowie durch das Anpflanzen einzelner (Obst-)Bäume auf den privaten Grundstücken unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherung einer orts- und landschaftsbildverträglichen Entwicklung.

4.6.1 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder anderweitig geschützte Landschaftsbestandteile. Lediglich jenseits des, östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Weges, befindet sich ein gesetzlich geschützter Knick.

4.6.2 Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen werden dann in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.7 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung ist die Vereinigte Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung ist das Amt Lauenburgische Seen. Die Wohngrundstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden an das System der Gemeinde angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage in der Gemeinde Einhaus. Das Klärwerk bereitet das Schmutzwasser der Gemeinden Albsfelde, Bäk, Buchholz, Einhaus, Giesensdorf, Groß Disnack, Groß Sarau, Harmsdorf, Hollenbek, Kittlitz, Klein Zecher, Kulpin, Mechow, Mustin, Pogeez, Römnitz, Salem, Schmilau, Seedorf und Ziethen auf.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Trave Netz GmbH, die Gasversorgung durch die Vereinigten Stadtwerke GmbH. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

Zur Abfuhr des anfallenden Abfalls im Plangebiet ist am Eingang der Stichstraße eine Müllsammelstelle geplant. So wird die Müllentsorgung gewährleistet, ohne dass die Fahrzeuge der Abfallentsorgung das Wohngebiet direkt befahren müssen.

Niederschlagswasser

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-

Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushaltes zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenverkehrsflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushaltes bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Die Erarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren.

Das Konzept sieht derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers vor. Im Bereich der privaten Baugrundstücke erfolgt diese bereits auf dem eigentlichen Grundstück. Zudem ist der Neubau eines Regenrückhaltebeckens bzw. die Erweiterung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens im nordwestlichen Bereich geplant. Hier kann das anfallende Niederschlagswasser, was nicht auf den Baugrundstücken direkt zur Versickerung gebracht werden kann sowie auf den öffentlichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser, gesammelt und versickert werden. Im Verlauf des weiteren Verfahrens ist zu klären, ob eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens im angrenzenden nordwestlichen Bereich möglich und zielführend ist, oder ob ein Neubau innerhalb des Plangebietes nötig ist.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt die Erarbeitung eines Bodengutachtens und eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zur Niederschlagswasserkonzeption. Die Ergebnisse und mögliche Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine starke Verdichtung würde das bestehende Orts- und Landschaftsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Fläche von Terrassen am Hauptgebäude bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Dies gewährleistet den künftigen Nutzern eine weitgehende Flexibilität in der Gestaltung des Baugrundstückes und sichert im Gegenzug die gewünschte lockere Bebauung mit großzügigen, ortstypischen Grundstücksgrößen und Gebäuden.

Die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Schwerpunkt von 660 - 740 m² berücksichtigen dabei die Wünsche potenzieller Käufer, spiegeln aber auch das ländlich geprägte Ortsbild wider.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal ein Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 9,5 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,5 m zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie ist eine absolute Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull nicht zielführend. Daher wird als Bezugspunkt der Bemessung der zulässigen Höhen der gemittelte Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche als Höchstmaß der baulichen Anlagen festgesetzt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit der Abweichung, dass die die längste Gebäudeseite eine Länge von 17,0 m nicht überschreiten darf. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer ortstypischen Einfamilienhausbebauung. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verhältniszahl zwischen Grundstück und Wohneinheiten sowie der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude wird die geplante Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert.

Die festgesetzten Baufelder werden im Bebauungsplan weitestgehend großzügig bemessen. Gegenüber der vorgelagerten Verkehrsfläche wird ein Mindestabstand von 5,0 m festgesetzt. Im Bereich des Wendehammers reduziert sich der Mindestabstand auf 3,0 m. Somit steht den zukünftigen Hauseigentümern frei, wie weit das Wohnhaus auf bis zu 5,0 m an die Erschließungsstraße und auf bis zu 3,0 m an den Wendehammer heranrücken und ob seitlich neben dem Haupthaus oder vor dem Wohngebäude geparkt werden soll. Hierdurch wird eine bestmögliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht. Gleichzeitig wird der Vorgartenbereich durch das Abrücken der Baugrenze von einer Bebauung freigehalten und so der öffentlichen Straßenraum durch den private Grundstücksteil (Vorgarten) räumlich erweitert.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Baugebieten sind zunächst höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, hier ein Angebot in Form von Eigenheimen zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden.

Begrenzung der Gesamtanzahl möglicher Wohnungen im Plangebiet

Basierend auf den Vorgaben der Landesplanung ist ein Rahmen zur Wohnungsbauentwicklung in der Gemeinde Giesensdorf definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen 8 Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Dies entspricht dem durch den Landesentwicklungsplan definierten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Giesensdorf.

Zur Sicherung der maximalen Zielgröße und der planerisch gewünschten Wohn- oder Besiedlungsdichte des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Verhältniszahl in der Weise fest, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig sind. Demgemäß ist im Bereich der Einfamilienhausbebauung (WA) je voller 600 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Bezugsgröße definiert sich hierbei durch die Baufläche des innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.

5.4 Garagen und gedeckte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht ein klar strukturiertes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücksflächen vor. Diese offene bauliche Struktur des Wohngebietes soll nicht durch verstreut verteilte Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) beeinträchtigt werden. Aufgrund der Grundstückstiefe ist eine Steuerung der Anordnung der Garagen und gedeckten Stellplätze sinnvoll.

Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind daher nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit sind Garagen und Carports beispielsweise in den ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen. Aufgrund der festgesetzten bebaubaren Flächen stehen ausreichend Flächen für Garagen und Carports zur Verfügung.

5.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Die innere Erschließung ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass Fahrzeuge des Rettungswesens am Ende des Stiches wenden können. Müllfahrzeuge hingegen sollen planmäßig nicht die Stichstraße nutzen. Für die Müllentsorgung wird eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter am Eingang der Stichstraße vorgehalten.

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll einen verkehrsberuhigten niveaugleichen Ausbau erhalten und wird demgemäß als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen

Private Grünflächen

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Dieser 3,0 m breite Gehölzstreifen ist als private Grünfläche festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Zudem ist für eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Anlage eines Knicks geplant. Dieser Knick wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ festgesetzt.

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

Zum Schutz des Knicks wird ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

5.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den südlichen Grenzen des Plangeltungsbereiches zur freien Landschaft wird zur Eingrünung des Wohngebietes ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Zur Begrünung des Plangebietes ist zudem auf jedem Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Somit wird eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Plangebiet sichergestellt.

Knicks

Die anzupflanzenden Knicks sind mit Knickwall mit einer Basis von 3,5 m, einer Wallkrone von 1,5 m, einer Wallhöhe von 1,2 m und einer beidseitigen Mulde, wie im Knickprofil dargestellt, herzustellen. Die Knickwälle sind jeweils zweireihig mit standortheimischen Gehölzarten mit einem Abstand von 0,75 m zwischen den Pflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Alle 20,0 m ist ein Überhälter in der Mindestqualität 2-mal verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Vorgartenflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas ist es Ziel des Bebauungsplanes die Bepflanzung und Begrünung der Vorgartenflächen zu steuern.

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist hierbei ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.

Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird daher festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes in Anlehnung an den Bestand Hauptgebäude mit geneigten Dachflächen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30° zu versehen. Die Festsetzung von Dachflächen in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung

von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Die Neigung und Ausrichtung der Anlagen darf zur optimalen Ausnutzung um maximal 10° von der Dachneigung abweichen. Aus bioklimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen sind zudem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig, sofern sie als begrünte Dächer ausgebaut werden.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich empfohlen die Firstrichtung so zu wählen, dass die Erträge aus Solar- und Photovoltaikanlagen möglichst hoch sind.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Für Nebengebäude von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude, mit der Ausnahme, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig sind, sofern diese begrünt werden.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Zudem sind Verkleidungen mit Holz in roten bis rotbraunen Farbtönen, gedecktem Grün und anthrazitgrau zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil von maximal 20 vom Hundert einer Fassadenseite ergänzt werden. Darüber hinaus sind begrünte Fassaden zulässig.

Für Garagen, gedeckten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedung

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,10 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines großzügigen ortstypischen Wohngebietes mit einer Einzelhausbebauung auf entsprechend großen Grundstücken. Hierdurch soll insbesondere Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Aufgrund der eher ländlichen Lage des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mehr als einen Pkw nutzen werden.

Damit die in den vorgelagerten Erschließungsstraßen geplanten öffentlichen Stellplätze nicht durch die Bewohner des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

7 Hinweise

Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Beleuchtung im Bereich der Gehölzstreifen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen.

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.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. "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 zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme der Dorfstraße - in privatem Eigentum und sind im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes durch die Gemeinde zu erwerben.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der späteren Baugrundstücke werden Einnahmen generiert.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Giesensdorf, den

.....

Bürgermeisterin
(Pranke)