

**GEMEINDE BÄK**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



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

19.07.2011	
17.01.2012	

**Zeichenerklärung:**

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1993 und die Planzeichenverordnung von 1990.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

**I. Darstellungen**

**1. Bauflächen**



Wohnbaufläche

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

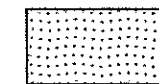
**2. Fläche für Versorgungsanlagen**



Transformatorstation

§ 5 Abs 2 Nr. 4 BauGB

**3. Grünfläche, Wald**

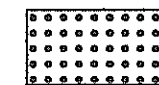


Grünfläche

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Zweckbestimmung: Parkanlage



Fläche für Wald

§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

**4. Fläche für die Wasserwirtschaft**



offener Graben/Vorfluter (Bäk)

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB

**5. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes



Gemeindestraße mit Wendeanlage



Erschließungsweg

**II. Nachrichtliche Übernahmen**



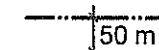
gesetzlich geschützter Biotop (Sumpf, Quellbereiche)

§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG



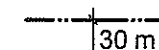
gesetzlich geschützter Biotop (artenreiche Steilhänge)

§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG



50 m Gewässerschutzstreifen

§ 61 BNatSchG § 35 LNatSchG Schl.-H.



30 m Waldschutzstreifen

§ 24 LWaldG Schl.-H.

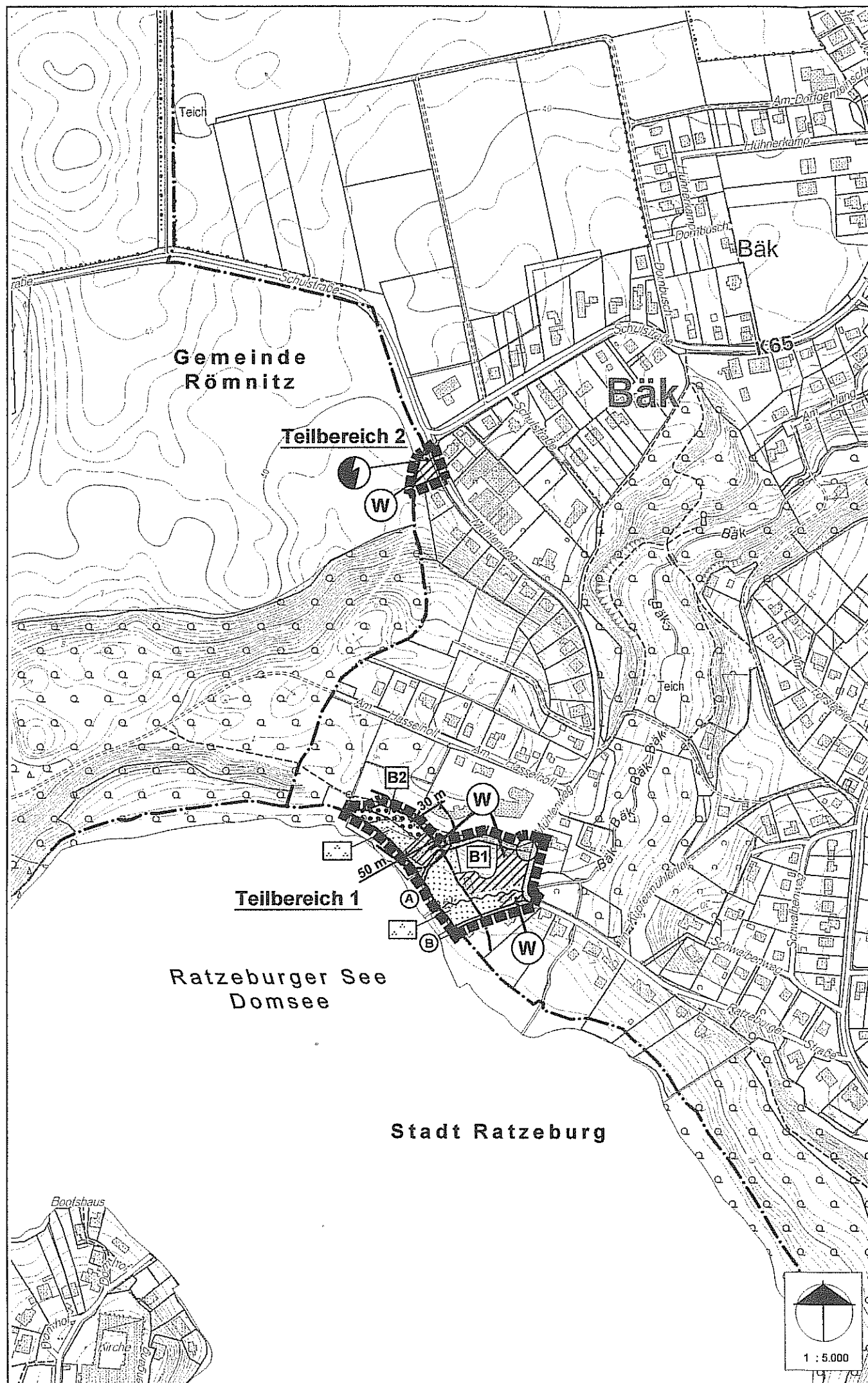
**III. Planzeichen außerhalb Änderungsbereich**



Anlegestelle Schifffahrt Ratzeburger See



öffentliche Badestelle



**Verfahren**

1 Aufgestellt Gemeindev Bekanntma Abdruck in

2 Die frühzeit Satz 1 Bau

3 Die frühzeit Träger öffentl mit Schreib

4 Die Gemein Änderung beschlosse

5 Der Entwur und die Be Land in Rat § 3 Abs. Auslegung während d zur Nieder bekanntgen Gleichzeitg sonstigen BauGB.

6 Die Behörd von der Pl Abs. 2 Bau einer Stell öffentliche

# Gemeinde Bäk

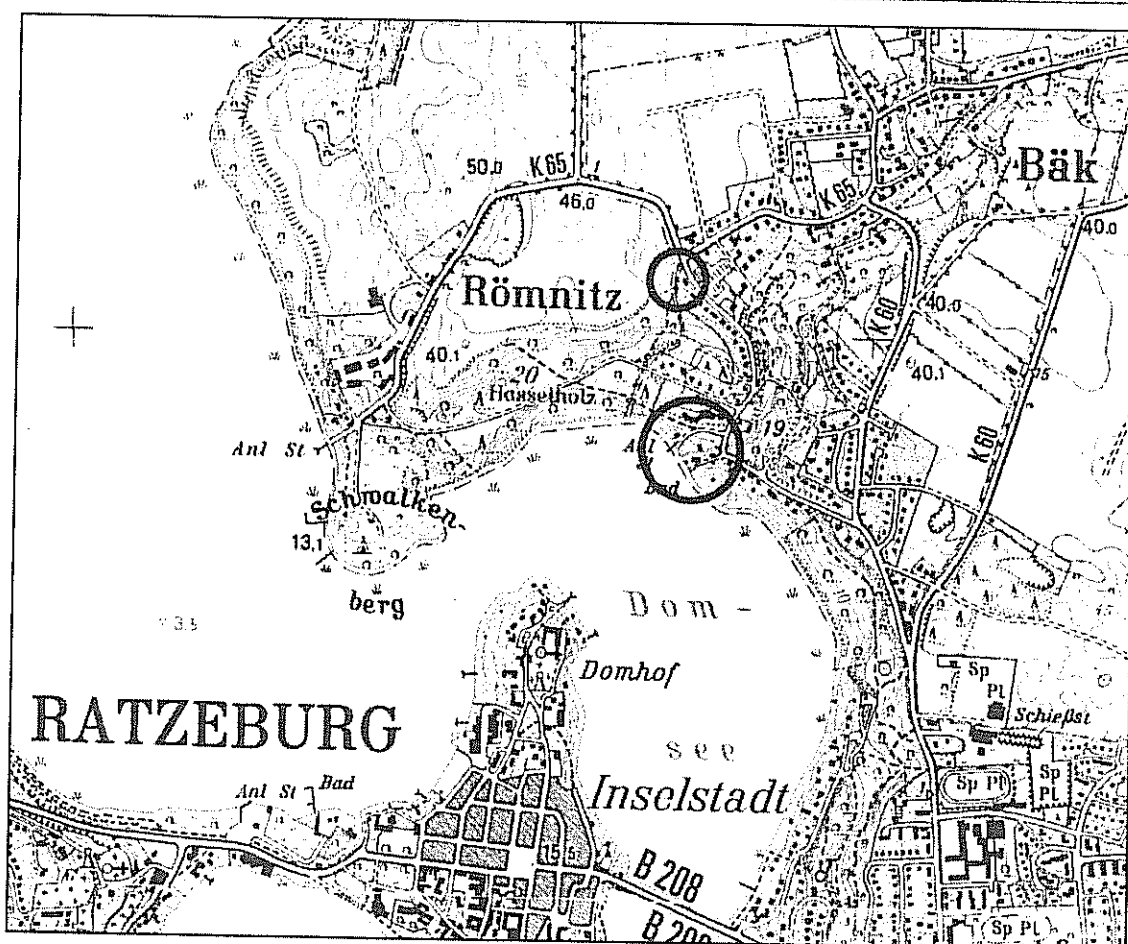


Kreis Herzogtum Lauenburg

## BEGRÜNDUNG

### zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB



- |                                     |  |            |     |
|-------------------------------------|--|------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aufstellungsbeschluss  | 25.03.2010 |     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bekanntmachung   | 21.04.2010 |     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  | 19.04.2011 |     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (1) BauGB                                  | 21.07.2011 | bis |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Entwurfs-/Auslegungsbeschluss  | 16.02.2012 |     |
| <input type="checkbox"/>            | Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden/TÖB's und Gemeinden gem. § 4 (2) BauGB |            | bis |
| <input type="checkbox"/>            | Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen  |            |     |
| <input type="checkbox"/>            | Abschließender Beschluss   |            |     |

PROKOM

STAND: 17.01.2012

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungserfordernis</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.4 Übergeordnete Planungen, gesetzliche und ortsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
<b>2 Begründung der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bisherige Nutzungen .....	5
2.2 Geplante Nutzungen und Planinhalte.....	6
2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
2.4 Immissionen, Emissionen .....	7
2.5 Grünordnung, Orts- und Landschaftsbild .....	7
2.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	8
2.7 Hinweis .....	8
<b>3 Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
3.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	8
3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	9
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
3.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	23
3.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	23
3.4.2 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich .....	24
3.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....	24

3.6	Zusätzliche Angaben .....	24
3.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	24
3.6.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	24
3.6.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
3.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	25
4	Flächenbilanz .....	27
5	Beschluss .....	28

## ANHANG

Historische Fotos zur Pfaffenmühle .....	29
--	----

# 1 Planungserfordernis

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bäk mit seiner 7. Änderung ist seit dem 16.04.2005 rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bäk hat am 25.03.2010 beschlossen, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich und nordwestlich des Papenganges, zwischen dem Mühlenweg und dem Ratzeburger See – Domsee aufzustellen. Im Folgenden wird dieses Gebiet Teilbereich 1 genannt. Während der Planaufstellung wurde noch ein Teilbereich mit aufgenommen: Ein Gebiet westlich des Mühlenweges, südwestlich der Kreuzung Schulstraße (K 65) / Mühlenweg, im Folgenden Teilbereich 2 genannt.

Der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung (i.d.F.) der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993,
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009, in Kraft seit 01.03.2010, zuletzt geändert am 06.02.2012,
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, in Kraft seit 01.03.2010, zuletzt geändert am 13.07.2011.

Als Plangrundlage findet die Digitale Topographische Karte im Maßstab 1 : 5.000 Verwendung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bäk ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt:

### Teilbereich 1

Die Fläche des Teilbereichs 1 wird begrenzt

- im Norden durch eine Waldfläche und das Christophorus-Haus mit seinen Parkanlagen,
- im Süden durch den südlichen Papengang und angrenzende Wohnbaugrundstücke,
- im Westen durch den Domsee sowie eine Anlege- und eine Badestelle,
- im Osten durch den Mühlenteich.

## Teilbereich 2

Die Fläche des Teilbereichs 2 wird begrenzt

- im Norden durch die Kreuzung Schulstraße (K 65)/Mühlenweg,
- im Süden durch Wohnbauflächen,
- im Westen durch einen Knick und Acker,
- im Osten durch den Mühlenweg und einem Dorfgebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Teilbereiche sind in der Planzeichnung durch schwarze, unterbrochene Linien kenntlich gemacht.

### **1.3 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Bäk beabsichtigt, die gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Mit der 8. Änderung des F-Plans ist geplant, in 2 Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von rd. 11.324 m<sup>2</sup> insgesamt rd. 3.381 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche auszuweisen. Davon werden die beiden Privatgrundstücke im Teilbereich 1 bereits wohnbaulich genutzt. Insgesamt sollen in den beiden Teilbereichen maximal drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen und auf dem nordwestlichen Privatgrundstück im Teilbereich 1 der Bestand gesichert werden.

### **1.4 Übergeordnete Planungen, gesetzliche und ortsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **Landesentwicklungsplan 2010**

Die Gemeinde Bäk liegt innerhalb des ländlichen Raumes im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ratzeburg, die als Unterzentrum auch Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt. Weiterhin wird der Naturpark Lauenburgische Seen nachrichtlich dargestellt. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse in den gesamten ländlichen Raum geben (S. 30). Weiterhin liegt die Gemeinde Bäk in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Zum Rahmen der kommunalen Wohnungsbauentwicklung schreibt der LEP 2010 (S. 46): "In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Wohnungsbauentwicklung sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% in den ländlichen Räumen gebaut werden."

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Bäk betrug am 31.12.2009 355 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich ein Entwicklungsumfang bis 2025 in Höhe

von 36 Wohneinheiten. Aus dem vorherigen Planungszeitraum, der 2010 endete, besteht noch ein Überhang von bereits 11 gebauten Wohnungen. Infolgedessen beträgt das Entwicklungsvolumen bis 2025 noch 25 Wohneinheiten, so dass die maximal drei geplanten Wohneinheiten der 8. Änderung des F-Plans innerhalb des landesplanerischen Rahmens liegen.

### **Regionalplan des Planungsraumes I – Fortschreibung 1998 (RROPI)**

Neben den im LEP 2010 angegebenen Planungszielen wird im Regionalplan die Kernzone des Naturparks Lauenburgische Seen nachrichtlich dargestellt.

### **Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bäk stellt in den beiden Teilbereichen dar:

- im Teilbereich 1:
  - Fläche für die Landwirtschaft
  - geplantes Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Darstellung; ausgenommen hiervon ist ein östlicher Grundstücksteil. Die Darstellung gibt die vom Kreis Herzogtum Lauenburg angestrebte erneute Ausweisung eines umfassenden LSG zum Schutz der Lauenburger Kreisflächen wieder. Nachdem eine Kreisverordnung zur Sicherstellung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Naturpark Lauenburgische Seen“ 1999 ausgelaufen ist, wurden vom Kreis noch keine weiteren konkreten Verfahrensschritte zur Schutzgebietsausweisung eingeleitet, so dass derzeit keine Grundlage für eine LSG-Ausweisung besteht.
- im Teilbereich 2:
  - Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs
  - Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs
  - geplantes Landschaftsschutzgebiet als nachrichtliche Darstellung; zum Status der LSG-Ausweisung siehe oben.

## **2 Begründung der Planung**

### **2.1 Bisherige Nutzungen**

#### Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 besteht bis auf einen Waldausläufer und zwei Wege zur Bade- und Anlegestelle aus zwei privaten Grundstücken. Beide Grundstücke werden aktuell wohnbaulich genutzt; die jeweiligen Rasenflächen unterliegen einer intensiven Pflege. Der gesetzlich geschützte Quell- und Sumpfbereich auf dem östli-



chen Grundstück ist von der intensiven Pflege ausgenommen. Die beiden öffentlichen Fußwege erschließen heute schon die Bade- und Anlegestelle am Ufer des Domsees.

#### Teilbereich 2

Westlich des Mühlenweges wird der Plangeltungsbereich aktuell als Grünfläche genutzt. Ein aus dem Wald am Domseeufer kommender Trampelpfad verläuft entlang des westlichen Knicks über das Grundstück bis zum Mühlenweg.

## **2.2 Geplante Nutzungen und Planinhalte**

#### Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 ist vorgesehen, auf dem östlichen Grundstück maximal zwei zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Demzufolge werden auf dem Grundstück hierfür und für die bestehenden Gebäude Wohnbauflächen dargestellt. Auf diesem Grundstück liegen die Wohnbauflächen außerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Fläche zwischen der Grenze des Gewässerschutzstreifens und der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs, in Richtung Domseeufer, ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Grünfläche liegt vollständig auf dem Privatgrundstück.

Auf dem nordwestlichen Grundstück sind keine weiteren wohnbaulichen Entwicklungen geplant, hier zielt die Darstellung einer Wohnbaufläche auf die Festbeschreibung des bestehenden Wohngebäudes. Infolgedessen beschränkt sich die Darstellung einer Wohnbaufläche auf die bestehenden Gebäude.

#### Teilbereich 2

Auf dem Grundstück im Teilbereich 2 ist die Entwicklung eines Wohngrundstücks geplant, dem die Darstellung einer Wohnbaufläche Rechnung trägt.

## **2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung der Wohnbaufläche im Teilbereich 1 erfolgt ebenso wie im Teilbereich 2 über den Mühlenweg. Über die Anbindung des Mühlenweges an die Schulstraße (K 65) sind die beiden Teilbereiche an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Um den verkehrlich herrschenden Negativzustand im Mühlenweg in den Griff zu bekommen, ist geplant, den Mühlenweg im Umfeld des Plangeltungsbereichs für den Durchgangsverkehr zukünftig zu sperren. Infolgedessen ist auch der Bau einer Wendeanlage am Ende des Mühlenweges erforderlich. Im Vorgriff darauf wird in der 8. Änderung des F-Planes die Wendeanlage als sonstiges Planzeichen dargestellt.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Hanse AG sichergestellt.

Auf Grund des bestehenden Anschlusses der Gemeinde Bäk an das zentrale Versorgungsnetz der Vereinigten Stadtwerke GmbH Bad Oldesloe / Ratzeburg / Mölln ist die Wasserversorgung gewährleistet.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg als beauftragte Dritte durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Amt Lauenburgische Seen und ist über die zentrale Ortsentwässerung in der Gemeinde Bäk mit Anschluss an die Amtskläranlage in der Gemeinde Einhaus sowohl aus qualitativer als auch aus quantitativer Sicht gewährleistet.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken wird entweder auf diesen versickert oder in das Regenwasserrohrleitungssystem der Gemeinde Bäk geleitet. Die Entwässerung der versiegelten Abschnitte der öffentlichen Wege zur Bade- und Anlegestelle im Teilbereich 1 erfolgt über Anschlüsse an das Regenwasserrohrleitungssystem der Gemeinde Bäk.

#### **2.4 Immissionen, Emissionen**

Die Plangeltungsbereiche der Teilbereiche 1 und 2 sind weder durch Lärm noch durch Geruchsemissionen vorbelastet.

#### **2.5 Grünordnung, Orts- und Landschaftsbild**

Im Teilbereich 1 können Randbepflanzungen und Einfassungsmauern den geplanten Bau von neuen Wohnhäusern in die Landschaft einbinden. Eine Festlegung von Gebäudestandorten in den tieferen Lagen des Grundstücks vermeidet negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Bebauung soll sich im Maßstab und Material sowohl der hängigen Situation im Uferbereich des Domsees als auch der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung anpassen.

Auf dem nordwestlichen Grundstück des Teilbereichs 1 sind keine baulichen Veränderungen geplant, so dass sich für das Landschaftsbild ebenfalls keine Veränderungen ergeben.

Aufgrund des bestehenden Knicks an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs ist durch den Bau eines Wohngebäudes im Teilbereich 2 mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

## 2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Nordwesten des Teilbereichs 1 ist ein 30 m breiter Waldschutzstreifen gemäß § 24 LWaldG zu beachten.

Der Teilbereich 1 liegt derzeit, da noch Außenbereich, innerhalb eines Schutzstreifens an Gewässern, an dem gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 35 Abs. 2 LNatSchG in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Ausnahmerebedingungen gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG werden die Verbotstatbestände aufgehoben.

Auf den Grundstücken im Teilbereich 1 haben sich Lebensräume entwickelt, die nach § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG und i.V.m. § 21 (1) Nr. 5 LNatSchG geschützt sind:

- Sumpf
- Quellbereich
- artenreiche Steilhänge

## 2.7 Hinweis

Zum Schutz von archäologischen Kulturdenkmalen ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine archäologische Voruntersuchung zu prüfen, ob noch Kulturdenkmale im Boden vorhanden sind, die ggf. auszugraben sind. Bei den archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen und die für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern notwendigen Kosten sind gemäß Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes (BGBl. II 2002, S. 2709) vom Verursacher - also vom Vorhabenträger - zu übernehmen.

## 3 Umweltbericht

### 3.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Bäk beabsichtigt, die gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Mit der 8. Änderung des F-Plans ist geplant, in 2 Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von rd. 11.324 m<sup>2</sup> insgesamt rd. 3.381 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche auszuweisen. Davon werden die beiden Privatgrundstücke im Teilbereich 1 bereits wohnbaulich genutzt. Insgesamt sollen in den beiden Teilbereichen maximal drei neue Wohnbaugrundstücke entstehen und auf dem nordwestlichen Privatgrundstück im Teilbereich 1 der Bestand gesichert werden.