



# SATZUNG DER GEMEINDE BÄK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei östlich  
des Mühlenweges

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

erstellt durch :

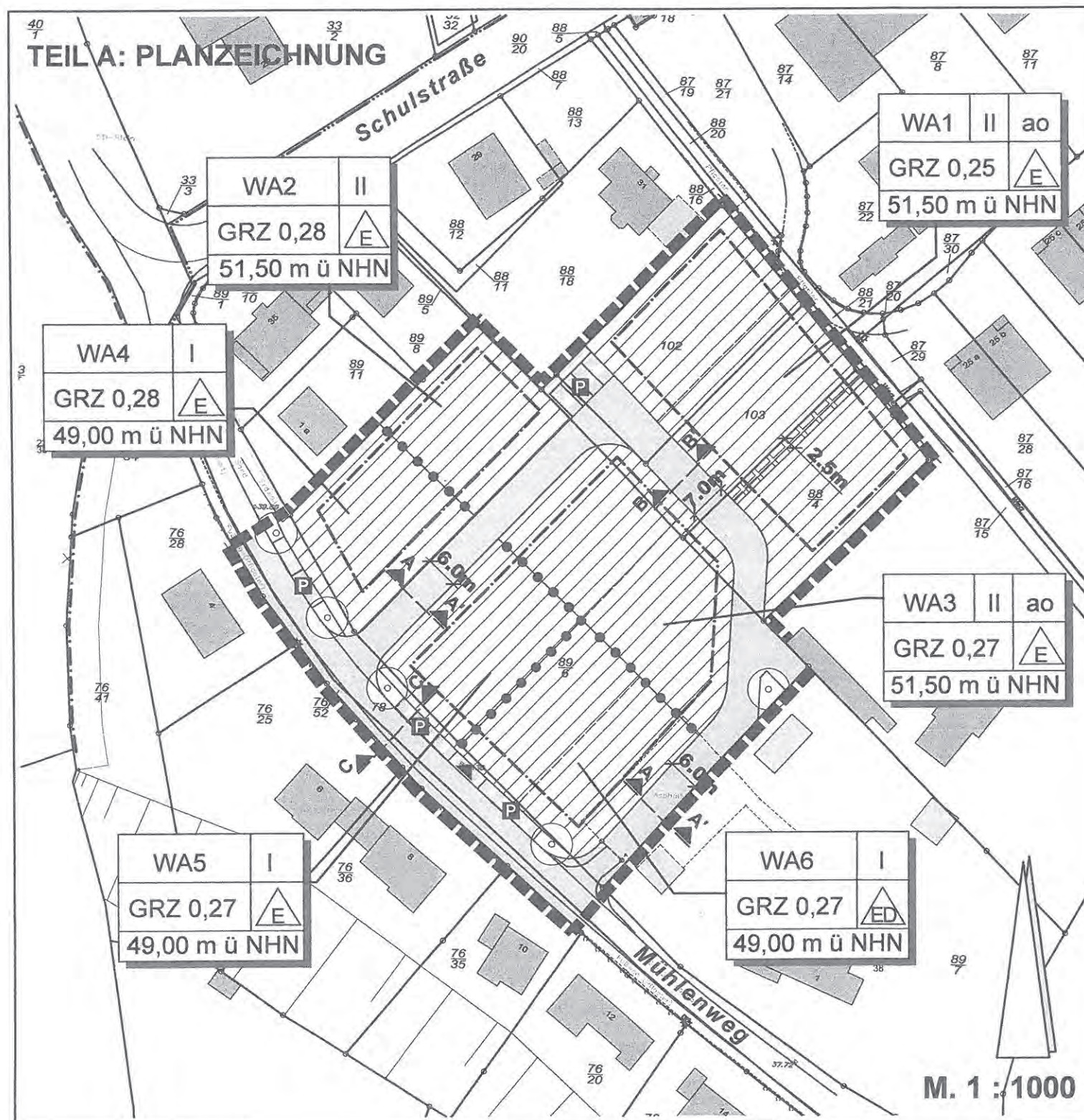


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

21.05.2012	
07.06.2012	

# SATZUNG DER GEMEINDE BÄK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN I



## TEIL B - TEXT

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:  
Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO

- 1.2.1 Die Sockelhöhe (Differenz zwischen Anschluss Gelände an die Fassade und der Oberkante Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m betragen.

#### 1.3 Bauweise § 22 (4) BauNVO

- 1.3.1 Im WA1 und im WA3 dürfen die der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudelängen der Hauptgebäude 15,0 m nicht überschreiten.

#### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 1.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO S.-H.

#### 2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer

- 2.1.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer zulässig.  
2.1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln und Dachpfannen aus Ton oder Betonstein in rot, braun oder anthrazit auszuführen. Bei Pultdächern sind auch andere Materialien zulässig.

#### 2.2 Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sind in Dachneigung, Material und Farbe den Hauptgebäuden auf dem jeweiligen Grundstück anzupassen.  
2.2.2 Für Garagen und Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zugelassen.

#### 2.3 Einfriedigungen

- 2.3.1 Bauliche Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahngradierte) zulässig. Einfriedigungen über 1,20 m sind aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

### 3 HINWEIS

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde die obere Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993.

## VERFAHRENSVERMERKE

## 1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bäk hat in ihrer Sitzung am 16.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „ehemalige Gärtnerei“ für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei nordöstlich des Mühlenweges aufzustellen.

Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortslage Bäk hat die Gemeinde beschlossen, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Mit der Nutzungsaufgabe der Gärtnerei am Mühlenweg steht eine attraktive Fläche zur Verfügung.

Mit Grund und Boden soll nach § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Mit der Entwicklung der bereits bebauten Fläche der ehemaligen Gärtnerei zu einer Wohnbaufläche wird ein weiterer Verbrauch von Grund und Boden vermieden, landwirtschaftliche Flächen verschont und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Durch die Umnutzung als Wohngebiet würde sich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unbebauter Fläche sogar verbessern.

Das Wohngebiet fügt sich in die umliegenden, überwiegend zum Wohnen genutzten Flächen ein und verbessert durch die Stärkung dieser Nutzung die Wohnqualität des gesamten Quartiers.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt, der für Innenentwicklungs-Bebauungspläne die Möglichkeit zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren vorsieht.

Die Bebauungsplanaufstellung erfüllt die hierfür in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit finden für dieses Aufstellungsverfahren folgende Vereinfachungen Anwendung:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- Verzicht auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Sinne von § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB und
- Verzicht auf eine parallele Änderung des F-Planes; der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rd. 0,86 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Gemeinde Bäk, direkt angrenzend an den südwestlich gelegenen Mühlenweg und etwa 30 m südöstlich der Schulstraße (K 65). Das Plangebiet wird über den Mühlenweg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 89/6, 88/4, 103,102,78 (tlw.), 76/52 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Bäk.

An den Geltungsbereich grenzen:

- südwestlich der Mühlenweg,
- nordwestlich die vorhandene Wohnbebauung der Schulstraße,
- nordöstlich die vorhandene Wohnbebauung entlang der privaten Erschließungsstraße,
- südöstlich des B-Planes Nr. 12 die vorhandene Wohnbebauung und ein kleinerer Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

## 3 Ortsplanerische Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes wurde bislang als Gärtnereigrundstück genutzt. Sie wird überwiegend von Gewächshäusern und weiteren baulichen Anlagen einer Gärtnerei sowie den notwendigen Zuwegungen eingenommen und weist daher einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Die zugehörigen baulichen Anlagen wie Gewächs- und Gerätehäuser werden derzeit zurückgebaut und die Fläche wird als Bauland bereitgestellt. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 50 % (siehe Anlage 4).

Die umgebenden Flächen werden vorwiegend zum Wohnen genutzt, die Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut, die z.T. durch Gehölzbestände auf den Gartenflächen eingegrünt sind. Die Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind mit verputzten oder verklinkerten Fassaden und geneigten Dachformen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erbaut. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 550 m<sup>2</sup> und 1200 m<sup>2</sup>.

Im Plangebiet und in angrenzenden Flächen befinden sich keine geschützten Biotope im Sinne des § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit § 21 (1) des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Aufgrund der hohen Versiegelung, des Kundenverkehrs und der derzeitigen Abräumarbeiten sind keine geschützten Arten im Plangeltungsbereich zu erwarten.

Der südöstlich gelegene Wald des Kupfermühlentals ist ca. 70 m entfernt.

## 4 Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planvorgaben

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert 22.07.2011,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993,
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011,
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011.

### Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Bäk setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Geltungsbereich als Dorfgebiet dar. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO angepasst.

### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Das Gemeindegebiet von Bäk gehört zu den ländlichen Räumen. Diese sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftssträchtige Lebensräume gestärkt, die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden. Diese Vorgaben werden durch die Planung unterstützt.

Bäk liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Ratzeburg. Die Planung stärkt den Standort Ratzeburg als regionalen Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt. Aufgrund der herausgehobenen Wohnlage in Bäk ist davon auszugehen, dass sich qualifizierte Arbeitskräfte ansiedeln, die u.a. in Ratzeburg und / oder im Umland arbeiten werden.

### Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Neben den im Landesentwicklungsplan angegebenen Planungszielen werden im Regionalplan weitere ergänzende und konkretisierende Aussagen getroffen: Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Naturparks 'Lauenburgische Seen', der den gesamten Osten des Kreises Herzogtum Lauenburg umfasst.

Des Weiteren liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Da sich das Wohngebiet auf einer ehemaligen Gärtnerfläche innerhalb der Ortslage entwickelt und eine ortsverträgliche Wohnbebauung geplant ist, sind die Entwicklungsziele des Naturparks nicht betroffen. Die Bedeutung des Gebietes für den Tourismus und für die landschaftsbezogene Erholung sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Entwicklung der Gartenbaufläche zu einem Wohngebiet wird mit der Planung nachgekommen. Ein Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplanes ist somit nicht vorhanden.

## **5 Planungsgrundsätze**

Seit einiger Zeit gibt es wieder eine verstärkte Nachfrage von Bauwilligen nach Baugrundstücken in der Ortslage Bäk. Als Gründe werden die gute Wohnlage und das ausgeprägte soziale Leben in der Gemeinde genannt.

Die Gemeinde Bäk möchte der Nachfrage entgegenkommen und innerhalb der Ortslage die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des ca. 0,86 ha großen ehemaligen Gärtneigeldes schaffen. Sie verspricht sich hierdurch eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, eine Bindung der jungen Erwachsenen an das Dorf und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region mit dem Siedlungsschwerpunkt Ratzeburg.

Im Plangebiet sollen Wohngebäude entstehen, die sich in der Bau- und Nutzungsstruktur der Nachbarschaft angleichen. Dieses gilt insbesondere für die Geschossigkeit, die Dachformen und die Materialverwendung.

## **6 Inhalt der Planung**

### **6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Nutzungsaufgabe der Gärtnerei am Mühlenweg bietet sich der Gemeinde Bäk eine attraktive Fläche für eine Wohnbebauung in der Ortslage an, die schon bebaut und somit besonders geeignet ist.

Eine Wohnnutzung in einer noch dörflichen Umgebung kann auch nicht störende Handwerksbetriebe, einen kleinen Bäcker etc. beinhalten. Aus diesem Grunde wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, um den überwiegenden Wohncharakter im und am Plangebiet nicht zu stören. Der im Südosten des Plangebietes angrenzende Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird als nicht störender Gewerbebetrieb angesehen, da hier nur wenige Maschinen, Geräte und Transporter stationiert sind (1 kleiner Lader, 1 Minibagger, 1 Transporter sowie Kleingeräte). Diese angrenzende Nutzung unterstreicht die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung von Dorfgebiet nach § 1 (2) Nr. 5 BauNVO in eine Wohnbaufläche nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO angepasst.

Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,25 für die nordöstlichen Grundstücke, 0,27 für die südlichen Grundstücke und 0,28 für die nordwestlichen Grundstücke, um sich der jeweiligen Bebauungsdichte der angrenzenden Grundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauungsdichte zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 500 m<sup>2</sup> bis ca. 750 m<sup>2</sup> berücksichtigen die Wünsche potenzieller Käufer, aber auch das in § 1a BauGB formulierte Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die eingeschossige Bauweise der Bebauung am Mühlenweg wird von den Gebäuden, deren Grundstücke ebenfalls am Mühlenweg liegen, übernommen, um ein ähnliches Gegenüber zu erzeugen. Die rückwärtigen Gebäude, die durch eine ringförmige Straße erschlossen werden, können in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, um den Anspruch nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden Genüge zu tun. Der zweigeschossigen Bebauung ist sowohl zum Mühlenweg als auch zur Schulstraße eine eingeschossige Bebauung vorgelegt, die höheren Gebäude in der 2. und 3. Reihe werden das vorhandene Ortsbild somit nicht erheblich verändern. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die ehemalige Gärtnerei mit ihren großflächigen Gewächshäusern und dem ca. 25 m hohen Schornstein ein gestalterischer Fremdkörper in der umgebenden Wohnbebauung darstellte.

Die Sockelhöhe ist auf 0,50 m begrenzt, um das Bild der Ein- bzw. Zweigeschossigkeit der Wohngebäude zu wahren.

Weiterhin ist die maximale Gebäudehöhe je nach Geländehöhe und Geschossigkeit entlang des Mühlenweges auf etwa 9,50m und im rückwärtigen Plangebiet auf etwa 12,00m begrenzt, um eine beliebig große Höhenentwicklung zu vermeiden.

### **6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Kombination der Festsetzungen Einzel- und Doppelhäuser, der unterschiedlichen Nutzungsabgrenzungen, der Baugebietszuschnitte und der Lage der Baugrenzen ist davon auszugehen, dass ortstypische Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise) entstehen werden, wie in § 6 LBO Schl.-H. festgelegt ist. Im WA 1 und im WA 3 sind die offene Bauweise und die maximale Gebäudelänge ausdrücklich festgesetzt, um einen angemessenen Rahmen für die Bebauung vorzugeben.

### **6.1.3 Baugestaltung**

Es ist das Ziel, einen Rahmen für eine ortstypische Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform (geneigte Dächer) und die Dacheindeckung (rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine). Hierüber sind Festsetzungen getroffen worden.

Bei Pultdächern sind auch andere Materialien zulässig, um dieser eher moderneren Dachform eine besondere Prägung geben zu können.

Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sind in Dachneigung, Material und Farbe den Hauptgebäuden auf dem jeweiligen Grundstück anzupassen, um ein einheitliches Bild von Wohngebäuden und Nebenanlagen zu gewährleisten. Hierfür sind auch Flachdächer zugelassen.

Bauliche Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) auf den Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig, um eine zu starke bauliche Abschottung der Grundstücke zu vermeiden. Einfriedungen über 1,20 m sind aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, um höhere Sichtschutzelemente zu ermöglichen.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung, ÖPNV und Stellplätze**

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Mühlenweg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nördlich des Geltungsbereiches mündet der Mühlenweg in die Schulstraße. In der Schulstraße befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet eine Bushaltestelle, von der die Buslinie 8713 nach Ratzeburg abfährt.

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch eine höhengleiche Ringstraße, die vom Mühlenweg abgeht, erschlossen. Das nördliche Grundstück im WA 6 wird direkt vom Mühlenweg aus erschlossen. Die Fahrbahn der geplanten ringförmigen Erschließung ist überwiegend 5,50 m breit, zuzüglich der Befestigungsstreifen von je 25 cm ergibt sich eine Breite von 6,0 m (siehe Straßenprofil A-A').

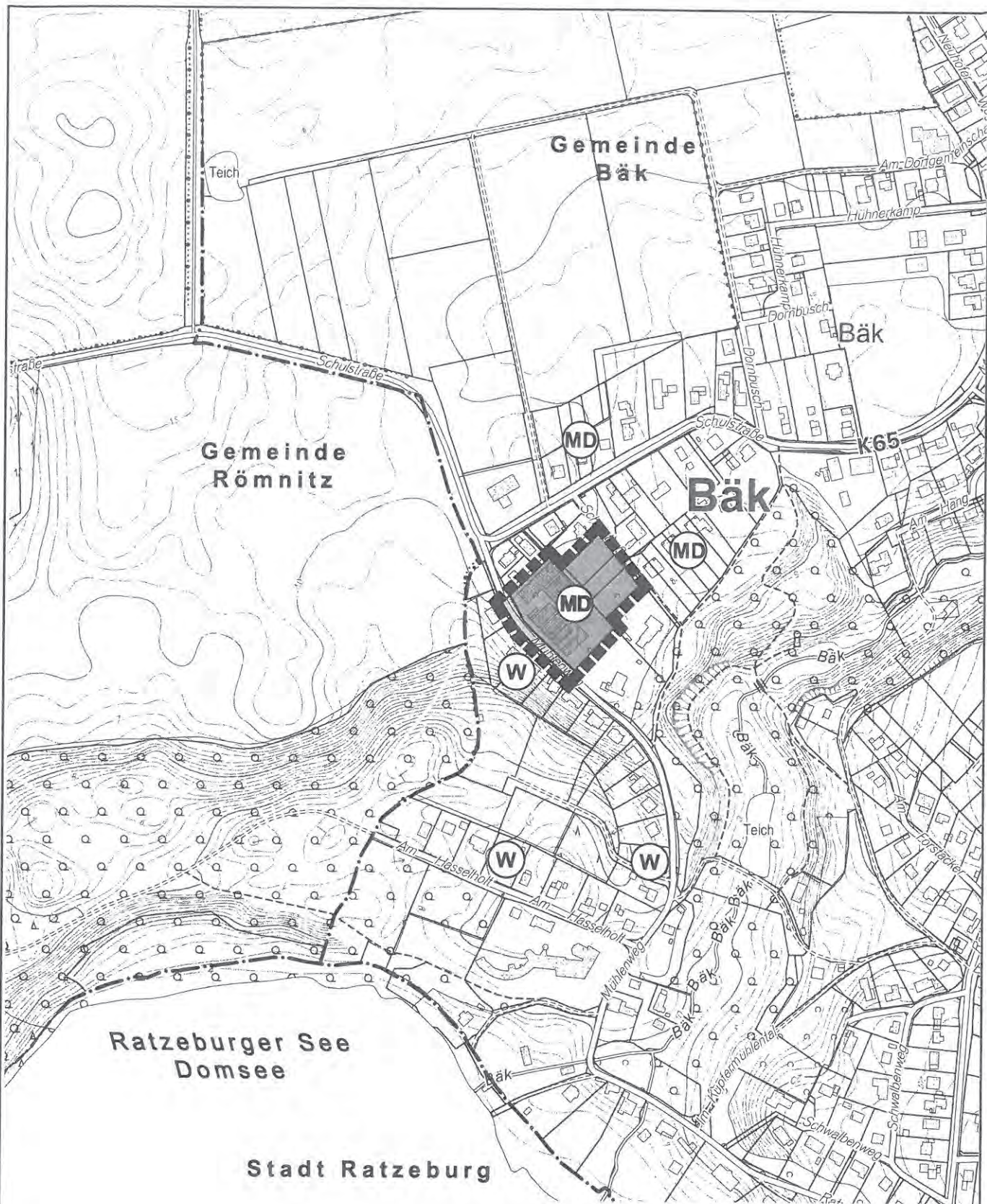
Im nordöstlichen Abschnitt der Ringstraße erfolgt eine Verbreiterung auf 7,0 m, um das erforderliche unterirdische Regenwasserrückhaltebauwerk aufzunehmen (siehe Straßenprofil B-B').

Für den Mühlenweg ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angeordnet, diese maximal zulässige Geschwindigkeit ist auch für die neue Ringstraße vorgesehen.

Der Mühlenweg weist derzeit eine Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m auf, der südwestlich angegliederte Gehweg ist ca. 1,50 m breit und mit einem Hochbord zur Straße getrennt. Die Ringstraße soll als höhengleiche, 5,50 m breite, gepflasterte Erschließungsstraße ausgebaut werden. Dieser Ausbaustandart ermöglicht eine sichere Begegnung LKW (Müllfahrzeug) – PKW. Durch die kurzen Straßenabschnitte der Ringstraße ist ein schnelles Fahren nahezu ausgeschlossen, so dass eine Trennung des Fußgängerverkehrs vom Kfz-Verkehr nicht erforderlich ist. Der geplante Ausbau unterstreicht den Wohngebietscharakter des Plangebietes.

Dem Wohngebiet sind parallel zum Mühlenweg 6 öffentliche Parkplätze vorgelagert. Dadurch soll das Parken auf der Straße verringert werden. Nach jedem 2. Parkplatz ist ein Laubbaum zu pflanzen. Dadurch wird das Straßenbild begrünt und aufgewer-





**Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Bäk  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12  
für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei östlich des Mühlenweges  
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 7. Änderung vom 16.04.2005**



**Dorfgebiet  
§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO**



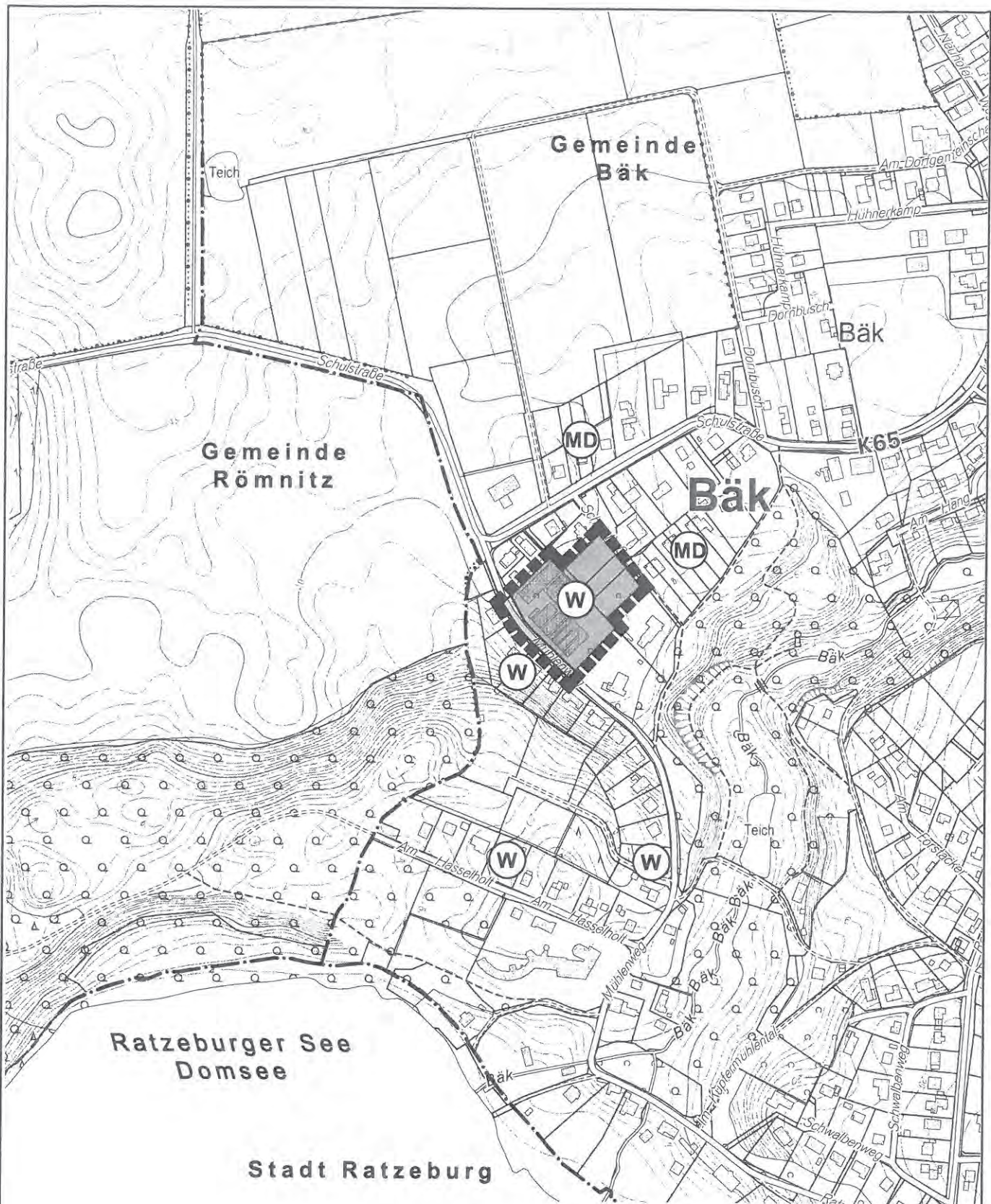
**Gemeindefraße**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**



Datum: 07.06.2012



**9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bäk durch Berichtigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei östlich des Mühlenweges**



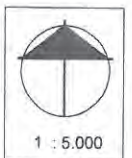
**Wohnbaufläche  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**



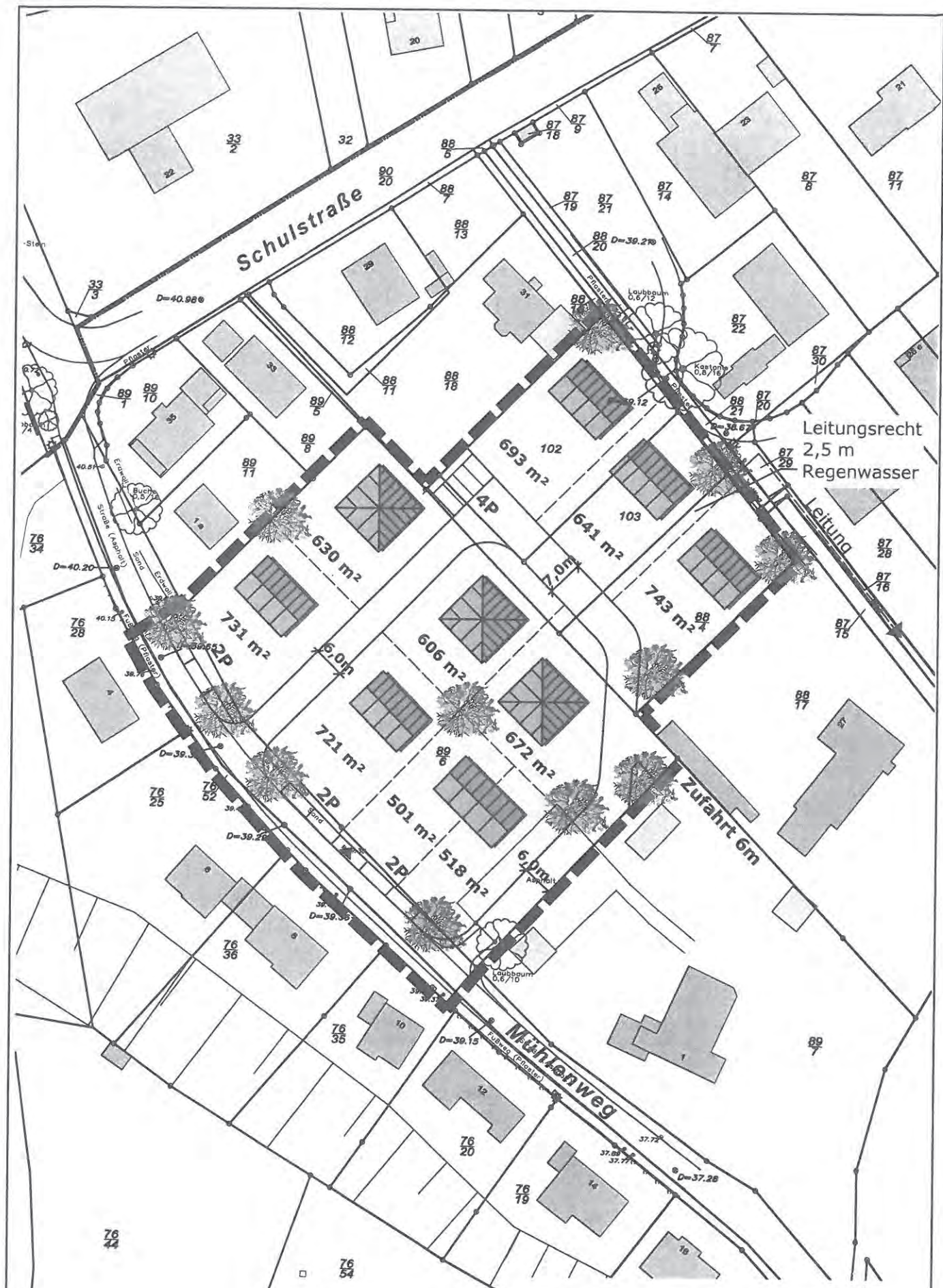
**Gemeindestraße**



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**



Datum: 07.06.2012



**P 313 B-Plan Nr. 12 Gemeinde Bäk**  
 Bebauungskonzept



Datum: 07.06.2012

Maßstab 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