

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 21/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 05.05.2021 im Feuerwehrgerätehaus**



Beginn	19:00 Uhr
Ende	19:55 Uhr

Unterbrechungen	keine
Mitgliederzahl	13

Anwesend	Bemerkung
<b>a) Stimmberechtigt</b>	
1. Bgm. Erich Bünger (als Vorsitzender) WGS	
2. GV Rainer Rexin WGS	
3. GV Holger Siemer FWS	
4. GV Simone Berwald FWS	
5. GV Hauke Dürr WGS	
6. GV Kai Fickbohm WGS	fehlt entschuldigt
7. GV Manfred Greiner WGS	
8. GV Peter Heidkamp WGS	ab 19:12 Uhr
9. GV Heiko Maschmann WGS	fehlt entschuldigt
10. GV Holger Murjahn WGS	
11. GV Günther Peters FWS	
12. GV Olaf Weise WGS	
13. GV Eugen Winkelmeier WGS	
<b>b) Nicht stimmberechtigt</b>	
Protokollführer Peter Pfennigschmidt	

**Tagesordnung**

**I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Ergänzung / Änderung der Tagesordnung
3. Beschlussfassung über den Ausschluss der Öffentlichkeit
4. Niederschrift der Sitzungen Nr. 20/2018 vom 21.04.2021
5. B-Plan Nr. 13, 3. Änderung und Ergänzung  
hier: Aufstellungsbeschluss
6. F-Plan 15. Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss
7. B-Plan Nr. 23  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §3 Abs. 2 BauGB
8. Ausbau Bürgerende/ Neuordnung/ Erneuerung der vorhandenen Entwässerung bis Südl. Hauptstraße L92  
hier: Auftragsvergabe
9. Einwohnerfragezeit
10. Bericht des Bürgermeisters
11. Anfragen / Mitteilungen

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt.

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 21/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 05.05.2021 im Feuerwehrgerätehaus**



1. **Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**
  
2. **Ergänzung / Änderung der Tagesordnung**  
TOP 12 Beweissicherung Bauvorhaben Bürgerende  
Abstimmungsergebnis:  
10 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen
  
3. **Beschlussfassung über den Ausschluss der Öffentlichkeit**  
Die Öffentlichkeit wird nicht ausgeschlossen
  
4. **Niederschrift der Sitzungen Nr. 20/2018 vom 21.04.2021**  
Gegen die Niederschrift wird kein Einwand erhoben.
  
5. **B-Plan Nr. 13, 3.Änderung und Ergänzung**  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Gemäß § 22 GO fanden die Beratungen und Abstimmungen ohne den GV Murjahn statt.  
Der Beschlussvorschlag liegt allen vor.  
Abstimmungsergebnis:  
10 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen
  
6. **F-Plan 15. Änderung**  
hier: Aufstellungsbeschluss  
Gemäß § 22 GO fanden die Beratungen und Abstimmungen ohne den GV Murjahn statt.  
Der Beschlussvorschlag liegt allen vor.  
Abstimmungsergebnis:  
10 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen
  
7. **B-Plan Nr. 23**  
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
Der Beschlussvorschlag liegt allen vor.  
Abstimmungsergebnis:  
11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 21/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 05.05.2021 im Feuerwehrgerätehaus**



**8. Ausbau Bürgerende / Neuordnung / Erneuerung der vorhandenen Entwässerung bis südl. Hauptstraße L92**  
**hier: Auftragsvergabe**

Eine Vorlage zum TOP liegt allen vor.

Es haben 6 Firmen ein Angebot abgegeben, billigster Bieter die Fa. Dau aus Lübz zum Angebotspreis von 1.880.251,04 €

Die neue Trinkwasserleitung trägt der Wasserzweckverband.

Baubeginn: 2. Hälfte Mai

Abstimmungsergebnis:

11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

**9. Einwohnerfragezeit**

Die Einwohnerfragezeit wurde durchgeführt.

**10. Bericht des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister berichtet über folgende Punkte:

- Das Schulzentrum ist mit neuen Druckern und Kopierern ausgestattet worden.
- Die Post hat eine DHL Packstation bei ALDI eingerichtet.
- Am 31.05.2021 soll das Schwimmbad in Steinhorst eröffnet werden. Schüler badekarten gibt es bei der Gemeinde Sandesneben zum Preis von 5,00 €. Nur für Schüler mit erstem Wohnsitz in Sandesneben.
- Der Kunstrasenplatz beim TSV W/S wird gebaut, Bauherr ist die Gemeinde Wentorf A/S
- Es werden Flächen für die Errichtung von Photovoltaik Anlagen gesucht.
- Das Aufstellen des Maibaums wurde vom Kreis untersagt.
- Ein Abstimmungsgespräch, Entwurf B-Plan 20 findet am 18.05.2021 erneut statt.

**11. Anfragen und Mitteilungen**

Es steht Wasser auf der Straße Schiphorster Weg.

Die Abbiegeassistenten für die FFW sind bestellt.

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 21/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 05.05.2021 im Feuerwehrgerätehaus**



**12. Beweissicherung Bauvorhaben Bürgerende**

Gemäß § 22 GO fanden die Beratungen und Abstimmungen ohne den GV Greiner statt.

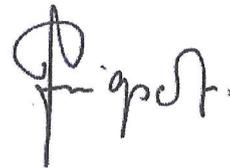
Die Vorlage liegt allen GV vor.

Es wird empfohlen, den Auftrag zur Beweissicherung vor Beginn der Baumaßnahmen Bürgerende an das Büro Lehnert + Wittorf zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

  
.....  
Bürgermeister

  
.....

Protokollführer

# Vorlage

für die Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Sandesneben am 05.05.2021

zu TOP 5 Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung und Ergänzung  
hier: Aufstellungsbeschluss

## Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet:

### Südwestlich Eschenweg in Verlängerung der Stichstraße (siehe Übersichtsplan)

wird ein B-Plan aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Abrundung des westlichen Siedlungsrandes
- Ausweisung einer Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Planlabor Stolzenberg in Lübeck beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung erfolgen.

## Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 13

davon anwesend: 11; Ja-Stimmen: 10; Nein-Stimmen: /...; Stimmenthaltungen: /...

Bemerkung: G. v. H. Murgahn

Aufgrund des § 22 GO waren ~~keine~~/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

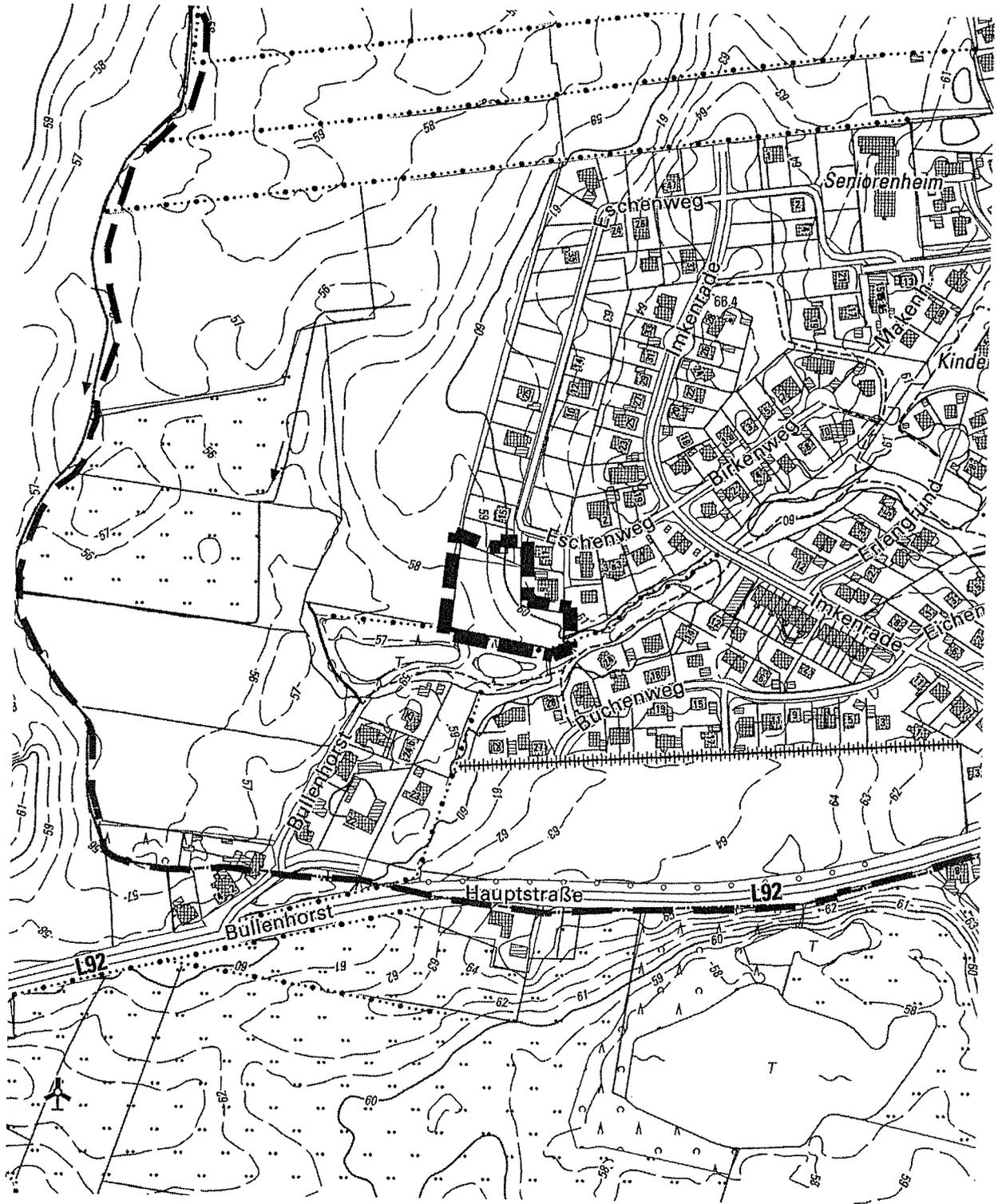
Bünzger



# Übersichtsplan

## Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13, 3. Änderung der Gemeinde Sandesneben

Gebiet: Südwestlich Eschenweg in Verlängerung der Stichstraße  
ohne Maßstab



## Vorlage

für die Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Sandesneben am 05.05.2021

zu TOP <sup>6</sup> Flächennutzungsplan, 15. Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss

---

### Beschlussvorschlag

1. Zu dem bestehenden F-Plan wird die 15. Änderung aufgestellt, die für das Gebiet

**südwestlich Eschenweg in Verlängerung der Stichstraße  
(siehe Übersichtsplan)**

folgende Änderung der Planung vorsieht:

- Abrundung des westlichen Siedlungsrandes
  - Ausweisung einer Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Planlabor Stolzenberg in Lübeck beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung erfolgen.

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 13

davon anwesend: 11; Ja-Stimmen: 10; Nein-Stimmen: 1; Stimmenthaltungen: 0

**Bemerkung:** G. V. H. Mungahn

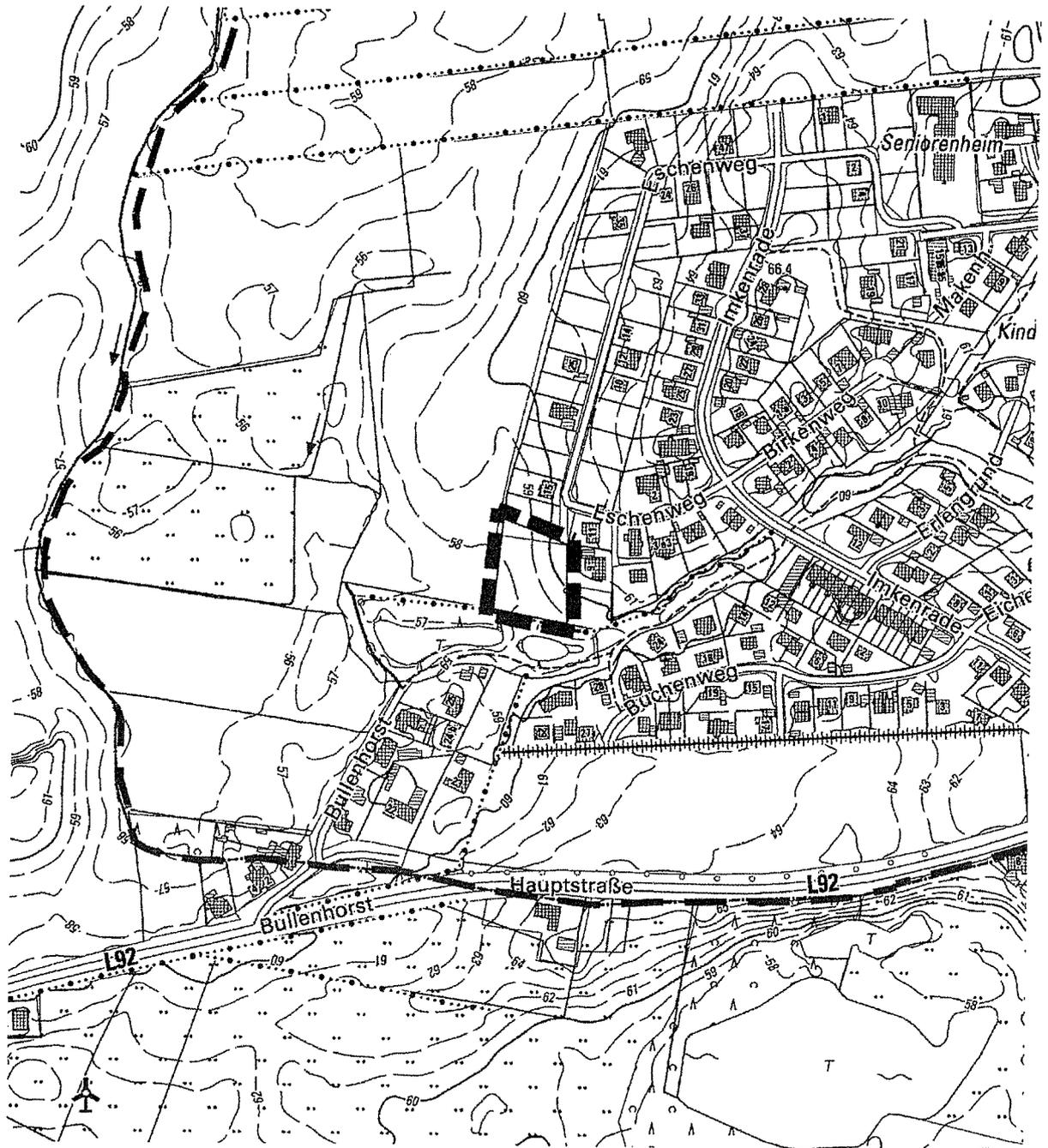
Aufgrund des § 22 GO waren ~~keine~~/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Büngen



# Übersichtsplan Geltungsbereich der 15. Änd. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandesneben

Gebiet: Südwestlich Eschenweg in Verlängerung der Stichstraße ohne Maßstab



## Vorlage

### für die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sandesneben am 05.05.2021

zu TOP *A* **Bebauungsplan Nr. 23**  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

---

#### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 23 für das Gebiet:

**Östlich der Dorfstraße, südlich der Flurstücke 67 und 69/1, nördlich der Flurstücke 158 und 162**

und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. / mit folgenden Änderungen gebilligt:

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu-legen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffent-lichen Auslegung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zu-gänglich zu machen.

#### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ..... *13*

davon anwesend: *11* Ja-Stimmen: *11*; Nein-Stimmen: .....; Stimmenthaltungen: *1*

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:



# Gemeinde Sandesneben

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 23

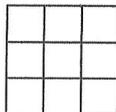
Gebiet: Östlich der Dorfstraße, südlich der Flurstücke 67 und 69/1, nördlich der Flurstücke 158 und 162

## Begründung

Planstand: Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 05.05.2021



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.	Plangebiet .....	5
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
4.	Alternative Planungsüberlegungen.....	7
5.	Planinhalt .....	8
5.1.	Städtebau .....	8
5.2.	Verkehrliche Erschließung .....	8
5.3.	Immissionen.....	8
6.	Ver- und Entsorgung .....	9
7.	Kosten .....	9
8.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
9.	Billigung der Begründung .....	12

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Bereich des Alten Dorfes in der zentralen Ortslage hat der im Geltungsbereich ansässige landwirtschaftliche Betrieb seine aktive Tätigkeit eingestellt, so dass landwirtschaftliche Immissionen einer Neuordnung der Fläche nunmehr nicht mehr im Wege stehen. Die vorhandenen Gebäude dienen weiterhin der Unterbringung betriebseigener Maschinen und Geräte und sollen als städtebaulich bedeutsamer Teil des historischen Dorfkerns gesichert werden. Im rückwärtigen Bereich entsteht die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung, hier möchte die Gemeinde dem Wunsch des Eigentümers entsprechen und die Errichtung eines Altenteilerwohnhauses ermöglichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Ortsteil und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die maximal mögliche Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

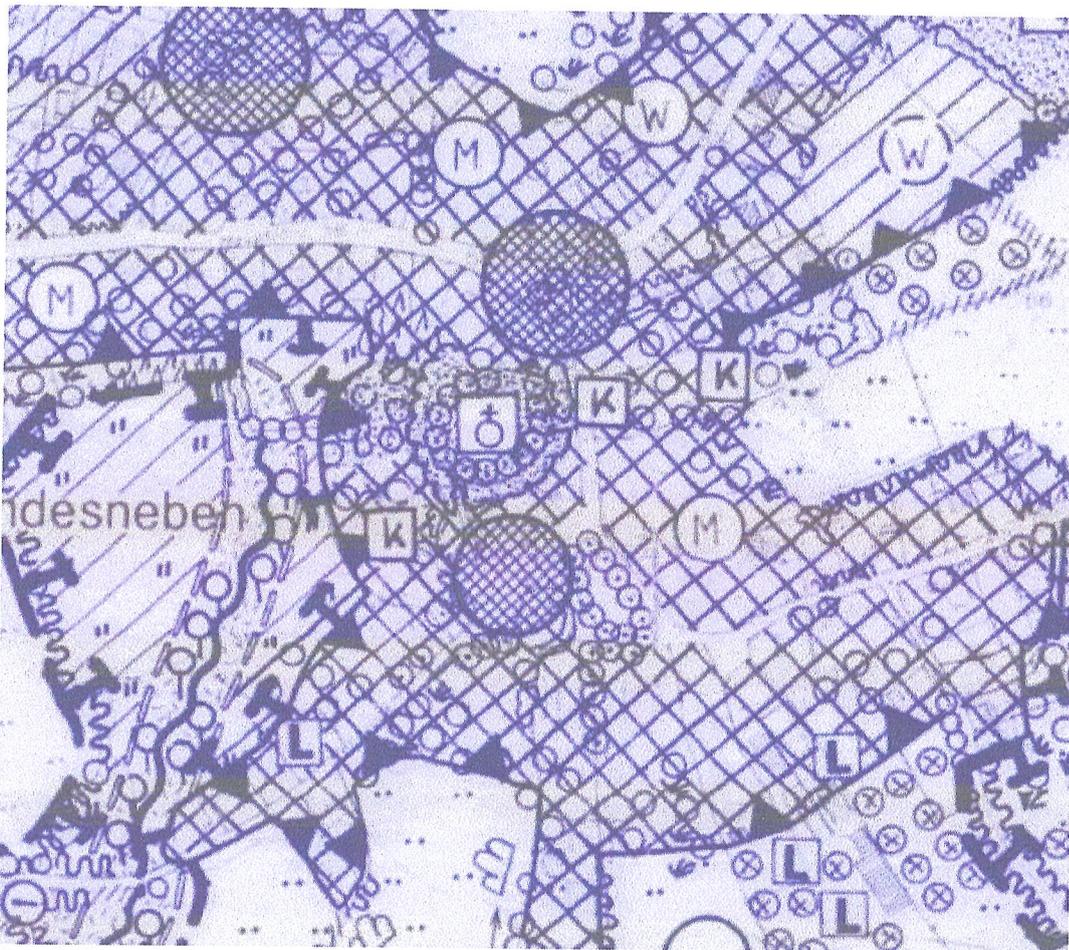
Gemäß **Landesentwicklungsplan (2010)** wird die Gemeinde Sandesneben in der Gliederung der Raumstruktur dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt und die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung verbessert werden. In der Einteilung des Zentralörtlichen Systems in Schleswig-Holstein ist Sandesneben ein ländlicher Zentralort. Diese Orte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, bspw. durch ärztliche Versorgung, Geldinstituten, Handwerks- oder anderen privaten Dienstleistungsbetrieben. In dieser Funktion ist Sandesneben zu sichern und nach den vorkommenden Bedarfen weiterzuentwickeln. Als Zentraler Ort besitzt Sandesneben eine Schwerpunktfunktion; die wohnbauliche Entwicklung in Sandesneben ist dementsprechend nicht auf den örtlichen Bedarf beschränkt.

Im **Regionalplan (1998)** wird Sandesneben innerhalb des ländlichen Raumes als ländlicher Zentralort dargestellt und ist damit Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dieser Zielsetzung soll durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen entsprochen werden. Im Regionalplan wird in der Auflistung der regionalen Infrastruktur für das Gemeindegebiet von Sandesneben die Landesstraße 92 aufgezeigt, welche von Hamburg nach Lübeck führt. Südlich der Gemeinde beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grund-

wasserschutz. Auswirkungen auf dieses Gebiet durch die vorliegende Planung bestehen nicht.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) ordnet Bereiche westlich, nördlich und östlich der Ortslage Sandesneben einer historischen Kulturlandschaft/Knicklandschaft zu. Teilflächen südlich des Gemeindegebietes erfüllen die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet.

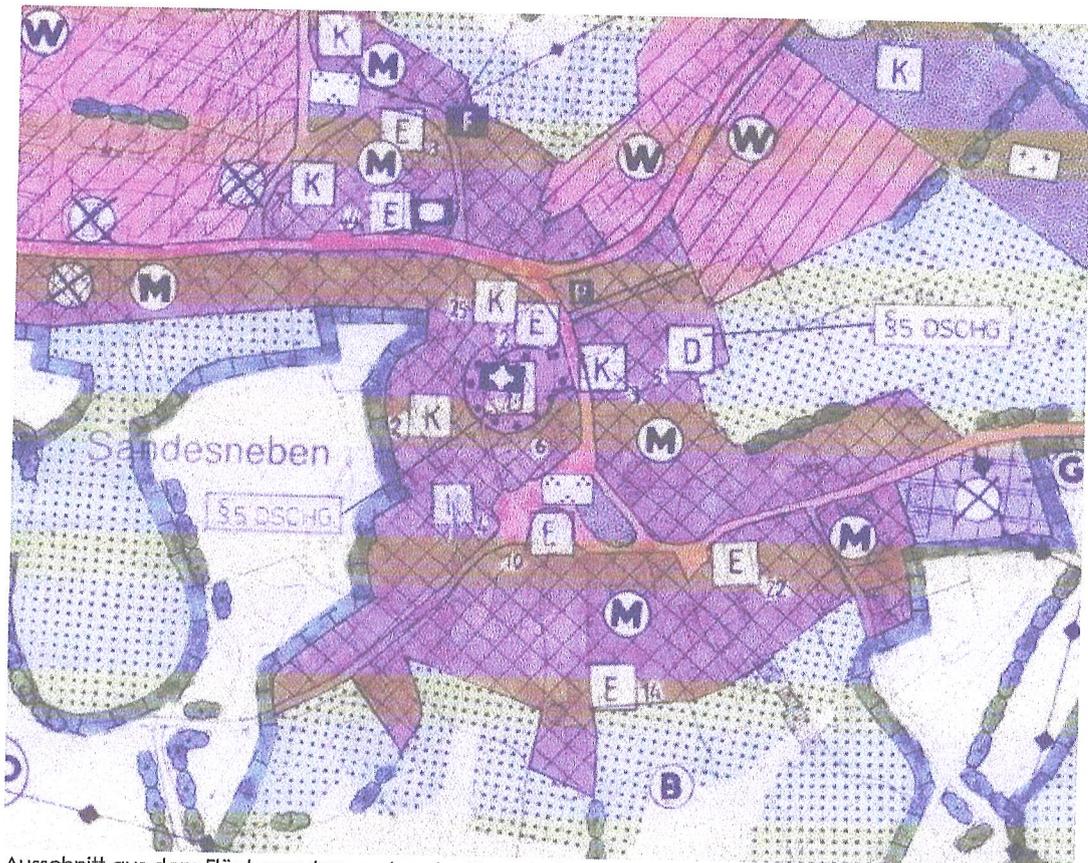
Der **Landschaftsplan** der Gemeinde (1993 und 1. Änderung 1998) stellt die gemeindlichen Entwicklungsziele des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege dar. Für den Plangeltungsbereich wird gemischte Baufläche dargestellt. Von den zwei nördlich des Planbereiches dargestellten Kulturdenkmalen ist lediglich das ehemalige Pastorat der Kirchengemeinde in die Denkmalliste übernommen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Sandesneben

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Planung entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandesneben

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Rinderzuchtbetrieb im Bereich der Stallanlagen großflächig versiegelt. Die noch vorhandenen Siloanlagen sind nicht mehr in Betrieb und stellen insofern keine Immissionsquellen dar. Im rückwärtigen Bereich und an den nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind teilweise Heckenstrukturen sowie wenige Einzelbäume und kleine vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden.

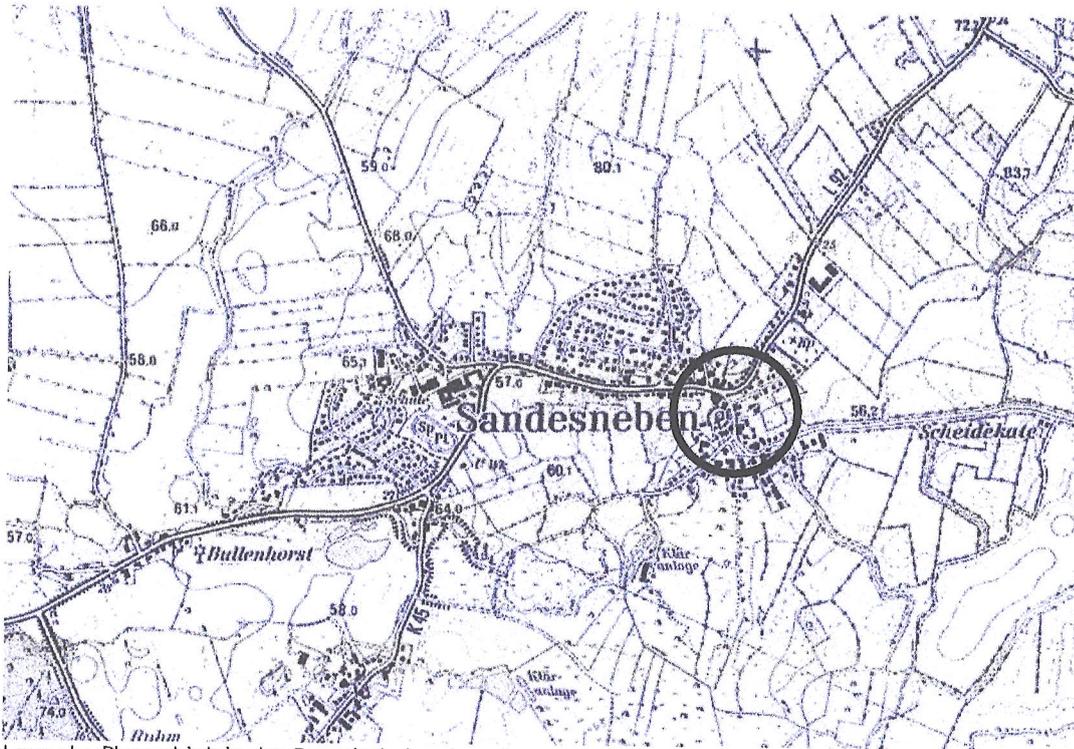
Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an die Straße „Altes Dorf“, nördlich angrenzend befindet sich ein Kirchgrundstück mit dem denkmalgeschützten alten Pastorsratsgebäude. Im Osten befinden sich die ehemaligen Weidegrünlandflächen des Betriebes. Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere das Ortsbild prägende Siedlungsstrukturen mit zum Teil großvolumigem Gebäudebestand.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grundstücksgrenzen der Flst. 67 und , 69/1.
Im Osten:	Teilungslinie durch das Flst. 156.
Im Süden:	Nördliche Grundstücksgrenzen der Flst. 158 und 162.
Im Westen:	Straßenbegrenzungslinie der Straße Altes Dorf.

---



Lage des Plangebiets in der Gemeinde Sandesneben

### 3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde unterstützt die Absicht des Eigentümers nach Aufgabe der aktiven Tierhaltung auf einem zentralen Grundstück im Dorfkern im Sinne der Nachverdichtung ein Altenteilerwohnhauses zu errichten. Ein im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks zusätzlich ermöglichtes Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauungsstruktur ein und ergänzt diese im Sinne einer Nachverdichtung bereits bebauter Ortsteile.

Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung der historisch gewachsene Ortskern in seiner städtebaulichen Struktur gesichert, indem die Lage der ortsbildbestimmenden straßenseitigen Außenkanten der Hauptgebäude Altes Dorf Nr. 9 und 11 Gebäude erhalten wird.

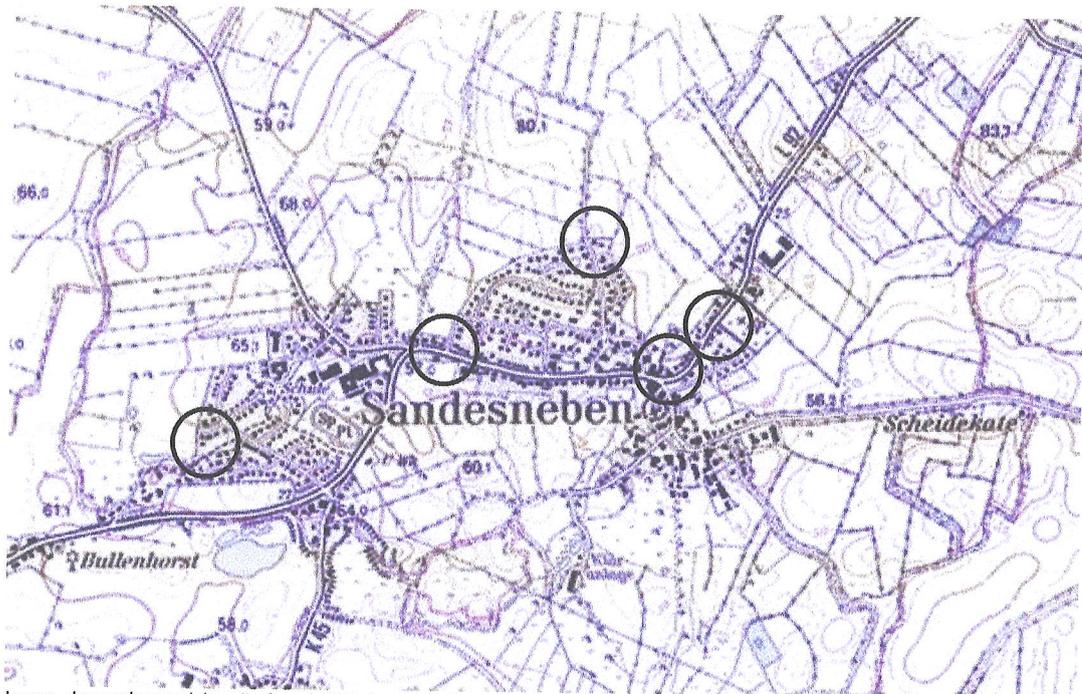
#### 4. Alternative Planungsüberlegungen

Demografische, gesellschaftliche und soziale Veränderungen werden in den kommenden Jahren die wohnbauliche Entwicklung und den Wohnungsbau sowie den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, setzt das Land Schleswig-Holstein neue Entwicklungsziele für seine Gemeinden fest. Vorab sollen, vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Innenentwicklungspotenziale der einzelnen Gemeinden in den Kreisen untersucht werden.

Im Hinblick auf die angestrebte siedlungsstrukturelle Entwicklung und die damit einhergehende Bereitstellung neuer Wohnbauflächen hat die Gemeinde geprüft, welches Potenzial an Baulücken ihr derzeit zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Sandesneben hat insgesamt 11 Baulücken als Potenzialflächen im Gemeindegebiet hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit betrachtet und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer und städtebaulicher Kriterien bewertet. Im Ergebnis stellen sich 5 dieser Flächen als für eine Bebauung geeignet dar, 6 erscheinen nur bedingt geeignet.

Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat ergeben, dass seitens der privaten Grundstückseigentümer mehrheitlich kurzfristig keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Gemeinde daher keinen Einfluss auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen hat. Die Gemeinde begrüßt daher die Bestrebungen des Eigentümers der alten Hofstelle und unterstützt eine Entwicklung auf dessen Grundstück im Sinne der gemeindlichen Planungsziele.



Lage der untersuchten Potenzialflächen im Gemeindegebiet

## **5. Planinhalt**

### **5.1. Städtebau**

Zur Realisierung der beabsichtigten Planung wird eine im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellte Fläche überplant. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Zur Sicherung des gewachsenen Ortsbildes werden die Bestandsgebäude mit ihren straßenseitigen Außenkanten durch die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die vorhandene städtebauliche Struktur und garantieren die Sicherung des Bestandes sowie ein harmonisches Einfügen eines neuen Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksteil.

Die Dachneigung folgt den Vorgaben der Bestandsgebäude, ebenso die Festsetzung der Farbgebung für Dach- und Fassadenmaterialien.

Weitere gestalterische Festsetzungen sowie Regelungen zur Grünordnung werden nicht erforderlich.

### **5.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Hofzufahrt zur Straße Altes Dorf. Durch die Planung ergeben sich keine geänderten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

### **5.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht durch Immissionen aus Straßenverkehr berührt. Durch das mit vorliegender Planung ermöglichte Baurecht im Zusammenhang mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebsstelle auf dem Hofgrundstück wird keine erhöhte Schutzwürdigkeit gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung begründet.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Eine Änderung oder Erweiterung der gemeindlichen Systeme ist nicht erforderlich.

## **7. Kosten**

Durch die Umsetzung der Planinhalte entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## **8. Archäologie**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **9. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotope in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt:

## Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als landwirtschaftliches Betriebsgrundstück genutzt und weist einen dementsprechend hohen Versiegelungsgrad auf. Im rückwärtigen Grundstücksteil haben sich vereinzelt kleine Gehölzstrukturen etabliert, hier schließen sich in Richtung Osten Grünland- und Ackerflächen an.

- Brutvögel

Im Plangebiet besteht aufgrund der anthropogenen Prägung der Fläche kein Potenzial für störungsempfindliche Vogelarten. Wegen der Kleinteiligkeit des Gebietes sind keine Arten großer, offener Flächen, z.B. Feldlerche oder Kiebitz, mit Brutvorkommen möglich.

Die Hecken- und Grünstrukturen stellen potenzielle Lebensräume für verbreitete Gehölzbrüterarten dar, die relativ anpassungsfähig und flexibel sind (z.B. Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel). Gebäudebrütende Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe sind im Gebäudebestand nicht auszuschließen.

- Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen, die ein Quartierangebot für Fledermäuse bereithalten. Im Gebäudebestand sind potenziell Tagverstecke für Fledermäuse möglich. Die an das Plangebiet in östliche Richtung angrenzenden Knickstrukturen sind als essenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen nicht auszuschließen.

- Haselmäuse

Im Plangebiet befinden sich keine Gehölzstrukturen, welche als Lebensraum für die Haselmaus in Frage kommen. In den das Plangebiet berührenden Knicks sind geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus aufgrund der hohen Störwirkung durch die angrenzende Nutzung sowie fehlender Verbundstrukturen ebenfalls nicht wahrscheinlich.

- Amphibien

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Feuchtgebiete, sodass Amphibien in der Reproduktionsphase ausgeschlossen werden können. Die Strukturen im Plangebiet besitzen insgesamt keine besondere Bedeutung von Amphibien. Wanderbewegungen sind zwar nicht völlig auszuschließen, aber nicht im wesentlichen Umfang zu erwarten.

- Potenzielles Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben, die hier nicht erfüllt werden.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

### **Prognose**

Durch die Planung wird eine zusätzliche Überbauung der landwirtschaftlichen Hoffläche von ca. 200 m<sup>2</sup> begründet. Die Bestandsgebäude werden in ihrer Lage auf dem Grundstück gesichert.

Im Folgenden werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zusammengefasst betrachtet:

- Brutvögel

Durch die Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen von Lebensräumen potenziell vorkommender Gehölzbrüter. Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vogelarten sind bei Umbau- oder Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden nicht auszuschließen.

Die Brutvögel, welche ein relativ hohes Potenzial für Brutplätze in den angrenzenden Knickstrukturen haben, gelten als relativ anpassungsfähige und flexible Arten. Es ist davon auszugehen, dass das Potenzial für Brutplätze dieser Arten in den Knickstrukturen auch nach der Verwirklichung des Vorhabens uneingeschränkt erhalten bleibt.

- Fledermäuse

Durch die Planung entfallen keine Bäume, die ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen, dementsprechend ist mit keinen Verletzungen oder Tötungen dieser Tiergruppe zu rechnen.

- Haselmäuse

Durch die Planung bleibt die ökologische Funktion der angrenzenden Knickstrukturen für Haselmäuse erhalten.

- Amphibien

Durch die Inanspruchnahme einer ca. 200 m<sup>2</sup> großen Fläche auf dem Hofgrundstück wird die potenzielle ökologische Funktion des Plangebietes als Landlebensraum nicht gefährdet.

### **Maßnahmen**

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Sofern Baumaßnahmen während der Fledermaussommerquartierszeit zwischen dem 1. März und dem 30. November erfolgt sind Baumaßnahmen durch einen Fachperson unter Artenschutzaspekten zu begleiten. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Zeitspanne vom 1. März, bis zum 30. September sind die Gebäude ebenfalls auf einen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

Kompensationsmaßnahmen:

Die Planung begründet keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen.

Damit stehen dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse entgegen.

**10. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Sandesneben wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Sandesneben,

  
Bürgermeister

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1, 2 BauGB

In den MI-Gebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (1) BauNVO nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhen entsprechen dem senkrechten Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straßenverkehrsfläche der Straße Altes Dorf im Bereich der Grundstückszufahrt angenommen.

## 2. Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines Abstandes von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

## 3. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Im Teilgebiet des Mischgebietes MI sind Dächer mit Neigungen von 20° bis 48° zulässig.

Im Teilgebiet des Mischgebietes MI 1 sind Dächer mit Neigungen von 35° bis 48° zulässig.

Untergeordnete Dachflächen können abweichend gestaltet werden. Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Grasdächer sind zulässig.

Im Teilgebiet des Mischgebietes MI 1 sind Solaranlagen und Gründächer nur auf der Straßenabgewandten Seite zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig. Untergeordnete Wintergärten können abweichend gestaltet werden. Flachdächer sind zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Grelle Farben und selbstleuchtende Anlagen sind unzulässig.

Gemeinde Sandesneben, Bebauungsplan Nr. 23

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 05.05.2021

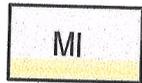
 stolzenberg@planlabor.de

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiete

0,25

Grundflächenzahl

II

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

FH

Max. zulässige Firsthöhe, z. B. 9,50 m

TH

Max. zulässige Traufhöhe, z. B. 7 m

Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



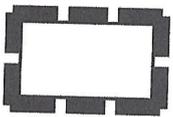
Baulinie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



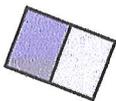
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

## II. Nachrichtliche Übernahmen

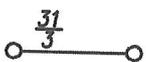


Kulturdenkmal gem. § 8 DSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



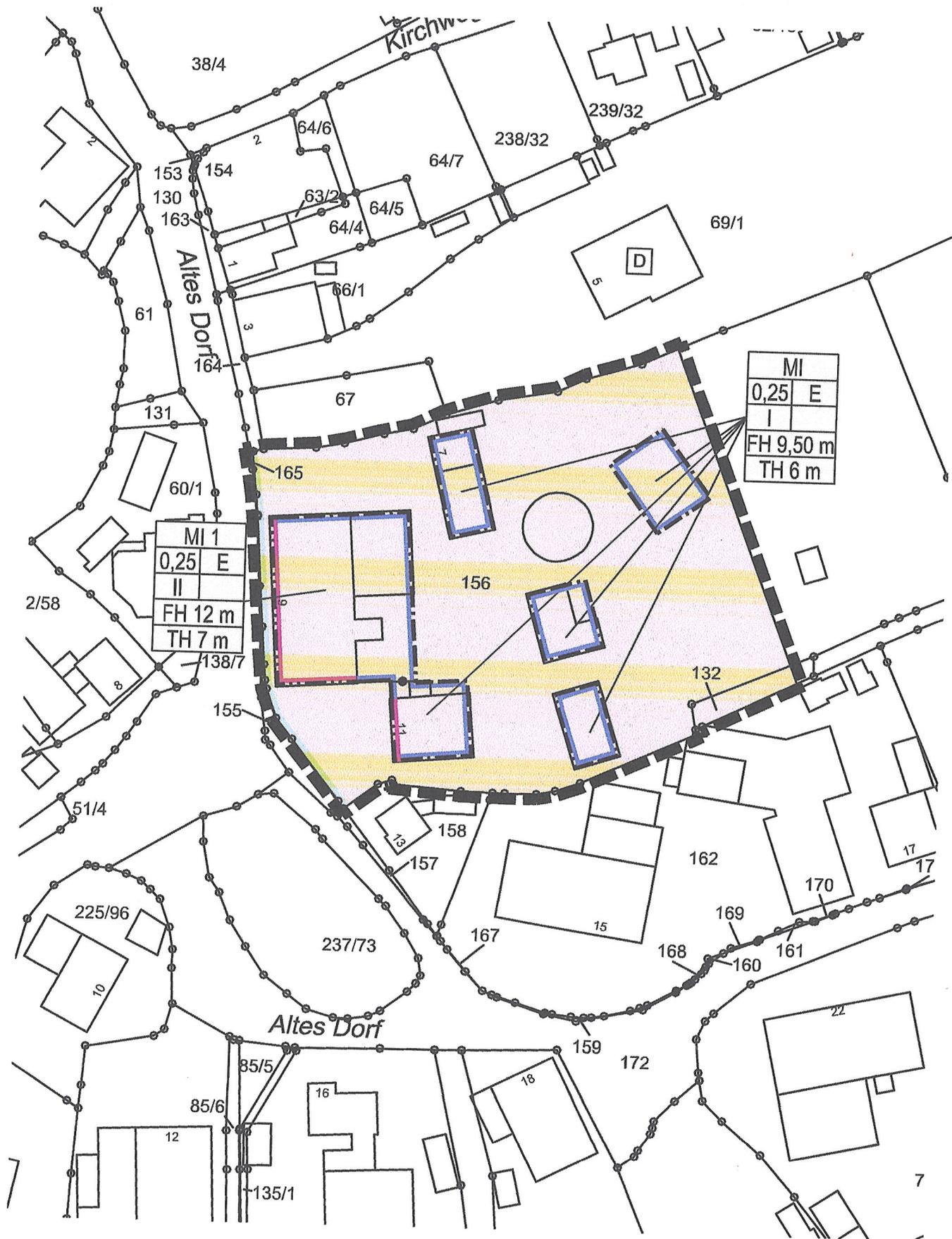
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

Gemeinde Sandesneben  
Bebauungsplan Nr. 23



stolzenberg@planlabor.de

Planzeichenerklärung



MI	
0,25	E
I	
FH 9,50 m	
TH 6 m	

MI 1	
0,25	E
II	
FH 12 m	
TH 7 m	

Gemeinde Sandesneben  
Bebauungsplan Nr. 23



stolzenberg@planlabor.de



M. 1 : 1.000

Planzeichnung, GV 05.05.2021  
Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

# Vorlage

zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sandesneben am 05.05.2021

zu Tagesordnungspunkt 8:

Ausbau Bürgerende mit Neuordnung/ Erneuerung der vorhandenen Entwässerung bis südl. Hauptstraße L 92  
hier: Auftragsvergabe

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Sandesneben plant die Erneuerung bzw. Neuordnung der Entwässerung und den Ausbau der Straße „Bürgerende“. Die Planung wurde in der GV-Sitzung am 21.04.2021 vom Ing.-Büro GSP öffentlich vorgestellt.

Für die Durchführung der Bauarbeiten wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. 15 Firmen haben die Ausschreibungsunterlagen angefordert, davon haben 6 Firmen bis zum Eröffnungstermin am 15.04.2021 ein Angebot abgegeben.

Die eingegangenen Angebote wurden anschließend vom Büro GSP geprüft. Dabei wurden Auffälligkeiten in der Kalkulation der Einheitspreise des mindestfordernden Bieters festgestellt. Diese Auffälligkeiten wurden bei einem Aufklärungsgespräch von der Firma erläutert. Daraufhin empfiehlt das Büro GSP, den Auftrag an den mindestfordernden Bieter zu erteilen.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Sandesneben beschließt, den Auftrag für die Arbeiten zum Ausbau Bürgerende mit Neuordnung / Erneuerung der vorhandenen Entwässerung bis südlich Hauptstraße an den mindestfordernden Bieter, die Firma Dau Eisenbahn-, Straßen- und Tiefbau GmbH aus Lübz, zu erteilen.

Gesetzliche Zahl der Vertreter:	13	Abstimmungsergebnis:		
Anwesend:	11	Ja	Nein	Enthaltung
Ausgeschlossen gem. § 22 GO:	/	11	/	/

Aufgrund des § 22 Go waren die o. g. Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden be glaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zu Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist. Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Sandesneben, am \_\_\_\_\_

L. S.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Herr Bünger

# Vorlage

zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sandesneben am 05.05.2021

zu Tagesordnungspunkt 12.

Ausbau Bürgerende mit Neuordnung/ Erneuerung der vorhandenen Entwässerung bis südl. Hauptstraße L 92  
hier: Auftrag Beweissicherung

## Sachverhalt:

Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten im Bürgerende soll eine Beweissicherung der Gebäude erfolgen, um eventuell auftretende Schäden zweifelsfrei zuordnen zu können. Da einige vor allem ältere Gebäude sehr nah am Baubereich stehen und damit nach Abschluss der Bauarbeiten bei etwaigen Beanstandungen zweifelsfrei festgestellt werden kann, ob und welche Schäden möglicherweise durch baubedingte Erschütterungen hervorgerufen wurden, empfiehlt das begleitende Ing.-Büro GSP diese Vorgehensweise.

Für die Durchführung der Beweissicherung wurden drei Ingenieurbüros um Angebote gebeten. Ein Büro hat abgesagt, zwei Büros haben Angebote abgegeben. Die beiden vorliegenden Angebote unterscheiden sich stark im Umfang und im Preis. Nach Prüfung durch das Büro GSP ist der Umfang und auch der Preis des Angebotes vom Büro IGB übertrieben hoch. Der Umfang des Angebotes vom Büro Lehnert+Wittorf ist ausreichend und sachgerecht. Das Angebot ist wirtschaftlich.

Daher wird empfohlen, den Auftrag zur Beweissicherung vor Beginn der Baumaßnahmen im Bürgerende an das Büro Lehnert+Wittorf aus Lübeck zu erteilen.

## Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Sandesneben beschließt, den Auftrag für die Durchführung der Beweissicherung vor Baubeginn der Baumaßnahmen im Bürgerende an das Büro Lehnert+Wittorf aus Lübeck zu erteilen.

Gesetzliche Zahl der Vertreter:	13	Abstimmungsergebnis:		
Anwesend:	11	Ja	Nein	Enthaltung
Ausgeschlossen gem. § 22 GO:	M. Greiner	10	/	/

Aufgrund des § 22 Go waren die o. g. Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zu Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist. Die Gemeindevertretung war beschlussfähig.

Sandesneben, am 05.05.2021

L. S.

Bürger  
Bürgermeister Herr Bürger