



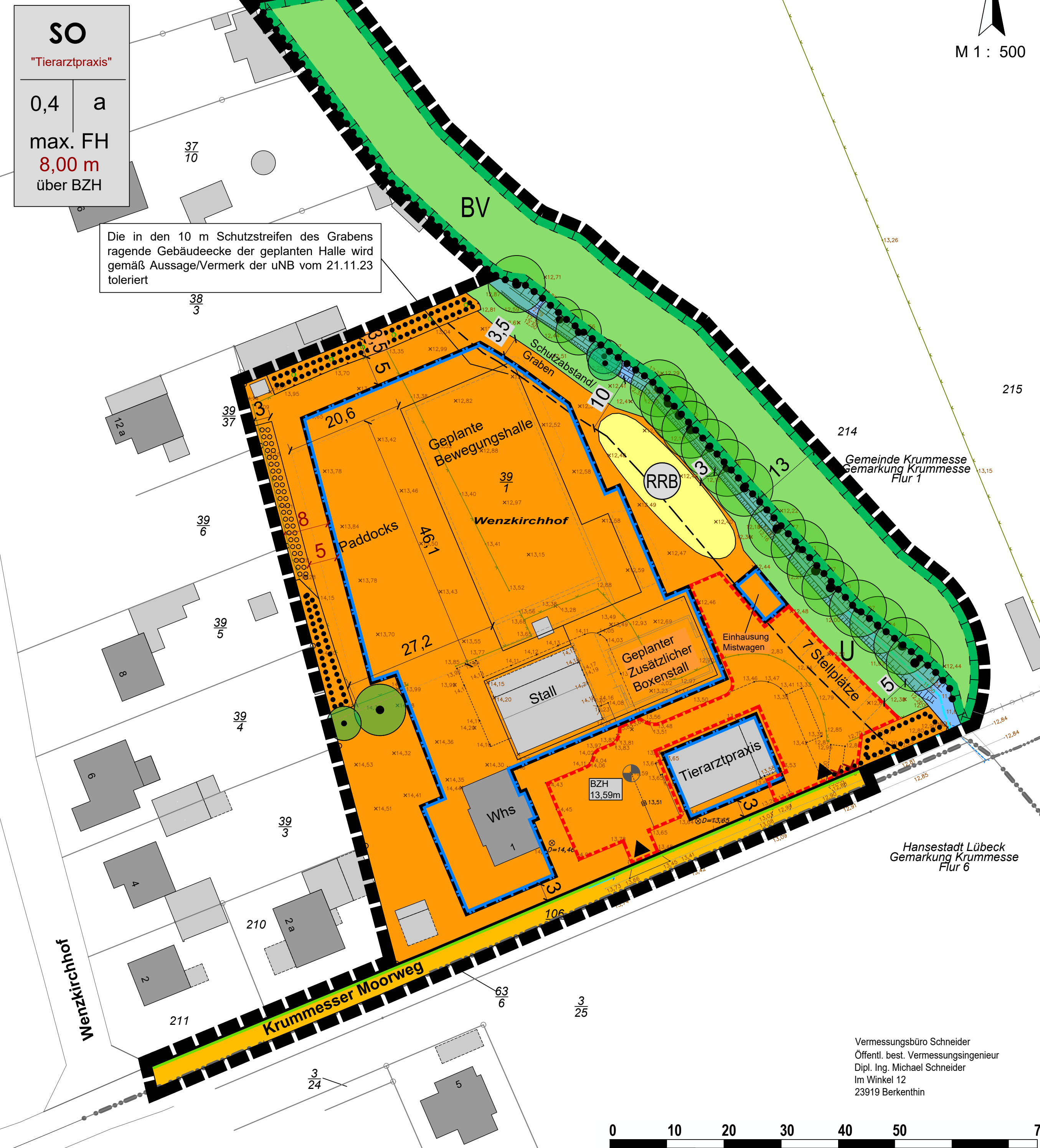
Satzung der Gemeinde Krummesse über den Bebauungsplan Nr. 17

-Tierarztpraxis-

Präambel

Aufgrund des § 8 - 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 17 "Tierarztpraxis" für das Gebiet östlich der Straße Wenzkirchhof auf Höhe der Grundstücke Nr. 2 - 12, nördlich angrenzend am Krummesser Moorweg, südlich des Ruschweges anliegend am rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wenzkirchhof Nr. 14 und westlich ackerbaulich genutzter Flächen- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO), mit der Zweckbestimmung "Tierarztpraxis" sind folgende Nutzungen zulässig:

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
max. FH 8,00 m über BZH (§ 18 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
max. FH 8,00 m über BZH (§ 18 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrtbereiche

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Uferschutzzone

- 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
Vorhandenes Vorflutgewässer, offener Vorflutgraben
Quellgerinne Kapppungsbereich W12.13.03 der Stadt Lübeck

- 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 9. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Hier: Anpflanzung einer Hecke in Ergänzung der hier vorhandenen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, ...

- 10. Sonstige Planzeichen
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrtbereiche und private Erschließungswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- 11. Darstellung ohne Normcharakter
Vorhandene Bebauung, Wohngebäude
Vorhandene Bebauung, gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe
Vorhandene Baumhecke Bereich Zufahrt, ZU ENTFALLEN
Siehe notwendiger Ausgleich -> UB -> Kap. Bilanzierung

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO)
Innere des gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO), mit der Zweckbestimmung "Tierarztpraxis" sind folgende Nutzungen zulässig:

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innere der SO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen durch technische Aufbauten wie Photovoltaik-Anlagen, Schornsteine, Antennen und Blitzableiter überschritten werden. Derartige Bauteile/technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 5,00 m überschreiten.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

- 4. Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
I.V.m. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) festgesetzt. Das überschüssige Oberflächenwasser ist in das RRB einzuleiten. Die Einleitungen in den Vorfluter wird auf max. 10% begrenzt. Das Oberflächenwasser ist gedrosselt und in freiem Auslauf über eine Geröllschichtung als Flut in Richtung Vorflut zu leiten.

- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 b) BauGB)
5.1 Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah, in Erdbauweise anzulegen, nicht ständig gefüllt (Stauvolumen rd. 21 m³, max. Einstand rd. 21cm). Die Beckenschicht ist ca. auf vorhandener Geländeöhe anzulegen und zu begrünen, wodurch ein ausreichender Grundwasserabstand bei möglicher Teilversickerung gewährleistet ist.
5.2 Innerhalb des SO sind die neu anzulegenden befestigten Flächen der Stellplätze aus Oberflächenmaterialien mit einer Wasserdurchlässigkeit von wenigstens 10-4 bis 10-6 ms (nach DIN 18131, TI.1) über einem ebenfalls gut wasserleitfähigen Unterbau herzustellen.
5.3 Zum Schutz der verbleibenden Baumhecke am Krummesser Moorweg sind während der Bauarbeiten die Vorschriften der DIN 18320, der RAS, LG4 und der ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zu beachten. Grünflächen (streifen) umfassen bestehendes Vorflutgewässer.
5.4 Der private Grünstreifen ist als extensive Krautflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln und höchstens 2-mal jährlich zu mähen. Er wird mit der Zweckbestimmung "U" für Uferschutzzone festgesetzt. Die Flächen sind zum SO-Gebiet durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun zu schützen.

- 5.6 Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets
Anpflanzung einer Baumhecke am Krummesser Moorweg auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück und am Rand zum Acker (Flurstück 214, Flur 1, Gemarkung Krummesse)
Liste 2 - Anpflanzung einer Baumhecke am Krummesser Moorweg:
Feldahorn (Acer campestre), Roterle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa canina), Hundrosen (Rosa canina), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea) und Vogeibere (Sorbus aucuparia)
Pflanzzeit: leichte Sträucher mind. 3-triebig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150; die Baumarten sind im Abstand von 10 m als Hochstamm, 3xv m.B. 12-14 m in die Pflanzung zu setzen.
Die Flächen sind mit Mulch abzudecken und ggf. vor Verbis zu schützen.
5.7 Extensiv zu pflegende Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets
Auf der Ostseite des Grabens ist auf der gesamten Länge des Flurstücks 214 mit einer Breite von 13 m und einer Fläche von rund 2.183 m² eine Biotopverbundfläche (BV) zu entwickeln.
Die Fläche ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und durch einen Zaun zur Pferdekoppel hin abzugrenzen. Die Fläche ist max. 1x/Jahr ab dem 15.07. zu mähen oder zu mulchen. Das Mahgut ist vor Ort zu trocknen und nach spätestens 4 Wochen abzufahren.

- 5.8 Für den geplanten Hallenneubau im SO wird die Berücksichtigung der Himmelsausrichtung sinnvolle und aus statischer Sicht größtmögliche Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt.

- 6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Im Plangebiet sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens (RRB) drei Bäume (Kopfeiden) anzupflanzen. Die Verortung der Bäume erfolgt bei Umsetzung der Planung/Anlage des naturnah gestalteten RRB.
Pflanzzeit: Silberweide (Salix alba) oder die Korb-Weide (Salix viminalis)
6.2 Im Plangebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese ist wie folgt anzulegen:
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke in Ergänzung der hier vorhandenen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
6.3 Der lückige Gehölzbestand auf dem Erdwall am nördlichen Rand des Plangebiets, welcher als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, ist zu ergänzen.
Liste 1 - Anpflanzung von Gehölzarten und Bäumen am Westrand sowie am Nordrand (Erdwall)
• Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea mas), Hundrose (Rosa canina), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Holunder (Sambucus nigra), Gees Schneeball (Viburnum opulus) und als Baumarten Esche (Fraxinus excelsior) und Eiche (Quercus robur)
Pflanzung: 3-reihig, Pflanzabstand 1m x 1m
Pflanzzeit: leichte Sträucher mind. 3-triebig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150; die Baumarten sind im Abstand von 10 m als Hochstamm, 3xv m.B. 12-14 m in die Pflanzung zu setzen.
Die Flächen sind mit Mulch abzudecken und ggf. vor Verbis zu schützen.

- 6.4 Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. Planungsrechtliche Hinweise

- A. Artenschutzrechtliche Hinweise
Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Staren und Fledermäusen wird die Anbringung von je 2 Vogelruhkästen empfohlen.
Die Nistkästen für die Stare sind an stammstarken Großbäumen in den Knicks der näheren Umgebung Richtung Krummesser Moor anzubringen. Die Anbringung der Nisthilfen für die Fledermäuse wird in den neuen Gebäuden und entlang der geplanten Halle empfohlen. Aus Sicht des Artenschutzes ist dies nicht erforderlich, wird jedoch als Empfehlung aufgenommen.
Die vorgenannten Nistkästen für Fledermäuse und Stare sollten regelmäßig einmal jährlich nach Ende der Brutzeit der Vögel kontrolliert und gereinigt werden, um die Funktion der Kästen dauerhaft zu gewährleisten.

- B. Hinweise zu Staubmissionen
Um Staubmissionen auf angrenzenden Grundstücken zu minimieren, werden folgende Maßnahmen getroffen:
Staubmindernde Maßnahmen wie regelmäßige Bewässerung der Paddocks, insbesondere bei trockenen Wetterverhältnissen, um die Entstehung von Staub zu reduzieren.
Bodenverbesserung und Pflege, um die Entstehung von sandigen oder vegetationsarmen Flächen zu verhindern.
Kontrollierte Nutzung der begrünter Flächen, um eine Überbeanspruchung zu vermeiden und das Graswachstum zu fördern.

- C. Hinweise zu Lärmmissionen durch Pferde
Begrenzung der Nutzungszeiten lärmverursachender Aktivitäten auf Tageszeiten, die für die Nachbarschaft zumutbar sind.
Verlagerung besonders geräuschintensiver Tätigkeiten (z.B. lautes Rufen, Bewegungstraining Training) in Innenräume oder geschlossene Hallenbereiche.

- D. Hinweise zu Stechinsekten und Auswirkung auf die Biodiversität
Um die Insektenbelastung zu kontrollieren, sind Insektenfallen vorgesehen, die bereits auf anderen landwirtschaftlichen Flächen zur Anwendung kommen.
Beachtung des Schutzes schützenswerter Insektenarten, insbesondere solcher, die für die Biodiversität der angrenzenden Naturschutzflächen von Bedeutung sind.
In diesem Zusammenhang wird eine gezielte, selektive Bekämpfung der Stechinsekten angestrebt, um keine negativen Auswirkungen auf geschützte Insektenarten zu verursachen.
Zudem wird auf biodiversitätsfördernde Maßnahmen wie die Anlage von Blühstreifen, Hecken oder anderen Lebensräumen für Insekten geachtet, um den Artenreichtum in der Umgebung zu fördern.

- E. Hinweise zum Bodenschutz gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 12 BbodSchV und § 7 BbodSchG
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ eingehalten werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO
Fassadenmaterialien
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Holz, Klinker und Metall Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.
Dächer
Es sind Satteldächer und flach geneigte Dächer zulässig.
Technische Anlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig. Die zulässigen Solar- und Photovoltaikanlagen werden so installiert, dass keine Blendwirkung entsteht.

Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, (GVBl. S. 875, 928).

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeindevertretung vom 11.07.2024.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln / Abdruck im Amtsblatt des Amtes Berkenhain am

- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 26.07.2024 bis 29.08.2024. Zugleich wurden die Planunterlagen auf der Homepage des Amtes ins Internet unter dem Link https://berkenhain-amt.de/bauleitpläne/?cid=10364 eingestellt.

- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.07.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- 4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet unter www. de veröffentlicht. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis örtlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Als erleichterte Zugangsmöglichkeit lag der Planentwurf mit Begründung zusätzlich während der Dauer der Veröffentlichung in der Amtsverwaltung des Amtes Berkenhain während der folgenden Zeiten für jedermann zur Einsicht aus:

- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, in den Planunterlagen erhalten und maßstäbsgerecht dargestellt sind.

- 8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

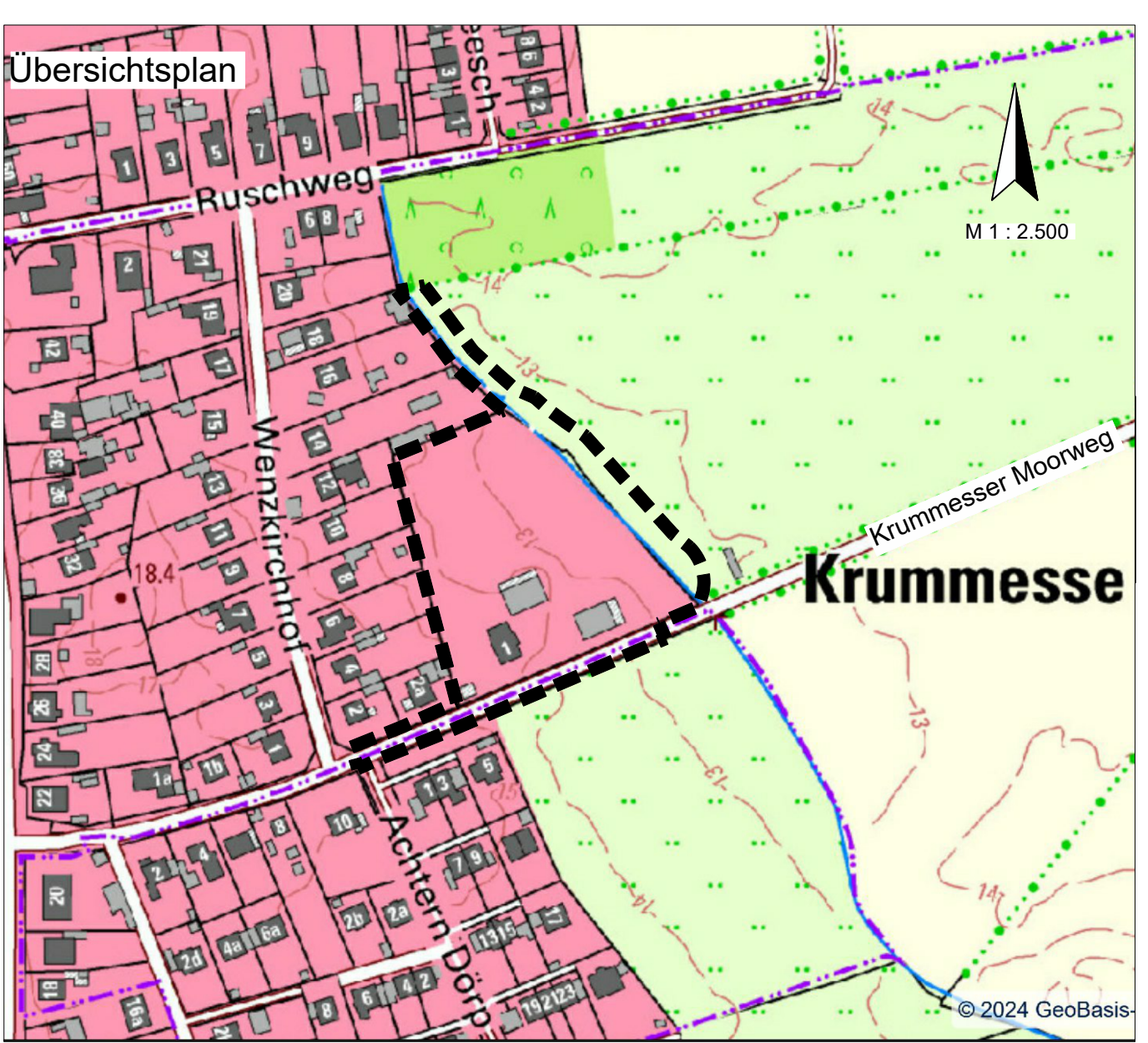
- 10. Die Bauabstandsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.

- 11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Berkenhain am örtlich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden:
• eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
• eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
• nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

- Ist die Bauabstandsplanung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17

-Tierarztpraxis-

der

Gemeinde Krummesse

Kreis Herzogtum Lauenburg

- Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

- Veröffentlichungsexemplar § 3 (2) und § 4 (2) BauGB - Januar 2026

Verfasser:



Mitarbeiter-Online 1
23962 Lübeck
Tel. +49 4541 311-300
Fax +49 4541 311-301
www.bcs-3.com
info@bcs-3.com