# Gemeinde Groß Sarau

**Kreis Herzogtum-Lauenburg**

## Bebauungsplan Nr. 20 Baulückenkartierung der Ortslagen

05.08.2021 überarbeitet am 01.03.2022

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26
Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14
Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Groß Sarau besteht eine langanhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Zur Deckung des Bedarfes hat die Gemeinde bereits in den letzten Jahren neue Wohnbaugrundstücke erschlossen. Zuletzt hat der Bebauungsplan Nr. 18 im Jahre 2020 Rechtskraft erlangt. Er stellt den ersten Bauabschnitt eines größeren Wohngebietes am „Silberberg“ dar. Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken konnte jedoch auch mit dieser Wohnbaulandentwicklung noch nicht gedeckt werden.

Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, weitere Bauflächen in einem zweiten Bauabschnitt („Silberberg II“) zu entwickeln. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung der Entwicklung des Wohngebietes erfolgte am 02.07.2021 der Aufstellungsbeschluss der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Sarau.

Aufgrund der bestehenden Landesplanerischen Zielsetzung zur Reduzierung des Flächenverbrauches wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (Dez. 2021) ein neuer Rahmen zur Wohnbauentwicklung in den Städten und Gemeinden und definiert.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Sarau liegt innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km- Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Lübeck. Außerdem ist das Gebiet als "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung" dargestellt.

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes können in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % gebaut werden.

Somit können in der Gemeinde Groß Sarau bis zum Jahre 2036 insgesamt 66 neue Wohneinheiten entwickelt werden.

Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde zur Konkretisierung des potenziellen Entwicklungsrahmens eine Baulückenkartierung der Gemeinde Groß Sarau erarbeitet. Zur Entwicklung des zweiten Bauabschnittes erfolgt nunmehr eine Aktualisierung und Überprüfung der Baulückenkartierung. Weiterhin wird der neue Entwicklungsrahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes zu Grunde gelegt.

# 2 Planungsansatz der Kartierung

Zur Gemeinde Groß Sarau gehören die Ortsteile Groß Sarau, Holstendorf, Klein Sarau, Hornstorf, die Splittersiedlungen Ziegelhorst und Nädlershorst, das Gut Tüschenbek und die Ortsteile Schanzenberg und Rothenhusen. Um ein Gesamtbild der Baulückensituation für die Gemeinde zu erarbeiten, wurden neben dem Hauptort Groß Sarau auch alle Ortsteile im Gemeindegebiet untersucht.

Grundlage für das vorliegende Baulückenkataster sind u.a. die rechtskräftigen Flächennutzungspläne, rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Ergänzend werden Baulücken, welche voraussichtlich nach § 34 BauGB zur Bebauung geeignet wären, aufgenommen.

Im Gegenzug wurden beispielsweise die einschränkenden Auswirkungen aktiver Landwirtschaftsbetriebe, zwischenzeitlich bebaute Grundstücke und ausgewiesene Grün- und Maßnahmenflächen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet.

Grundlegend ist hierbei jedoch auch zu beachten, dass in der Gemeinde auch unbebaute Grundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne bestehen, welche sich jedoch in privatem Eigentum befinden und deren Bebauung seit vielen Jahren nicht möglich ist. Diese Flächen stehen auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Freie Grundstücke, die innerhalb von Bebauungsplangrenzen liegen und somit ohne ein Bauleitplanverfahren bebaut werden könnten und Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die innerhalb einer Bauflächendarstellung (Gemischte Baufläche oder Wohnbauflächen) eines Flächennutzungsplanes liegen, sind in der beigefügten Planzeichnung gelb dargestellt. Auch Flächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen (§ 34 BauGB) sind als potenziell bebaubare Flächen gelb gekennzeichnet. Ergänzend sind die jeweiligen Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes, die Bebauungsplangebiete und festgesetzte Grünflächen gekennzeichnet und mit den potenziell bebaubaren Flächen überlagert.

Durch die Tierhaltung der Landwirtschaftsbetriebe sind potenzielle Bauflächen von Geruchsimmissionen betroffen. Diese Beeinträchtigung ist ab einem bestimmten Maße für Wohnnutzungen nicht verträglich, daher wurde eine Immissionsprognose, die bereits für den Bebauungsplan Nr. 17 (Kindergarten und Bauhof) erstellt wurde, für das Baulückenkataster berücksichtigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Gutachten nur für den Bebauungsplan Nr. 17 erarbeitet wurde und daher auch nur die nähren Geruchsbelastungen abbildet. Für die angrenzenden betroffenen Flächen kann die Ausbreitung daher nur geschätzt werden. Die Flächen, in denen keine neuen Wohnhäuser zulässig sind, sind in einer kleinkarierten roten Schraffur dargestellt (> 15% der Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle). Flächen, in denen Wohngebäude innerhalb eines Mischgebietes zulässig sind, sind großkariert schraffiert (10 – 15% der Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle) und Flächen, deren Geruchsbelastung so gering sind, dass Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet möglich wäre, sind mit einer gestreiften roten Schraffur versehen.

Zwischenzeitlich bereits bebaute Grundstücke oder angefangene Bauvorhaben, die vom Kataster noch nicht erfasst wurden, werden mit blauen Rechtecken, die die Bebauung veranschaulichen sollen, gekennzeichnet.

## 3 Vorhandene Bebauung

Die Bebauung der Ortsteile hat sich meistens entlang der jeweiligen Hauptstraße entwickelt. Daher sind die Grundstücke häufig entsprechend an der Hauptstraße aufgereiht und mit freistehenden Einzelhäusern bebaut. Ausnahmen sind das Gut Tüschenbek, die Hofstelle Ziegelhorst und die Wochenendhausgebiete Schanzenberg und Rothenhusen. Die Wochenendhäuser sind in einem Rastersystem angeordnet. Die Gebäude des Gutes Tüschenbek ordnen sich teilweise dem Gutshaus unter und die Gebäude in Ziegelhorst den Hauptgebäuden der Hofstelle.

Die Ortsteile der Gemeinde sind mehr oder weniger landwirtschaftlich geprägt. Durch die teilweise noch aktive landwirtschaftliche Nutzung sind größere Gehöfte mit entsprechend großen Wirtschaftsgebäuden vorhanden.

Die Einfamilienhäuser sind überwiegend in Mauerwerk und Putzfassade mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und in eingeschossiger Bauweise errichtet.

## 4 Einzelne Ortsteile

### 4.1 Groß Sarau

Teile der Ortslage Groß Sarau sind derzeit durch sechs rechtskräftige Bebauungspläne überplant, welche zu großen Teilen bereits vollständig bebaut sind. In einigen Bebauungsplänen sind Grünflächen und Maßnahmenflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen erhalten bleiben und nicht bebaut werden.

Weiterhin sind Bereiche in der Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes unbebaut.

Am nordwestlichen Ortsrand soll die Ortslange durch den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 20 erweitert werden. Diese Entwicklung stellt den zweiten Bauabschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 dar.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 entstehen derzeit die ersten Wohngebäude. Alle gemeindeeigenen Grundstücke sind bereits verkauft. Es ist davon auszugehen, dass auf allen Grundstücken Wohngebäude errichtet werden. In zweiter Reihe der vorhandenen Wohngebäude entlang der Hauptstraße (L 331) wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 eine geringfügige Nachverdichtung der als Garten genutzten Grundstücksteile planungsrechtlich ermöglicht. Hier wurde bereits ein Wohnhaus errichtet, welches über die Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 18 erschlossen ist. Eine Wohnbebauung auf dem südlich benachbarten Grundstück ist zwar planungsrechtlich möglich, jedoch mittelfristig vom Eigentümer nicht geplant. Somit wird davon ausgegangen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 insgesamt etwa 30 Wohneinheiten entstehen. Ende 2021 waren die Wohnhäuser von 11 Grundstücken bereits fertig gestellt.

Gegenüber des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich auf der südöstlichen Straßenseite der Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahre 1991. Die Grundstücke sind zum Teil sehr lang und reichen bis an die Gemeindegrenze am Wanderweg entlang des Ratzeburger Sees. Der südöstliche Teil dieser Grundstücke ist als Grünfläche festgesetzt. Diese Zielsetzung des Bebauungsplanes ist auch weiterhin Ziel der Gemeinde und soll daher erhalten bleiben. Ein Verkauf der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke ist nicht geplant.

Die Darstellung von Bauflächen südöstlich der L331 setzt sich in nördliche Richtung entlang des Ratzeburger Sees fort. Auch in diesen Bereichen entspricht eine Bebauung in zweiter Reihe nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, so dass ein Verkauf bzw. die Teilung der Grundstücke zur Schaffung von Baugrundstücken nicht in Betracht gezogen wird.

In nordöstlicher Richtung entlang der Straße „Am Schanzenberg“ sind weitere Grundstücke bebaut. Eine weitere Verdichtung dieser Splittersiedlung soll in diesem Bereich nicht stattfinden.

Auf der westlichen Straßenseite folgt die Bebauung dem Tüschenbeker Weg in Richtung Norden. Hier sind alle verfügbaren Grundstücke bebaut. Entlang der Hauptstraße, nördlich der Einmündung des Tüschenbeker Weges, befinden sich fünf Grundstücke, die eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen würden. In überschlägiger Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wäre hier eine Bebauung grundsätzlich möglich (vgl. Plandarstellung Nr. 2). Eine Teilung oder der Verkauf der Flächen ist von Seiten der Eigentümer derzeit jedoch nicht geplant. Vielmehr sollen diese Bauflächen weiterhin als Gartenland genutzt werden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr.15, der 2015 rechtskräftig wurde. Hier sind alle verfügbaren Grundstücke bereits bebaut.



**Vollständige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 (links)**



**Baulücke Nr. 4 im Bereich Bavernsee (rechts)**

Auf der nordwestlichen Straßenseite der Hauptstraße, südlich des Tüschenbeker Weges, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 - Schmiedekoppel. Die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1997 sind vollständig bebaut. Ursprünglich war von der Gemeinde vorgesehen, die südwestlich angrenzenden Flächen in einem zweiten Bauabschnitt zu erschließen (Nr. 3). Die Geruchsemissionen der südwestlich gelegenen Sauenanlage stehen einer Wohnbebauung jedoch entgegen, da die vorhandene Geruchsbelastung für eine Wohnnutzung zu hoch ist. Daher soll die Fläche auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Gegenüber des Tüschenbeker Weges führt die Straße „Bavernsee“ in östlicher Richtung zum Wanderweg entlang des Ratzeburger Sees. Auf der südlichen Straßenseite befindet sich eine unbebaute Baulücke (Nr. 4). Dieses Grundstück befindet sich in privatem Eigentum und wird als Zufahrt zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten werden, ein Verkauf steht nicht in Aussicht.



Die Landwirtschaftlichen Flächen (Nr. 5 und 6) sollen aus Sicht der Gemeinde nicht bebaut werden, da die für den Ortsteil Groß Sarau typischen Sichtbeziehungen zum Ratzeburger See erhalten bleiben sollen. Dieses Ziel hat die Gemeinde bereits im Landschaftsplan aus dem Jahre 2001 zum Ausdruck gebracht.

Südlich angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 10 - Fischergang -. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es sechs unbebaute Grundstücke (Nr. 7 bis 10). Die beiden Grundstücke an der Hauptstraße (Nr. 7) sind von der Geruchsbelastung der Sauenanlage so stark betroffen, dass eine Wohnnutzung nur eingeschränkt möglich ist.





**Flächen Nr. 7 und 8**

Die beiden Grundstücke am Wendekreis des Fischerganges (Nr. 8) befinden sich in Privateigentum und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Eine Bebauung ist von Seiten der Eigentümer weiterhin nicht geplant. Das Grundstück an der Hauptstraße, nördlich der Einbiegung des Fischerganges (Nr. 9) ist ebenfalls unbebaut. Es befindet sich in Besitz einer Erbengemeinschaft, die auch in Zukunft keinen Verkauf beabsichtigt. Das letzte unbebaute Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt gegenüber der Rinderanlage im Süden der Ortslage (Nr. 10). Zum einen ist dieses Grundstück stark von den Geruchsbelastungen der Rinderanlage betroffen, zum anderen befindet sich auch dieses Grundstück in Privateigentum und soll nicht verkauft werden.





Gegenüber der Rinderanlage, auf der nordwestlichen Seite der Hauptstraße, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17. Hier werden derzeit ein Kindergarten und der Bauhof gebaut.

Westlich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich am Holstendorfer Weg eine weitere Baulücke (Nr. 11). Die Fläche wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt und dient zur Anzucht von Tannenbäumen. Ein Verkauf von Seiten des Privateigentümers ist nicht beabsichtigt.

### 4.2 Holstendorf

Holstendorf ist der südlichste Ortsteil der Gemeinde und noch sehr landwirtschaftlich geprägt.

Für die Ortslage besteht derzeit keine Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Auch Bebauungspläne sind für diesen Bereich nicht vorhanden. Die Ortsbebauung weist insgesamt vier Grundstücke auf, für die eine Bebauung denkbar wäre. Die Straße „Holstendorf“ beschreibt von Süden kommend einen Bogen, an den sich nördlich ein kleiner Platz anschließt. Die Wohnhäuser und Landwirtschaftsgebäude reihen sich entlang der Straße und um den Platz, ähnlich einer Rundlingssiedlung, auf.

Von Südosten kommend wurde eine Baulücke mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches noch nicht im Kataster erfasst ist. Baufertiggestellt wurde das Wohnhaus lange vor Ablauf des Jahres 2021. Angrenzend an dieses Grundstück befindet sich ein weiteres unbebautes Grundstück. Dieses Grundstück wird als Gartenland / Obstbaumwiese genutzt und steht nicht zum Verkauf (Nr. 1).

Nördlich des Platzes befindet sich eine zweite Obstbaumwiese (Nr. 2). Auch sie soll erhalten werden, ein Verkauf ist nicht vorgesehen.

Südlich der Straße „Holstendorf“ befindet sich eine als Weide genutzte landwirtschaftliche Fläche (Nr. 3). Sie befindet sich in Privatbesitz und wurde bisher nicht bebaut.

Ein weiteres unbebautes Grundstück befindet sich nordwestlich der Straße (Nr. 4). Dieses Grundstück wird zum Teil als Garten, zum Teil als Zufahrt zu einer rückwärtigen Maschinenhalle genutzt. Ein Verkauf ist nicht beabsichtigt.

### 4.3 Klein Sarau

Der Ortsteil Klein Sarau befindet sich im Westen des Gemeindegebietes. Für den Ortsteil stellt der Flächennutzungsplan Bauflächen dar. Zudem bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

Auch der Ortsteil Klein Sarau ist landwirtschaftlich geprägt. Das Ortsbild ist von Wohngebäuden und größeren landwirtschaftlichen Gebäuden bestimmt, die sich größtenteils entlang der Straße „Klein Sarau“ aufreihen. In der Ortsmitte gabelt sich die

Straße. Der westliche Abzweiger ist der „Rote Löwe“, der einen kleineren Teil der Siedlung erschließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 aus dem Jahre 1998 umfasst den Ortskern. In diesem Bereich befindet sich eine Baulücke gegenüber der Straßengabelung (Nr. 1). Dieses Grundstück befindet sich in Privatbesitz und soll dem Eigenbedarf an Bauland dienen. Eine zeitnahe Bebauung ist jedoch nicht vorgesehen.





**Baulücke Nr. 1 und Baustelle für ein neues Wohngebäude**

Etwas weiter südlich befand sich ein großes landwirtschaftliches Gebäude. Dieses wurde abgeräumt. Derzeit wird die Baustelle für ein neues Wohngebäude eingerichtet.

Wiederum etwas weiter südlich befindet sich eine Baulücke (Nr. 2). Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Eine Bebauung ist mittelfristig nicht geplant.





**Baulücke Nr. 2 und Anbau an ein Wohnhaus**

Gegenüber auf der westlichen Straßenseite wurde einem Einfamilienhaus (Hausnummer 34) ein kleinerer Anbau hinzugefügt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine der 2019 vergebenen Baugenehmigungen handelt. Da jedoch nur

geringfügig an ein bestehendes Wohnhaus angebaut wurde, ist hier voraussichtlich keine neue Wohneinheit entstanden.

Westlich und südlich angrenzend befindet sich ein weiteres unbebautes Grundstück (Nr. 3). Dieses Grundstück wird als Reitplatz genutzt und steht einer Wohnbebauung mittelfristig nicht zur Verfügung.

Am südwestlichen Ortsrand befindet sich eine größere Fläche, die weder im Flächennutzungsplan noch durch einen Bebauungsplan als Wohngebiet planungsrechtlich erfasst wurde. (Nr. 4). Für eine Bebauung müsste der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da der Eigentümer diese Fläche nicht verkaufen möchte, steht sie der Gemeinde nicht zur Verfügung.





**Baulücken Nr. 4 und 6**

Am nordwestlichen Ortsrand hat die Gemeinde in den Jahren 2005 und 2009 die Bauleitpläne Geerdshabe I und II (Bebauungspläne Nr. 13 und 14) aufgestellt und so Wohnbauflächen für etwa 31 Einfamilienhäuser entwickelt. Im Geltungsbereich dieser Pläne sind alle Grundstücke verkauft, wobei drei Grundstücke als Gartenland genutzt werden (Nr. 5, 6 und 7). Demnach sind hier tatsächlich 28 Einfamilienhäuser entstanden.

Gegenüber der Plangebiete der Bebauungspläne Geerdshabe I und II auf der östlichen Straßenseite des „Roten Löwen“ befindet sich eine größere freie Fläche, die teilweise in die Baugebietsdarstellung des Flächennutzungsplanes hineinreicht (Nr. 8). Eine Bebauung dieser Fläche wird zwischenzeitlich von der Gemeinde nicht weiterverfolgt, da der Ausbau des Ortsteiles mit den vorangegangenen Wohngebietsentwicklungen abgeschlossen ist.

Zudem wird eine Entwicklung des Hauptortes vor einer weiteren Entwicklung der Nebenorte angestrebt.

### 4.4 Hornstorf

Der Ortsteil Hornstorf liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Auch hier werden Bauflächen durch den Flächennutzungsplan dargestellt. Weiterhin gibt es ein

Satzungsgebiet gemäß § 34 BauGB aus dem Jahre 1989. Hornstorf ist durch zwei Landwirtschaftsbetriebe und deren Rinderzucht geprägt. Die Grundstücke sind über die Straßen „Hornstorf“ und „Grönauer Weg“ erschlossen.

In Hornstorf befindet sich ein unbebautes Grundstück (Nr. 1) im Bereich der Baufläche am südlichen Ortsrand. Da sich angrenzend Weiden befinden, soll dieses Grundstück nicht verkauft und wie bisher als Fläche zum Viehtrieb genutzt werden.



**Baulücke Nr. 1**

## 4.5 Schanzenberg, Rothenhusen und Gut Tüschenbek

Nordöstlich des Ortsteiles Groß Sarau biegt die Straße Schanzenberg in Richtung des Ratzeburger Sees ab und führt bis zum Wochenendhausgebiet „Schanzenberg“ am Ratzeburger See. Entlang der Straße stehen vereinzelt Wohnhäuser im Außenbereich. Hier soll keine weitere Bebauung stattfinden. Außerdem ist eine Bebauung im Bereich des 50 m-Gewässerschutzstreifens gemäß § 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG zunächst rechtlich nicht zulässig.

Die Flächen des Wochenendhausgebietes stellt der Flächennutzungsplan als gleichnamiges Sondergebiet dar. Hier sind mehrere Lübecker Segelvereine ansässig und von hier starten verschiedenen Wettkämpfe und Regatten. Da diese Flächen der Erholung und dem Sport dienen, ist eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen weder gewünscht noch zulässig.

Weiter nördlich beschreibt das Ufer des Ratzeburger Sees einen Bogen in östliche Richtung, bevor der Ratzeburger See in die Wakenitz fließt. Westlich dieser Mündung befindet sich der Ortsteil Rothenhusen. Zugleich ist die Wakenitz Grenzfluss zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern.

Auch der Ortsteil Rothenhusen wird als Wochenendhausgebiet genutzt und ist entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier verkehrt die Seenschifffahrt auf dem Ratzeburger See mit dem Anleger Rothenhusen und Lübecker Schifffahrtsgesellschaften mit Fahrten auf der Wakenitz bis in die Hansestadt. Neben dem Anleger gibt es ein Restaurant. Aufgrund der Nutzung zur Erholung und für den Tourismus ist auch hier eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen weder gewünscht noch zulässig.

Im Norden der Gemeinde befindet sich westlich des Spannsees das Gut Tüschenbek. Innerhalb dieses Bereiches stellt der Flächennutzungsplan keine Bauflächen dar. Auch werden die Flächen nicht durch einen Bebauungsplan oder eine anderweitige Satzung erfasst. Vereinzelte Wohngebäude befinden sich an der Straße „Tüschenbek“. Die ursprüngliche Gutsanlage mit ihren Nebengebäuden soll erhalten werden. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung ist von Seiten der Gemeinde nicht geplant.



**Gut Tüschenbek**

## 4.6 Ziegelhorst und Nädlershorst

An der nordöstlichsten und nördlichsten Gemeindegrenze befinden sich die Ortsteile Ziegelhorst und Nädlershorst. Ziegelhorst ist eine landwirtschaftliche Hofstelle am Ufer der Wakenitz, die ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Hier sind kleinere Flächen als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Darstellung aus dem Jahre 1970 wird jedoch zwischenzeitlich nicht weiterverfolgt.

Des Weiteren sind hier keine potenziellen Bauflächen vorhanden und von der Gemeinde auch keine Entwicklung von Wohnbauflächen geplant.

Nördlich des Ortsteiles Ziegelhorst befanden sich einzelne Gebäude, die als Ortsteil Nädlershorst im Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Auch hier wird noch ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Zudem führt eine Brücke an dieser Stelle über die Wakenitz, die mit der Deutsch-Deutschen Teilung 1975 abgebaut und nach der Wiedervereinigung 2008 wieder hergestellt wurde. Da die Gebäude an dieser Stelle jedoch beseitigt wurden, hat dieser Standort seine Bedeutung verloren. Einzig ein Mahnmal des Künstlers Claus Görtz erinnert hier an die Geschichte der Teilung Deutschlands.

Im Norden des Gemeindegebietes verläuft die A 20, die von der L 331 in Richtung Groß Grönau überbrückt wird. Die Wohnbebauung der Nachbargemeinde Groß Grönau grenzt hier direkt an die nördlichste Bebauung der Gemeinde im Ortsteil Nädlershorst. Insgesamt acht Wohnbaugrundstücke gehören zum Ortsteil. Baulücken sind hier nicht vorhanden und eine Baugebietsentwicklung nicht vorgesehen.



**Ortsteil Nädlershorst**

## 5 Baulückenpotential

In der Gemeinde Groß Sarau befinden sich insgesamt 24 unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich im Bereich von Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes, im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne befinden oder die möglichweise nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Diese Flächen stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung und können somit der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken nicht dienen. Die Grundstücke befinden sich zumeist bereits seit vielen Jahren in Privateigentum und wurden bisher nicht bebaut. Die Grundstücksteile und einige Einzelgrundstücke werden von ihren jeweiligen Eigentümern als Gartenfläche genutzt und sind teilweise mit Obstbäumen bestanden. Einige Grundstücke befinden sich auch in landwirtschaftlicher Nutzung.

Des Weiteren würde sich die Möglichkeit einer Nachverdichtung auf größeren Flächen anbieten. Für einen Teil dieser Flächen steht ein Verkauf von den Privateigentümern nicht in Aussicht. Des Weiteren sprechen aufgrund der Auswirkungen auf das historische Ortsbild mit den Sichtbeziehungen zum See auch ortsplanerische Gründe gegen eine Bebauung.

Weitere Bauflächen im Innenbereich sind durch die Überschreitung der Geruchsschwellenwerte der jährlichen Gesamtbelastung von 15 % für Wohnnutzungen in einem Dorfgebiet durch die aktiven Landwirtschaftsbetriebe ungeeignet.

Ziel der Gemeinde ist eine aktive städtebauliche Entwicklung ihres Hauptortes, so dass eine großflächige Baugebietsentwicklung in den übrigen Ortsteilen nicht zielführend und gewünscht ist.

Da der Gemeinde keine verfügbaren Bauflächen zur Verfügung stehen, kann sie der Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 und der zugehörigen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes war eine Erweiterung der Wohnbauflächen bei anhaltend hoher Nachfrage angedacht. Mit der abgeschlossenen Planung des ersten Bauabschnittes wurde bereits eine gemeinsame Anbindung an die Hauptstraße (L 331) eingeplant. Dies bietet den Vorteil, flächenschonend zu bauen und eine gemeinsame angemessene Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Mit dieser vorausschauenden Planung möchte die Gemeinde ihren Ortsrand auf lange Sicht erweitern und abrunden. Das Angebot an Wohnbaufläche in der Ortslage Groß Sarau wird damit langfristig abgedeckt und spätere, unter Umständen größere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft werden vermieden.

## 6 Zusammenfassung

Der Landesentwicklungsplan wurde in einem mehrjährigen Verfahren fortgeschrieben. Seit Mitte Dezember 2021 ist die Fortschreibung in Kraft getreten.

Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass wieder bis zu 15% neue Wohnungen gebaut werden können. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 (auf Basis der Zensuserhebung) und den Zeitraum 2022 bis 2036.

Für die Gemeinde Groß Sarau wird eine Entwicklungsquote von 66 Wohneinheiten angegeben. Hiervon werden alle unbebauten Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne gem. § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gem. § 34 BauGB abgezogen.

6 Baufertigstellungen in den Jahren 2018 bis 2020 sind in die neue Wohnungsbauentwicklungsquote eingeflossen (433 WE + 6 WE = 439 WE am 31.12.2020).

Zudem gilt die neue Wohnungsbauentwicklungsquote für den Zeitraum von 2022 bis 2036. Baufertigstellungen bis zum 31.12.2021 fallen daher aus diesem Rahmen. Da im Bebauungsplan Nr. 18 zu Beginn des Jahres 2022 noch 19 Grundstücke unbebaut oder nicht fertiggestellt waren, werden nur diese von der Entwicklungsquote abgezogen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch diese Grundstücke zeitnah mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Bei einer Wohnungsbauentwicklungsquote von 66 Wohneinheiten (439 WE * 15% = rd. 66 WE) verbleiben der Gemeinde rechnerisch noch 47 offene Wohneinheiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden etwa 50 neue Wohneinheiten entwickelt. Da die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes eine Anrechnung von nur 2/3 der Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, ermöglicht, werden die geplanten Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern nur teilweise angerechnet. Geplant sind 5 WE pro Gebäude. Maximal festgesetzt sind jedoch bis zu 6 WE pro Gebäude. Daher wurden die maximal zulässigen 24 WE (4 Gebäude * 6 WE) zu 2/3 angerechnet. Zuzüglich der geplanten 30 WE der Einfamilien- und Doppelhausbebauung wurde eine anrechenbare Entwicklung von insgesamt 45 WE errechnet (15WE in Mehrfamilienhäusern + 30 WE für Einfamilien- und Doppelhausbebauung).

Damit werden die Vorgaben zur Wohnungsbauentwicklung eingehalten, bzw. um 2 WE unterschritten.

Groß Sarau befindet sich im Ordnungsraum um das Oberzentrum Lübeck und innerhalb des 10 km-Umkreises um dieses Oberzentrum. In den Ordnungsräumen sollen u.a. Flächen für Wohnungsbau in ausreichendem Umfang vorgehalten werden, um die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter zu verbessern.

Groß Sarau befindet sich zudem am südöstlichen Ende der Landesentwicklungsachse Lübeck-Bad Segeberg, die in etwa entlang der A 20 verläuft. Die Gemeinde ist durch die direkte Lage und eigener Anbindung (Autobahnzufahrt Groß Sarau) sehr gut angebunden. Die Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen. Sie sollen u.a. ausreichend leistungsfähige, überregionale Verkehrsverbindungen für großräumigen Leistungsaustausch gewährleisten und die Teilräume und Oberzentren des Landes untereinander und mit der Metropolregion Hamburg vernetzen.

Nädlershorst

Ziegelhorst

Gut
Tüschenbek

Rothenhusen

Siedlung
Schanzenberg

Hornstorf

Groß Sarau

Klein Sarau

*Ratzeburger See*

Holstendorf

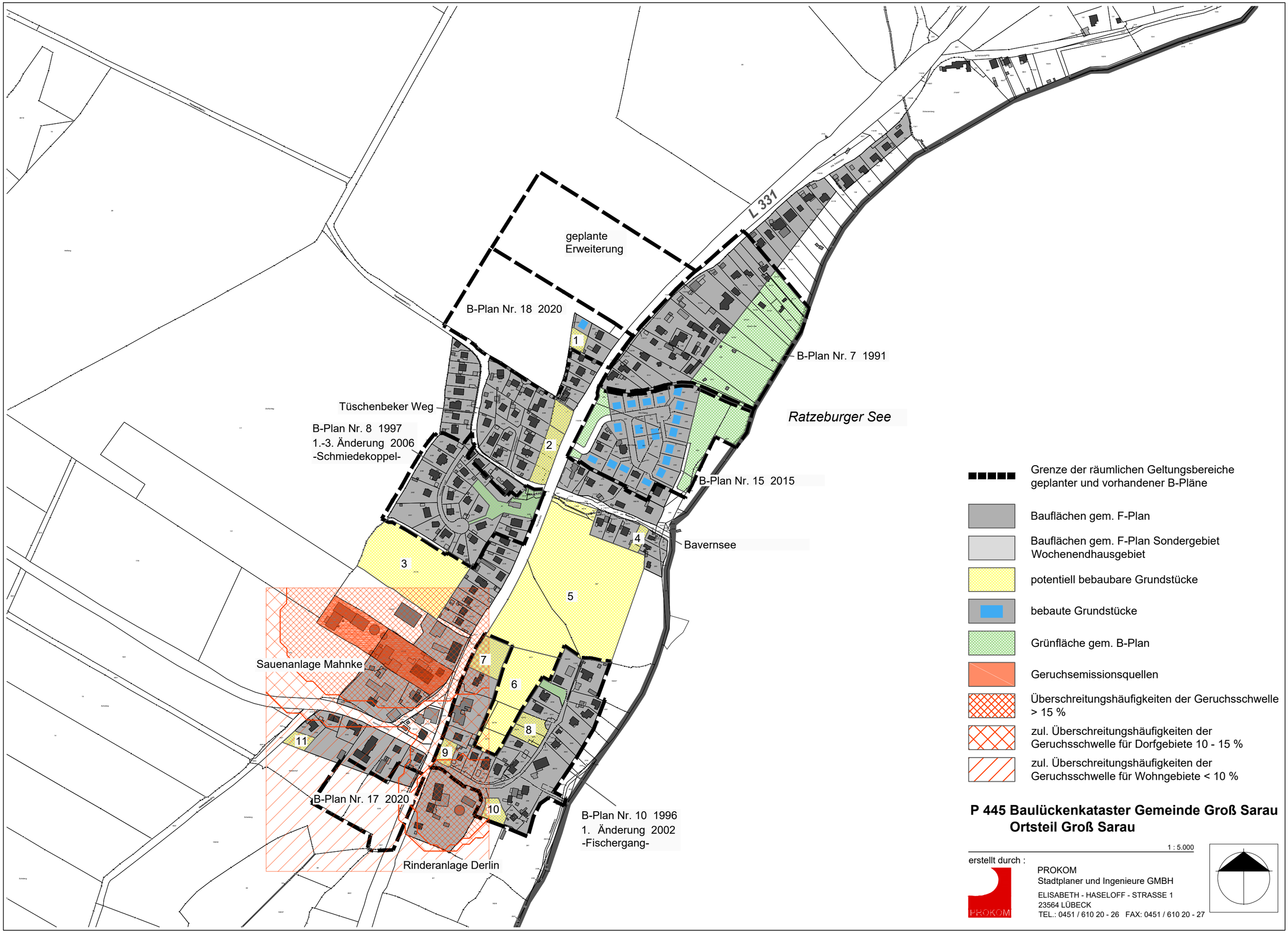
Gemeindegrenze

**P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau**
**- Übersicht der Gemeinde Groß Sarau**

1 : 20.000

erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27




Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

potentiell bebaubare Grundstücke

bebaute Grundstücke

Grünfläche gem. B-Plan

Geruchsemissionsquellen

Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle > 15 %

zul. Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle für Dorfgebiete 10 - 15 %

zul. Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle für Wohngebiete < 10 %

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
## Ortsteil Groß Sarau

1 : 5.000


erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27




Gemeindegrenze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

potentiell bebaubare Grundstücke

bebaute Grundstücke

Gemeinde Pogeez

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau Ortsteil Holstendorf

1 : 5.000

erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Gemeindegrenze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

potentiell bebaubare Grundstücke

bebaute Grundstücke

Grünfläche gem. B-Plan

Bahnlinie Lübeck Hbf - Büchen

B-Plan Nr. 13 2005/2009
-Geerdshabe I und II-
1. Änderung 2010

B-Plan Nr. 9 1998
1. - 4. Änderung
2010 -2016

Wohngebäude
in Bau

1

2

3

4

5

6

7

8

B 207

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau
## Ortsteil Klein Sarau

1 : 5.000


erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27




Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

potentiell bebaubare Grundstücke

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau Ortsteil Hornstorf

1 : 5.000

erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

L 331

Spannsee

Tüschenbek

Spannsee

Rothenhusen

Wakenitz

Mecklenburg-Vorpommern

Sondergebiet
Wochenendhausgebiet

Schanzenberg

Ratzeburger See

Sondergebiet
Wochenendhausgebiet

Gemeindegrenze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau Ortsteile Schanzenberg, Rothenhusen und Tüschenbek

1 : 5.000

erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Gemeinde Groß Grönau

Nädlershorst

Nädlers Horst

Ziegelhorst

Spannsee

A 20

L 331

Wakenitz

Mecklenburg-Vorpommern

Gemeindegrenze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche geplanter und vorhandener B-Pläne

Bauflächen gem. F-Plan

Bauflächen gem. F-Plan Sondergebiet Wochenendhausgebiet

# P 445 Baulückenkataster Gemeinde Groß Sarau Ortsteile Ziegelhorst und Nädlers Horst

1 : 5.000

erstellt durch :

PROKOM
Stadtplaner und Ingenieure GMBH

ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27