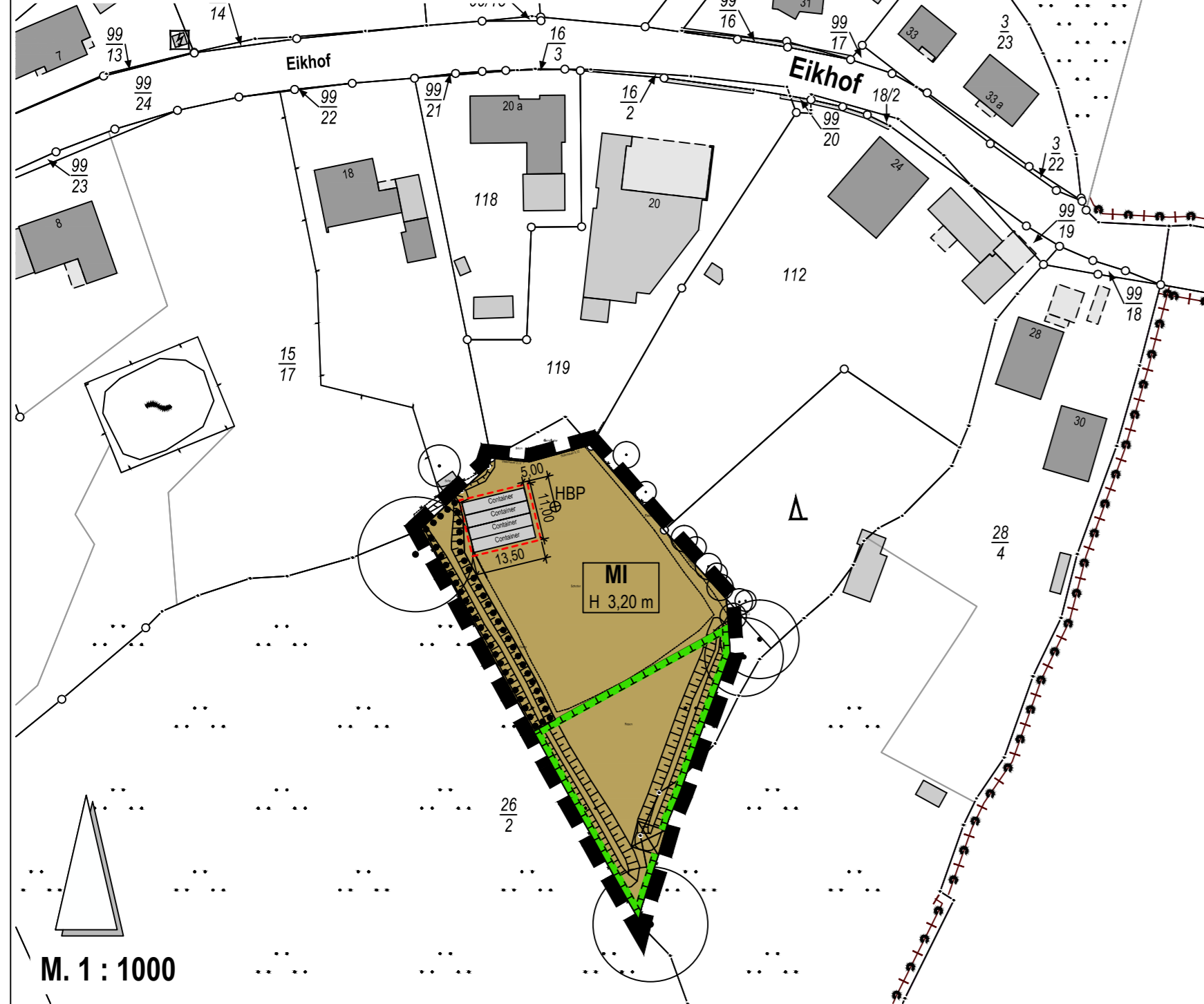


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I S. 6) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021, BGBl. I S. 1802).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MI** Gemischte Baufläche - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2
- H** max. zulässige Höhe der Nebenanlage über Höhenbezugspunkt (HBP)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

- Flächen für Maßnahmen, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.1
- Flächen für Erhaltung von Anpflanzungen, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.2

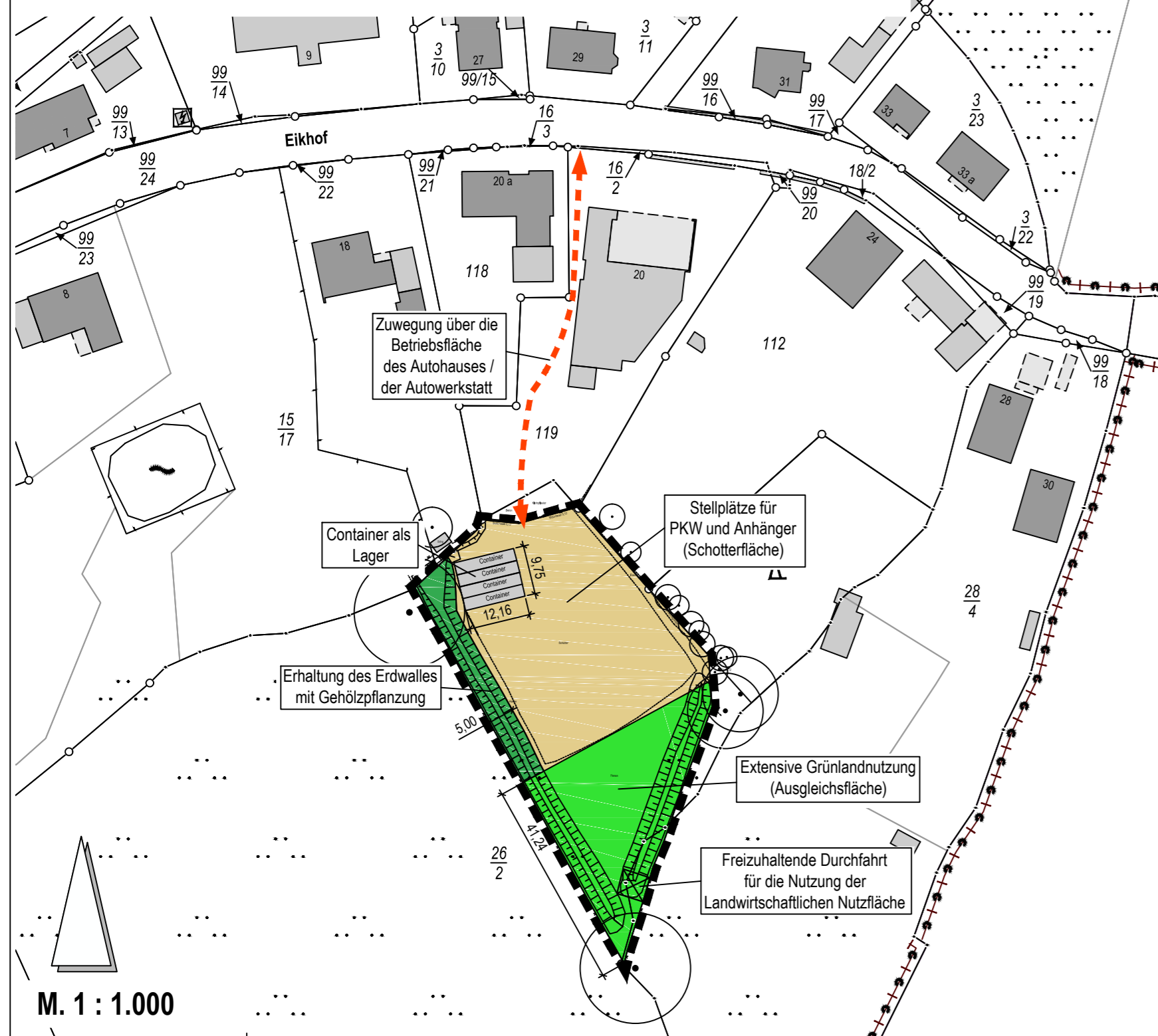
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Container Flächen für Nebenanlagen, hier: Container, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze (vorhanden)
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Container
- Zufahrtmöglichkeit zur landwirtschaftlichen Fläche

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)
1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung als Mischgebiet wird auf der Grundfläche von § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist mit Ausnahme der festgesetzten Nebenanlage zugunsten von maximal 4 Containern ausschließlich das Abstellen von PKW bzw. PKW-Anhängern zulässig. Eine Befestigung der Fläche ist nur in wassergebundener Bauweise als Split- oder Schotterfläche zulässig. Eine nachträgliche Verriegelung dieser Fläche ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
Im festgesetzten Mischgebiet ist zugunsten der festgesetzten Nebenanlage und der Flächen für das Abstellen von PKW bzw. PKW-Anhängern unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine GR bis zu maximal 1,380 m² zulässig.

3. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB
Die festgesetzte maximale Höhe der zulässigen Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind ausschließlich maximal 4 Container als Lager zulässig.

5. Bedingende Festsetzungen § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Die für das Mischgebiet getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nur bis zum 30.04.2036. Danach sind die Flächen ausnahmslos wieder als landwirtschaftlich nutzbare Flächen herzurichten und zu nutzen. Für den Plangeltungsbereich gilt nach Aufgabe der zeitlich begrenzten Nutzung als Mischgebiet als Art der Nutzung wieder landwirtschaftliche Fläche.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Extensive Grünlandnutzung
Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Geltungsbereiches ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Zulässig sind max. 2 Mähdurgänge / Jahr nach dem 21. Juni. Die Fläche ist gegenüber der angrenzenden Abstellflächen für PKW und PKW-Anhängern räumlich kenntlich zu machen und zu sichern (z. B. durch Poller oder Findlinge).

6.2 Erhaltung vorhandener Gehölzpflanzung
Die vorhandene Gehölzpflanzung auf dem Wall im Nordwesten ist zu pflegen und bis zum Rückbau der Flächen (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 5) zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Arten der Pflanzliste zu ersetzen

Pflanzliste	Mindestqualität
Corylus avellana (Haselnuss)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Eumyrtus europaeus (Pflaumenhain)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Malus sylvestris (Wildapfel)	v. Str., 3 Tr., 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	I. Str., 2 Tr., 70-90
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str., 3 Tr.

6.3 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Fuhlenhagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Lagerplatz und Abstellflächen für PKW", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am sowie im Internet erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Auf Beschluss des Gemeinderates vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Büchen und in der Gemeinde Güster öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.amt-schwarzenbek-land.de" ins Internet eingestellt.

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

Schwarzenbek, den (Siegel) Götze
Bürgermeister

6. Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass alle in der Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlage enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den (Siegel) öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, den (Siegel) Götze
Bürgermeister

9. Ausfertigung
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

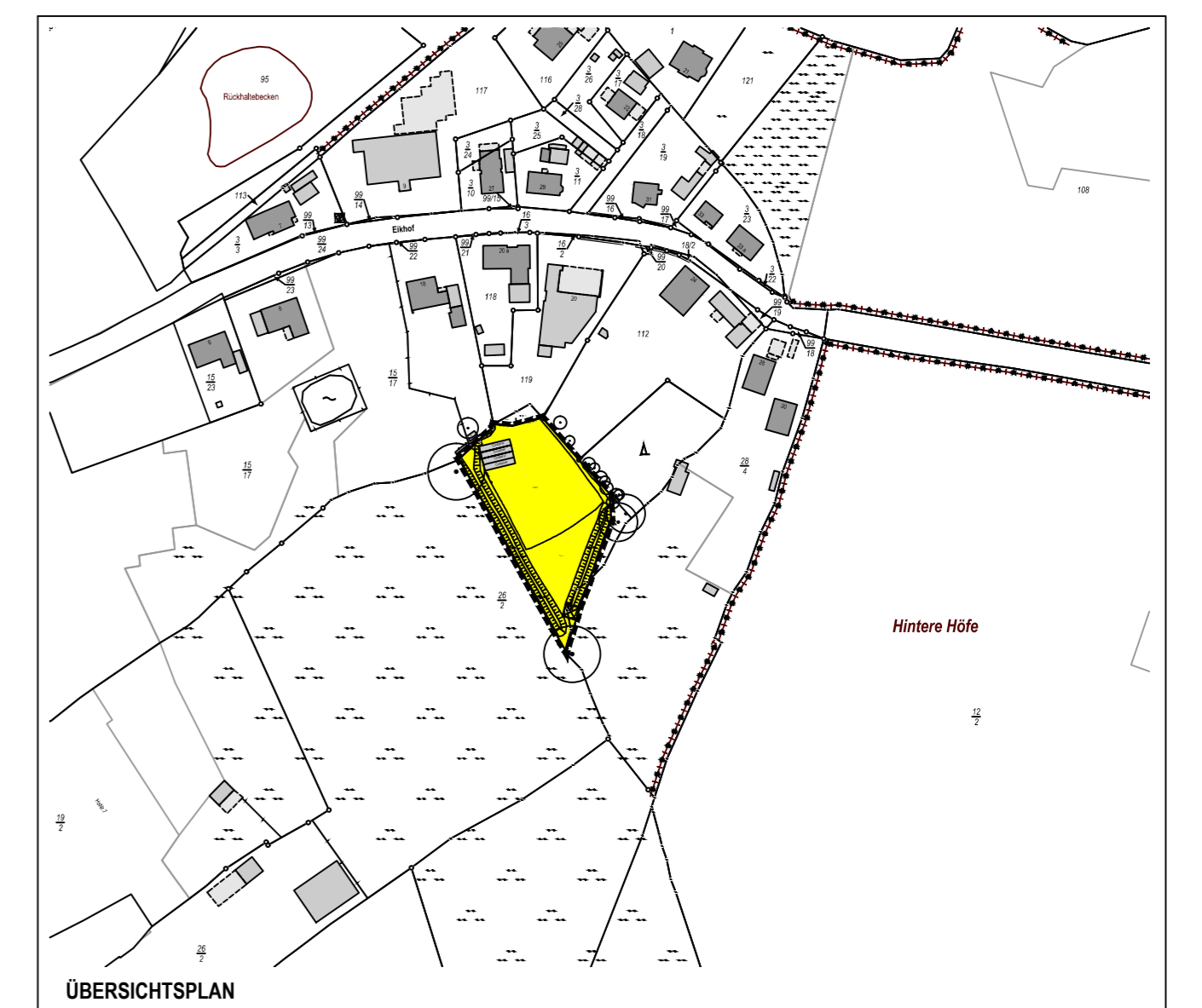
Schwarzenbek, den (Siegel) Götze
Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes Büchen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in den Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den (Siegel) Götze
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE FUHLENHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Lagerplatz und Abstellflächen für PKW" für eine Teilfläche
des Flurstückes 26/2
der Flur 4 rückwärtig des Grundstückes Eikhof 20



ENTWURF FÜR DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB UND DIE BETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB
VOM 15.06.2026 - 20.07.2026

PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPLOM.-ING. HERMANN S. FEENDERS
STADTPLANER

21614 Güster, Am Moorweg 13
Telefon 04158-890277
info@planwerkstatt-nord.de

Stand: 30.03.2026