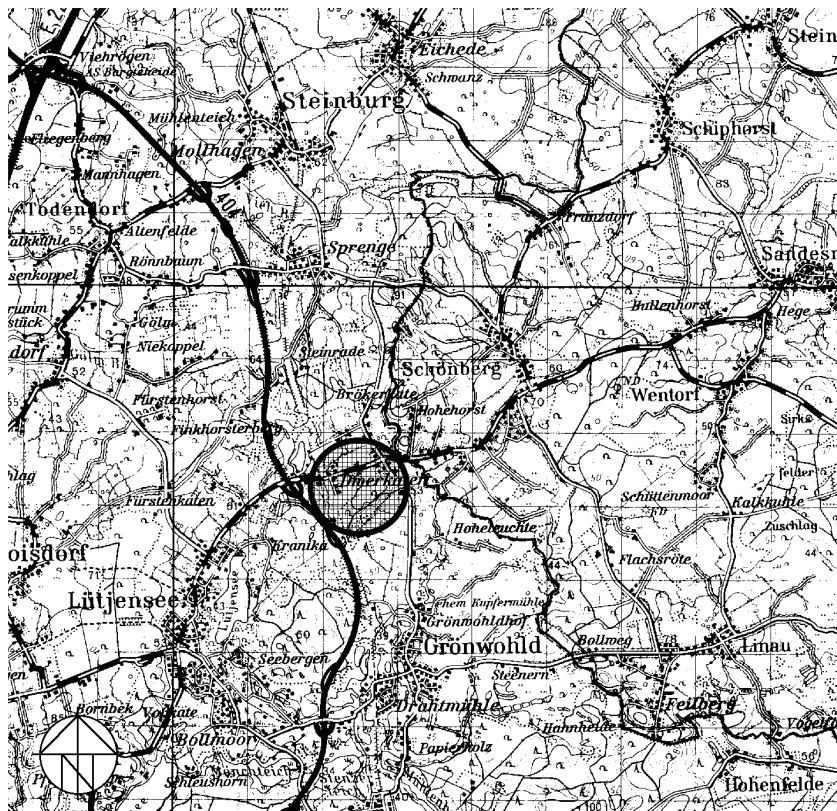


Begründung
zur
1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 12
Erweiterung des Gewerbegebietes Dwerkaten
- Neuaufstellung -



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand:
Satzung
23.02.1999

Inhaltsverzeichnis

- 1. Entwicklung des Planes**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes**
- 4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
- 5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- 6. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Bedarf**
- 7. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung**
- 8. Lärmschutz**
- 10. Kosten**

I. Entwicklung des Planes

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 12 – Neuaufstellung - ist zusammen mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem B-Plan Nr. 12 entwickelt worden.

Das Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12 ist mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 16.07.1992 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 hat am 05.07.1995 Rechtskraft erlangt.

Um den Erfordernissen der Landschaftspflege und des Naturschutzes umfassend Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Lütjensee am 28.06.1994 beschlossen, einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die grünplanerische Bilanzierung vom Juli/August 1992 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.1994 überarbeitet und im Grünordnungsplan dargelegt.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neuaufstellung - hat die Gemeinde Lütjensee eine lärmtechnische Untersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) festgesetzt.

Die überplanten Flächen sind in der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbeflächen (§1 (2) 2 BauNVO) und als Flächen für gemischte Bauflächen (§ 1 (2) 2 BauNVO) und als Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 5 (2) 2 BauGB) dargestellt.

Die Bemühungen der Gemeinde Lütjensee, die Bautätigkeit voranzutreiben, konzentrieren sich neben den Wohngebieten auf den Ausbau von Gewerbeflächen.

Zurzeit sind in der Gemeinde Lütjensee keine bebaubaren Gewerbeflächen vorhanden.

Um der Wirtschaft auch zukünftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, soll der B-Plan Nr. 12 – Neuaufstellung - geändert und um eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Restfläche erweitert werden.

Die Erweiterungsfläche steht im Eigentum der Gemeinde Lütjensee. Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ~ 0,9 ha.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.02.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 südlich der L 92 entsprechend den jetzigen Ansprüchen wie folgt zu ändern:

- Die südlich des B-Planes gelegene landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Flurstückes 49/1 soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die neu ausgewiesene Gewerbegebietsfläche dient zur Erweiterung eines im B-Plan 12 angesiedelten Gewerbebetriebes.

- Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche zur Erschließung des südlichen Flurstücketeils 49/1 ausgewiesen.

Es ist vorgesehen, das bestehende Gewerbegrundstück mit der Erweiterungsfläche zusammenzulegen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche kann somit entfallen und wird überwiegend als Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

- Um den Bedürfnissen des bestehenden Gewerbebetriebes Rechnung zu tragen, wurde westlich eines Produktionsgebäudes eine abweichende Nutzung ausgewiesen.

Die Geschosshöhe wurde auf einer begrenzten Fläche von II- in III-geschossige Bauweise geändert.

Die Geschossflächenzahl wurde in diesem Bereich von 1,2 auf 2,0 erhöht, um die zulässige Nutzung zu ermöglichen.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen mit den festgesetzten Ausnahmemöglichkeiten bleiben unverändert.

Im nord-östlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Festsetzung bleibt unverändert.

II. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Neuaufstellung - ist nach den §§ 1, 2 und 8 ff. des Baugesetzbuches aufgestellt und in dieser Fassung am 18.04.1995 als Entwurf beschlossen worden.

III. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich der L 92 (Bahnhofstraße), östlich der ehemaligen Bahntrasse, innerhalb der Ortsdurchfahrt der Gemeinde Lütjensee, Ortsteil Dwerkatzen.

IV. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt zentral über ein bestehendes Ortsnetz der Gemeinde Lütjensee.

Das Oberflächenwasser des B-Planes Nr. 12 entwässert in ein Regenrückhaltebecken mit Abgabe an den Vorflutgraben in Lütjensee.

Für dieses Regenrückhaltebecken liegt eine wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Stormarn vor.

Der Nachweis zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers aus der Erweiterungsfläche ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet erfolgt über eine zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Lütjensee.

Für die Löschwasserversorgung können das vorhandene Leitungsnetz der Wasserversorgung aus Löschwasserstellen bzw. Löschbrunnen innerhalb eines 300 m Bereiches herangezogen werden.

Die Stromversorgung für das Gewerbegebiet wird durch die Schleswig AG sichergestellt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Der Standort wurde mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und in der Planzeichnung als Flächenausweisung festgesetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist derzeit nicht vorgesehen.

V. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eigentümer der Erweiterungsfläche ist die Gemeinde Lütjensee.

Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

VI. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Bedarf

Die neu ausgewiesene Gewerbegebietsfläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Das Gewerbegebiet ist über eine bestehende Stichstraße mit Anschluss an die L 92 erschlossen.

Südlich der L 92 ist ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Diese Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde Lütjensee.

VII. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Um den Erfordernissen der Landschaftspflege und des Naturschutzes umfassend Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde Lütjensee am 28.06.1994 beschlossen, einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die grünplanerische Bilanzierung vom Juli/August 1992 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.10.1994 überarbeitet und im Grünordnungsplan dargelegt.

Der überarbeitete Grünordnungsplan wird Anlage der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bauungsplanes Nr. 12 – Neuaufstellung -.

Die einzelnen Maßnahmen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend ihrer Nutzung festgesetzt.

Zusätzlich erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellt die Gemeinde im Bereich des Köllerteiches zur Verfügung und sind im Rahmen des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

VIII. Lärmschutz

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Planungsgebietes vor vom Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 12 – Neuaufstellung - ausgehenden Lärmemissionen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Dem Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm dienen:

(Grundlage § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO)

- die Begrenzung der Lärmimmissionen von der zur Erweiterung des Gewerbebetriebes "Albrechts-Verlag" vorgesehenen Fläche durch die Festlegung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel,
- die Festsetzung des Nachweisverfahrens für die Baugenehmigungen.

IX. Kosten

Die neu ausgewiesene Gewerbegebietsfläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Durch die Neuausweisung der Gewerbefläche entstehen der Gemeinde Lütjensee keine weiteren Erschließungskosten.

Genehmigt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.1999.

Lütjensee, den

Gemeinde Lütjensee

.....

Der Bürgermeister