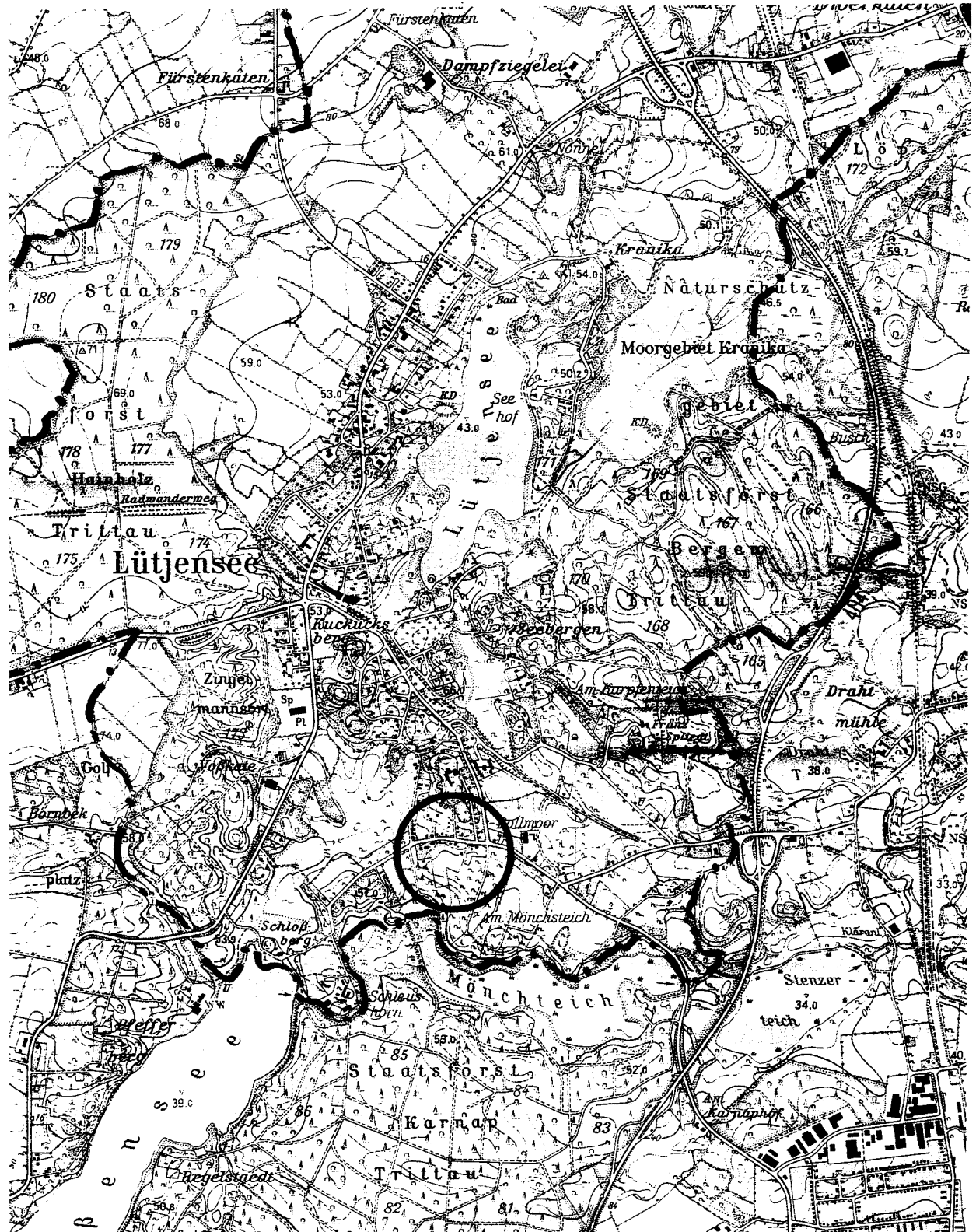


BEGRÜNDUNG

Planstand. 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Plangebiet
- c. Übergeordnete Planungsaussagen
- d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Von vielen Grundstückseigentümern südlich des Strandweges ist bekannt, dass eine bauliche Erweiterung in Form einer zweiten Bebauungsreihe überwiegend für den Eigenbedarf gewünscht wird. Die vorhandene Straßenrandbebauung ist aus einer Kleinsiedlung entstanden. Die Grundstücke sind relativ groß und lassen eine Grundstücksteilung möglich erscheinen.

Aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Bedeutung einer Kleinsiedlung mit den großen Nutzgärten, besteht in diesem Gebiet überwiegend kein Interesse mehr an der vorhandenen Struktur. Auch durch den Generationswechsel und die Wohnraumknappheit bedingt, wird eine Teilung der großen Grundstücke und eine separate zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gewünscht. Durch den Bebauungsplan möchte die Gemeinde Lütjensee den Bedürfnissen der Anlieger entgegenkommen.

b. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfasst die überwiegend bebauten Grundstücke südlich des Strandweges. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie Strandweg;
im Osten:	östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 22/5;
im Süden:	südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 22/5 und 22/4, sowie Teilungslinie durch die Flurstücke 21/1, 195/16, 17/6, 15/5, 15/3, 57/9 und 57/10 sowie südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 57/35, 57/28, 57/30 und 57/29, 57/39 sowie Teilungslinie durch das Flurstück 57/26;
im Westen:	westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 57/26.

Das Plangebiet ist im Straßenrandbereich überwiegend bebaut. Die tiefen Grundstücke stellen sich als Nutz- und Ziergärten dar. Das Plangebiet umfasst ca. 2,2 ha.

c. Übergeordnete Planungsaussagen

Nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein (1998) liegt Lütjensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie für Natur und Landschaft. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen sichergestellt bleiben, eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungsansprüche wird als zwingend notwendig aufgezeigt. Ordnernde Strukturelemente sind insbesondere zentrale Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum getroffen. Weitere Darstellungen finden sich für das Bebauungsplangebiet nicht.

Nach Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) liegt Lütjensee in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Die Teilgebiete liegen nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum.

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) befindet sich das Plangebiet am südlichen Ortsrand Lütjensees. Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen, jedoch ist direkt südlich eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt. Weiter südlich sind Flächen mit einer besonderen ökologischen Bedeutung vermerkt, diese sind auch als Schwerpunktbereiche und Hauptverbundachsen im Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Direkt westlich des Plangebietes liegt der nördliche Ausläufer des Geotops¹ Großensee mit Niederrungsbereichen.

Der Landschaftsplan (Bestand) zeigt für das Plangebiet bestehende Siedlungsflächen. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan enthält keine Entwicklungsdarstellungen für diesen Bereich.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen widerspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungsaussagen nicht.

d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der im Jahre 1974 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Bereich südlich des Strandweges ist bis zu einer Tiefe von etwa 55 m als Wohnbaufläche dargestellt. Die Abgrenzung der Baufläche erscheint im Süden identisch mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Der Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und setzt allgemeines und reines Wohngebiet fest. Die Tiefe des reinen Wohngebietes im Bebauungsplan beträgt max. etwa 67 m. Bei der Abgrenzung des Planes wurden die tatsächlichen Grundstückszuschnitte berücksichtigt.

Aufgrund der geringfügigen Abweichungen und der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes geht die Gemeinde von einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB aus.

¹ Schützenswerte, geomorphologische Oberflächenform

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine Straßenrandbebauung charakterisiert. Im rückwärtigen Bereich befindet sich in einer zweiten Reihe bereits ein Gebäude. Für eine Beurteilung im Rahmen des § 34 BauGB wird dieses Gebäude jedoch nicht berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan soll eine eigenständige zweite Bebauungszeile vorgesehen werden. Der Bebauungsplan stellt durch seine Festsetzungen zur künftigen Bebauung und der notwendigen Erschließung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Der bebaute Straßenrandbereich ist in einer Tiefe von etwa 27 bis 32 m als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Neben einer Wohnnutzung sind Ansätze anderer Nutzungen erkennbar und weiterhin möglich. Der rückwärtige Bereich, der neue Bebauung vorsieht, wurde als reines Wohngebiet vorgesehen. Hier soll bedingt durch die Randlage und die verkehrliche Erschließung eine reine Wohnnutzung entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung im vorderen Bereich mit einer GRZ 0,3 wird der bestehenden Bebauung angepasst. Bauliche Erweiterungen sollen hier im begrenzten Umfang weiterhin möglich sein. Auf den rückwärtigen Grundstücken wird die Bebauungsmöglichkeit mit einer GRZ 0,2 geringer gefasst. Eine locker bebaute Einzelhauszeile soll hier entstehen können. Für das an der westlichen Plangebietsgrenze liegende Grundstück mit dem Charakter einer Parkanlage wird nunmehr auch eine überbaubare Fläche festgesetzt. Nach einer Prüfung der Bauaufsichtsbehörde wird dieses Grundstück dem Innenbereich zugeschlagen. Zum Übergang zur freien Landschaft wird eine Gehölzanpflanzung vorgesehen.

Die Gemeinde strebt somit eine Abstufung der baulichen Nutzung vom bebauten Innenbereich zum unbebauten Außenbereich an.

Die offene Bauweise wurde eingeschränkt in nur zulässige Einzel- und Doppelhäuser. Die Geschossigkeit sowie der vorgesehene Gestaltungsrahmen (Sichtmauerwerk, Dächer, Sockel- und Firsthöhen) sind der benachbarten Bebauung angelehnt, und sollen der Verträglichkeit der neuen Gebäude als Ergänzung des bestehenden Gebietes dienen.

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im reinen Wohngebiet ist erforderlich, um Apartment- und Mehrfamilienhäuser in dieser landschaftlich attraktiven Lage nicht entstehen zu lassen.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem sensiblen Randbereich der Ortslage wird gestalterisch eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Sendemasten auf 10 m getroffen.

b. Immissionen

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der K 30 berührt. Die Gemeinde hat die Ausarbeitung eines Gutachten zur Überprüfung und Bewertung der Lärmsituation in Auftrag gegeben. Nach den Aussagen des Gutachters werden passive Schallschutzregelungen für einen Randbereich aufgenommen. Aktive Schutzmaßnahmen kommen aus gestalterischen Gründen sowie auf-

grund der relativ geringen Einwirkungen nicht in Betracht. Die schalltechnische Untersuchung kann neben der Begründung des Bebauungsplanes eingesehen werden.

c. Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Strandweg erschlossen. Die Ausbaubreite wird auch für die zusätzliche Bebauung als ausreichend dimensioniert betrachtet. Inwieweit ein Aus- bzw. Umbau der Verkehrsfläche angestrebt wird, ist in den gemeindlichen Gremien noch zu prüfen.

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über zusammengefasste private Erschließungsanlagen. Im Bebauungsplan sind ausreichend breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird über den Wasserbeschaffungsverband Stormansche Schweiz, Wasserwerk Lütjensee, sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen. Die Gemeinde hat die Erstellung eines Generalentwässerungsplanes -Regenwasser- in Auftrag gegeben. Nach Vorlage der Ergebnisse wird die Begründung zum Bebauungsplan ggf. ergänzt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinden Grönwohld und Lütjensee. Die Kläranlage ist für den Anschluss der zusätzlichen Bebauung aus dem B-Plangebiet ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Versorgungsleitungen, die das Gebiet berühren sind eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Versorgungsleitungen sind im Strandweg vorhanden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Zur Erschließung werden lediglich folgende Maßnahmen berücksichtigt. Private Erschließungsmaßnahmen bleiben hiervon unberührt. Als Kosten werden überschlägig ermittelt:

Fußwegausbau, ggf. Grunderwerb	60.000 DM
<hr/>	
Ingenieurhonorar, MWSt. und Abrundung	10.000 DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach Baugesetzbuch	70.000 DM
<hr/>	

Daraus ergibt sich ein Gemeindegeldanteil (mind. 10%) in Höhe von 7.000 DM. Der Betrag wird im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Für den extern zu erbringenden Ausgleich sind Kosten von rund 18.000,- DM einzuplanen, dies ergibt sich aus der Flächengröße (3.000 qm) multipliziert mit 6,- DM für den fertigen qm Ausgleichsfläche (mit Maßnahme).

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Lütjensees und grenzt im Osten, Westen und Süden an den Außenbereich sowie an das Landschaftsschutzgebiet.

Der Plangeltungsbereich schließt bereits heute lediglich Baugrundstücke ein. Die rückwärtigen Bereiche, die zusätzlich bebaut werden sollen, werden intensiv als Gemüse- und Ziergärten genutzt. Mit der unteren Naturschutzbehörde wurden bereits im Vorwege Einzelheiten der städtebaulichen Planung abgestimmt. Der Gemeinde wurde empfohlen, eine Eingriff- Ausgleichsbilanzierung durch einen Landschaftsplaner vornehmen zu lassen. Diese Ausarbeitung des Landschaftsplaners Bielfeldt, Hamburg, mit Stand 15.04.1993, kann neben der Begründung eingesehen werden.

Nach dem landschaftsplanerischen Beitrag können rd. 3.000 qm Fläche von mittlerer ökologischer Wertigkeit versiegelt werden. Daraus ergibt sich die Empfehlung an die Gemeinde, innerhalb des B-Planes Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die empfohlene Maßnahme, rd. 6.000 qm Ackerfläche in eine extensiv genutzte Grünlandfläche, oder eine Fläche von rd. 3.000 qm in Wald bzw. in Gras- und Krautfluren mit geringen Pflegeeingriffen umzuwandeln, um die negativen Veränderungen von Natur- und Landschaft durch die neue Bebauung zu kompensieren, kann aufgrund der speziellen Lage des B-Plangebietes nicht innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen, den erforderlichen Ausgleich von 3.000 qm Fläche im sonstigen Gemeindegebiet extern zu erbringen. Zurzeit befindet sich ein Ausgleichsflächenkataster in Arbeit, in dem geeignete Flächen des Gemeindegebietes aufgeführt und mit einer Priorität versehen werden. Sobald dieses Kataster fertig gestellt sein wird, wird die Gemeinde auf die Flächeneigentümer der potentiellen Ausgleichsflächen zugehen und geeignete Flächen erwerben. Ziel des Ausgleichsflächenkatasters ist es, anstelle von „Verlegenheitslösungen“

ein naturwissenschaftlich schlüssiges Konzept für den gemeindlichen Naturschutz und Biotopverbund als Planungsgrundlage zu liefern, in der auch Abstufungen der Prioritäten aufgezeigt sind.

Der Bebauungsplan greift die Anregungen für Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auf und trifft folgende Festsetzungen im B-Plan:

- Abschirmung durch landschaftsgerechte Bepflanzungen im westlichen Plangebiet,
- von der Bebauung freizuhalten Flächen im Landschaftsschutzgebiet,
- Anpflanzen eines Obstbaumes je Baugrundstück,
- Erhalt der natürlichen Geländehöhen,
- Sockel- und Firsthöhen/ Gestaltung und Anordnung von Baukörpern.

Als landschaftsplanerische Empfehlungen an die Bauherren wird Folgendes gegeben:

- Verzicht auf Biozide, mineralische Dünger und Streusalz (Biozide und mineralische Dünger sind in Ziergärten ohnehin verboten)
- Versickerung des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken,
- Bodenversiegelungen mit versickerungsfreundlichen Belägen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Förderung der extensiven Gartennutzung im privaten Bereich und
- vielfältige heimische Vegetationsstrukturen.

Die südlich gelegene Waldfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird im Plan nicht separat dargestellt. Der Schutzabstand künftiger Gebäude wird nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde in der Planzeichnung eingetragen.

Zur Sicherung des Ausgleichs wird im B-Plan eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB getroffen, die externe Ausgleichsfläche wird so den Begünstigten durch den Bebauungsplan zugeordnet. Die Gemeinde sichert eine zügige, sachlich korrekte Umsetzung des Ausgleichs zu.

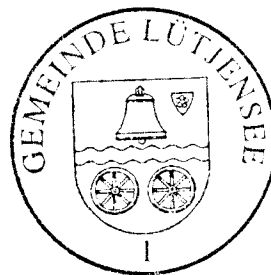
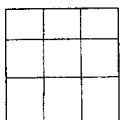
Als Kosten für den Ausgleich kann überschlägig von etwa 6,-DM pro fertigen qm Ausgleich ausgegangen werden, bei 3.000 qm Ausgleich ist folglich mit 18.000,- DM zu rechnen.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur B-Plan Nr. 16 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.03.2001 gebilligt.

Lütjensee, 03.06.04

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR-STÄDTEBAU
ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER