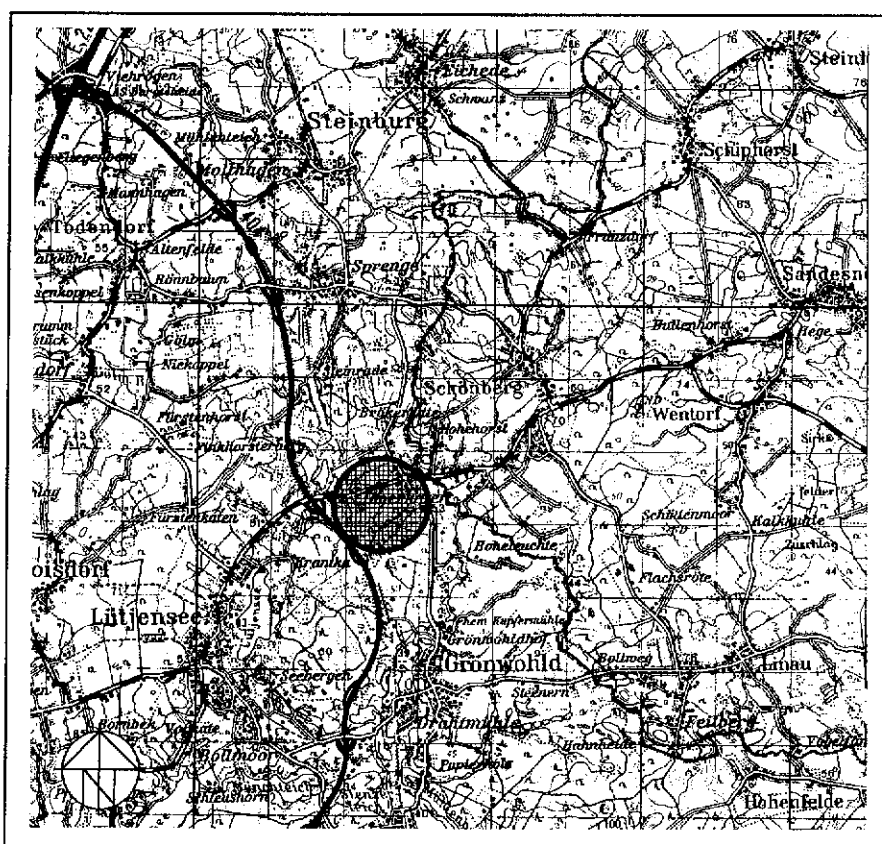


**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplanes Nr. 17**  
**"Ripsbekkoppel"**  
der  
**Gemeinde Lütjensee**



Übersichtsplan ohne Maßstab

Stand:  
Satzung  
30.09.2003

*2*  
Ausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 1.3 Planungsgeschichte
  - 1.4 Bestand und Lage des Gebietes
  
- 2. Anlass und Ziele der Planung**
  
- 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**
  
- 4. Planinhalt**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 4.4 Städtebauliche Flächenbilanz
  - 4.5 Gestaltung
  
- 5. Grünordnung/ Ausgleich**
  
- 6. Immissionen und Altlasten**
  - 6.1 Lärm
  - 6.2 Altlasten
  
- 7. Verkehr**
  
- 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
  
- 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
  
- 10. Kosten**

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 27.05.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 "Ripsbekkoppel" für das Gebiet östlich der Bundesstraße 404, südlich der Bahnhofstraße L 92, ehemaliger Bahnhof Dwerkatzen - Ripsbekkoppel - aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141);

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132);

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

### **1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aufgrund der BauGB- Novelle 2001 insbesondere die §§ 1a und 2a BauGB i.V. mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Rechtsgrundlagen bei Vorhaben im Bauplanungsrecht.

Bei einer anzurechnenden Nettobaulandfläche von ca. 20.000 qm und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm (Nr. 18.7.2 der Tabelle der Anlage 1 zum UVPG) zulässiger Grundfläche nicht erreicht ( $20.000 \text{ qm} \times 0,6 = 12.000 \text{ qm}$ ), so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

### **1.3 Planungsgeschichte**

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist bereits im März/ April 2000 nach § 3 Abs.2 BauGB ausgelegt worden. Im Rahmen dieser 1. Auslegung ist der beabsichtigten Entlassung aus dem Landschaftsschutz aufgrund der Überplanung von Teilbereichen im Süden des Plangeltungsbereiches seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht entsprochen worden.

Daher musste die Gemeinde den Entwurf des Bebauungsplanes ändern und erneut auslegen.

Aus landesplanerischer und landschaftspflegerischer Sicht wurden mehrfach Einwendungen gegen das Heranrücken der Gewerbenutzung Richtung Westen erhoben. Städtebaulich sollte die Westausdehnung nicht über die Wohnbebauung nördlich der Bahnhofstraße hinausgehen.

Die Gemeinde Lütjensee hat daraufhin in Abstimmung mit dem Kreis Stormarn die vorliegende Planfassung erarbeitet, um das Verfahren mit einer letzten Auslegung zum Abschluss zu bringen.

Parallel hierzu wird die 10. Flächennutzungsplanänderung betrieben, die den gleichen Geltungsbereich besitzt und der Bebauungsplanung entsprechende Nutzungen darstellt.

## 1.4 Bestand und Lage des Gebietes

Die Gemeinde Lütjensee ist bezüglich des Individualverkehrs gut angebunden. Über die Landesstraße L 92 und die Bundesstraße B 404 sind die Bundesautobahnen A1 und A 24 in rd. 7 km Entfernung erreichbar. Im nahe gelegenen Unterzentrum Trittau sind sämtliche zentralen Dienstleistungen und weitere Wohnfolgeeinrichtungen vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Lütjensee im Ortsteil Dwerkatzen, am westlichen Ortsausgang. Es befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt, südlich der Bahnhofstraße (L 75) und westlich der Bundesstraße B 404, ca. 1,2 km von der zentralen Ortslage Lütjensees entfernt.

Westlich der Straße "Zum Löbs" ist das Gelände zum größten Teil unbebaut und wird beidseitig der Ripsbek landwirtschaftlich, als Grünland genutzt. Nordwestlich der Straße "Zum Löbs" befindet sich eine in der Vergangenheit bereits durch einen Landhandelsbetrieb gewerblich genutzte Fläche.

Der Landhandelsbetrieb ist zwischenzeitlich eingestellt worden und die Gebäude samt Grundstück von der Gemeinde erworben worden. Es ist seitens der Gemeinde nicht geplant eine derartige Nutzung wieder zuzulassen. Damit entfällt die bisher zu behandelnde Problematik der Staubemissionen durch den Mühlenbetrieb.

Westlich und östlich der Straße "Am Bahnhof" befinden sich neben der ehemaligen Bahntrasse einige Einzelhäuser einschließlich des alten Bahnhofgebäudes, die der Wohnnutzung und auch gewerblichen Nutzungen (Transportunternehmen, Malereibetrieb, Glasreinigungsfirma) dienen.

Östlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 und wird durch einen Verlag/Druckerei genutzt.

Die Straße "Am Bahnhof" ist Teil des Radwanderweges Bad Oldesloe-Trittau.

Ein von Osten kommender, in die Ripsbek mündend, in teilen bereits verrohrter offener Graben, durchschneidet das Plangebiet bis an die Straße "Zum Löbs".

Südlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen und im Bereich des ehemaligen Bahndammgeländes von einem seit vielen Jahren genutzten Metall-Lagerplatz. Diese Flächen befinden sich in dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Die Landschaftsschutzgrenze bildet die südliche Ortsentwicklungsgrenze für den Ortsteil Dwerkatzen in diesem Bereich.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

Auf der Grundlage des Oberzieles, eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dient der vorliegende Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung und der Schaffung von Wohn- und Gewerbebaum.

Ein wesentliches Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur i.V.m. der Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes im Bereich des ehemaligen Bahnhofes.

Dabei soll die vorhandene Mischnutzung gesichert und gestärkt werden, d.h. es gilt die Nutzungsvielfalt zu erhalten und das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen weiterhin zu gewährleisten.

Ein wichtiges Ziel ist die Entwicklung von Gewerbeflächen. In der Ortslage Lütjensee existiert ein bedeutsamer Gewerbebetrieb nördlich der Trittauer Straße, der dort keine Flächenreserven mehr besitzt. Die im Ortsteil Dwerkatzen über den Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesenen Flächen sind sämtlich vergeben. Die Gemeinde Lütjensee beabsichtigt nunmehr die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Dwerkatzen, westlich der Straße "Zum Löbs" für ortsansässige Betriebe mit Erweiterungswünschen, die am alten Standort nicht zu realisieren sind sowie für die Ansiedlung neuer Betriebe. Die ortsansässigen Betriebe haben den Wunsch zur Erweiterung bereits mehrfach geäußert.

Die bestehenden Betriebe haben auf ihren Flächen nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten und sinnvolle Betriebsabläufe sind teilweise gefährdet. Zusätzliche Flächen für die Ansiedlung weiterer Firmen stehen nicht zur Verfügung. Um neuen Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen, sollen weitere gewerbliche Bauflächen bereitgestellt werden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, die gewerbliche Entwicklung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Lütjensee zu sichern und zu stärken.

Dabei sollen neue Gewerbeansiedler ihre Arbeitskräfte in der Gemeinde Lütjensee und der nächsten Umgebung rekrutieren; flächenextensive Betriebe wie Speditionen oder Auslieferungslager sollen sich nicht ansiedeln, da sie keinen Beitrag für die gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde beisteuern und mit hohem Verkehrsaufkommen verbunden sind.

Das Plangebiet grenzt im Weiteren an die freie Feldflur. Die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in die Landschaft i.V.m. der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grün- und Knickstrukturen sowie die Schaffung geeigneter Übergänge in die Naturräume, sind weitere Ziele des Bebauungsplans.

Ihre Ziele kann die Gemeinde nur über die verbindliche Bauleitplanung realisieren. Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu sichern, hat die Gemeindevertretung beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen erfolgt vor dem Hintergrund, Arbeits- und Wohnstandort nahe zueinander anzuordnen, um Pendlerströme zu verringern. Darüber hinaus befindet sich der Standort am Ortsausgang und minimiert daher Konflikte mit der Nachbarschaft. Außerdem verfügt dieser Standort durch seine Nähe zur Bundesstraße B 404 sowie zu den Bundesautobahnen A 1 und A 24 über eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

Sinnvolle Standortalternativen, insbesondere im Ortskern Lütjensee, die über eine ähnlich gute Verkehrsanbindung verfügen, ohne die Ortschaft zu sehr zu belasten und eine ähnliche städtebauliche wie Emissions-Vorbelastung (bestehendes Gewerbe) aufweisen, sind in der Gemeinde Lütjensee nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan bereitet mit der Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die ausgleichspflichtig sind. Die erforderlichen Kompensationsflächen können im Plangebiet bereitgestellt werden. Der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird im Grünordnungsplan erarbeitet. Die entsprechenden Flächen und Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Die Ausweisungen neuer Bauflächen gehen aufgrund ihres Flächenbedarfs zu Lasten der Landwirtschaft. Die generelle Verkaufsbereitschaft des Landwirts lässt den Schluss zu, dass Existenz gefährdende Einschränkungen seines Betriebs nicht entstehen. Die Gemeinde hat Flächen innerhalb des Plangebietes bereits erworben.

Damit ist sichergestellt, dass gewerbliche Baugrundstücke vorwiegend an örtliche Baulandbewerber vergeben werden.

### 3. **Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Lütjensee befindet sich im Achsenzwischenraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Unterzentrum Trittau.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) weist Lütjensee keine Gemeindefunktionen zu.

#### Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee nach § 8 (3) BauGB geändert (10. Änderung).

Es werden gewerbliche und gemischte Bauflächen, Grünflächen, Entsorgungsflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen denen des Flächennutzungsplanes.

### 4. **Planinhalt**

#### 4.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

##### Mischgebiete

Im Bereich der Straßen "Zum Löbs" und "Am Bahnhof" sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Neben der Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung strebt die Gemeinde die Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung i.S. einer verträglichen Mischung von dörflichem Wohnen/ Kleinbetriebe für diesen Siedlungsbereich an.

Die im Text (Teil B) benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) der gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Vergnügungsstätten passen nicht in die städtebauliche Ordnung und sind in der Regel mit Lärmemissionen in den Abendstunden verbunden, in denen das Schutzbedürfnis der umliegenden Wohnnutzung am höchsten ist. Daher ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ in den Mischgebieten, die zwischen 0,2 und 0,4 variiert, schöpft die nach § 17 BauNVO mögliche Verdichtung nicht aus. Dies soll die Einbindung in die vorhandene Baustruktur im ländlichen Umfeld gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der Mischgebiete mit zwei festgesetzt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe wird in den Mischgebieten bei der festgesetzten Dachneigung das zweite Vollgeschoss meistens im Dachgeschoss liegen.

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wird für die Mischgebiete eine offene Bebauung festgesetzt.

### Gewerbegebiete

Die mit GEE 1 und 2 gekennzeichneten Bauflächen sind als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung liegt in den aus Schallschutzgründen auf den Flächen max. zulässigen Schalleistungspegeln begründet (siehe Ausführungen unten).

Die nach § 8 (2) Nr. 3 + 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie den Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen, mit hohem Verkehrsaufkommen verbunden und mit der städtebaulichen Ordnung unvereinbar sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in der Gemeinde Lütjensee, Ortsteil Dwerkatzen, nicht erforderlich bzw. in einem Gewerbegebiet nicht verträglich. Vergnügungsstätten passen nicht in die städtebauliche Ordnung und sind in der Regel mit Lärmemissionen in den Abendstunden verbunden, in denen das Schutzbedürfnis der umliegenden Nutzungen am höchsten ist. Daher sind die nach § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinsichtlich der nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind strenge Maßstäbe anzulegen, da diese der Eigenart eines Gewerbegebiets widersprechen und Erschwernisse bei der Nutzung der Gebiete verursachen. Betriebswohnungen sind daher in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Betriebsbedingter Lärm ist hinzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Unbedenklichkeit und die Einhaltung der Innenschallpegel nachzuweisen.

Zum Schutz der Mischgebietsbebauung im Plangebiet vor Gewerbelärm ist in der Planzeichnung (Teil A) eine Gliederung der Gewerbeflächen 1 und 2 "nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften" (vgl. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO) erfolgt.

Im Text (Teil B) sind die maximal zulässigen immissionswirksamen Flächen bezogenen Schalleistungspegel während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) den Gewerbegebietsflächen zugeordnet.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen im Text (Teil B), Ziffer 1.5, Immissionsprognosen durchzuführen, vgl. hierzu Lärmtechnische Untersuchung, S. 10. Die festgesetzte GRZ von 0,6 in den Gewerbegebieten 1 und 2 schöpft die nach § 17 BauNVO mögliche Verdichtung nicht aus. Dies soll die Einbindung in die freie Landschaft sowie in die dörfliche Umgebung erleichtern.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der Gewerbegebiete mit 2 festgesetzt. Auch für die Gewerbegebiete ist eine offene Bebauung festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung trotz der großen überbaubaren Flächen zu gewährleisten.

#### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt worden. Diese wurden für die Mischgebietsflächen an der Straße Am Bahnhof einzeln festgesetzt, um hier die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten und unerwünschte Umstrukturierungen zu verhindern.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind große überbaubare Flächen festgesetzt, um ansiedlungswillige Betriebe hinsichtlich der Lage und Anordnung der Gebäude nicht einzuschränken.

#### 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude ist nur 1 Wohneinheit zulässig. Es ist eine 2. Wohneinheit zulässig, wenn diese im Dachgeschoss errichtet wird und nicht mehr als 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten, um eine atypische Wohnungsdichte zu vermeiden.

Die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Wohngebäude ist erforderlich, da ein Einzelhaus in offener Bauweise mit einer Länge von bis zu 50 m auf einem ideell geteilten Grundstück mehrere Wohneinheiten haben kann (Wohnungseigentum). Dies ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Nachfragesituation ausdrücklich nicht erwünscht.

#### 4.4 Städtebauliche Flächenbilanz

(alles ca.- Angaben)

Mischgebiete	=	2,29 ha
Gewerbegebiete	=	2,25 ha
Verkehrsflächen	=	0,49 ha
Entsorgungsflächen	=	0,14 ha
Maßnahmenflächen	=	1,76 ha
(darin § 15a- Flächen = 0,21 ha)		
Grünflächen	=	<u>1,52 ha</u>
Geltungsbereich gesamt	=	<u>8,45 ha</u>

#### 4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text Teil B formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen, so dass der homogene Gesamteindruck des Ortsbildes erhalten bleibt.

Im Sinne einer dem Ort typischen Dachgestaltung wird für die Mischgebiete eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 48° mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen festgesetzt. Um einen Übergang in die Land-



schaft zu erreichen, erhält das Baugrundstück Nr. 7 eine auf 30° bis 35° reduzierte Dachneigung.

Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde für alle Baugebiete die Firsthöhe individuell, je nach Lage des Gebäudes bzw. seines umbauten Raumes (Hallenbau), textlich festgesetzt.

Hierbei wird darauf hingewiesen, dass im Laufe des Abwägungsprozesses die Gemeinde der Anregung der Kreisverwaltung gefolgt ist und den Höhenbezug geändert hat: nach der heutigen Rechtsprechung ist das Geländeniveau kein hinlänglich definierter Höhenbezug, so dass dazu übergegangen wird, die fertig erstellte Erschließungsanlage (Oberkante Straße) vor dem jeweiligen Grundstück als Bezugshöhe anzugeben. Bei Planaufstellung war Planungsabsicht, dass sich die Gebäudehöhen jeweils von der auf dem Grundstück vorhandenen Geländehöhe entwickeln. Es war Planungsziel, dass der ehemalige Bahndamm als solches erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu wahren, wurde es aufgrund des geänderten Höhenbezuges nunmehr erforderlich, die maximal zulässigen Firsthöhen um 1,00 m heraufzusetzen. Dieses Maß wurde rechnerisch auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Vermessung durchgeführt und stellt eine Näherung dar.

Für das gesamte Baugebiet wurden Werbeanlagen in ihrer Gestaltung sowie die farbliche Gestaltung der Fassaden im Gewerbegebiet in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Dies geschieht, da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitestgehend gemindert werden soll.

## 5. Grünordnung

Um im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die auf Natur und Landschaft bezogenen Belange hinreichend berücksichtigen zu können, sowie insbesondere die sich aus der Eingriffsregelung ergebenden Anforderungen zu ermitteln, werden parallel zum B-Plan die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Die festsetzbaren grünordnerischen Inhalte sind im Rahmen der Abwägung der Belange in die Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) des Bebauungsplans eingearbeitet worden. Der gemäß dem Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht erforderliche Ausgleich für Beeinträchtigungen der Natur wird (neben weiteren Maßnahmen) im wesentlichen durch die naturnahe Entwicklung intensiv genutzten Grünlandes im Bereich der Ripsbekniederung im Bebauungsplangebiet erfolgen.

### Geschützte Biotop gem. § 15 a LNatSchG

Geschütztes Biotop nach obiger Gesetzgebung ist der gesamte Bachlauf der Ripsbek einschließlich eines beidseitigen 1m breiten Uferrandstreifens. Die Ripsbek wird insbesondere durch die angrenzenden und weiter unten näher beschriebenen Ausgleichsflächen aktiv geschützt. Diese bilden einen ausreichenden Puffer vor Beeinträchtigungen.

### Knicks gem. § 15b LNatSchG

Die Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt, nach ihrer typischen Struktur auf Dauer zu erhalten und nach den gesetzlichen Bestimmungen zu pflegen. Für die Erschließung eines der geplanten Wohngrundstücke ist ein ca. 6 m breiter Knickdurchbruch erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt hierfür eine Ausnahmegenehmigung von der Schutzvorschrift zu beantragen: Der betroffene knickartige Gehölzstreifen verfügt nicht über keine besondere Biotopverbundfunktion. Mit der Festsetzung von zahlrei-

chen Gehölzstreifen im B-Plangebiet wird der für den Knickdurchbruch erforderliche Ausgleich geschaffen.

#### Biotopverbundachse und Ausgleichsfläche Ripsbekniederung

Als bestehender und weiter zu entwickelnder Biotopverbundkorridor von hohem Wert für den Naturhaushalt der Region verläuft mit dem Bach "Ripsbek" eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein randlich durch das B-Plangebiet. Der Bach verbindet die ökologisch wertvollen Gebiete des Waldes Schattredder im Norden des B-Plangebietes mit dem Waldgebiet Bergen, dem Naturschutzgebiet Kranika und dem Lütjensee im Süden. Zum Schutz der Verbundachse hat die Gemeinde die Größe des Gewerbegebietes mehrfach reduziert und einen 15 m bis 35 m breiten Streifen entlang der Ripsbek als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der vorliegende Entwurf reduziert die Gewerbeflächen zu Gunsten der Maßnahmenflächen um weitere ca. 1.600 qm an der L 92. Dadurch wird die Verbundachse weiter aufgewertet und der westliche Ortseingang Dwerkatens durch das Fluchten auf die nördlich der Bahnhofstraße vorhandene Wohnbebauung gestaltet.

Daran anschließend wird zudem eine 5 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung zum Gewerbegebiet festgesetzt. Die randlich vorgesehene Anordnung der naturnah zu gestaltenden Regenrückhalteanlage ist mit den ökologischen Zielen hinsichtlich der Verbundachse vereinbar.

Mit der Entwicklung zu einer Gras- und Krautflur soll die Fläche für Maßnahmen im wesentlichen den Ausgleich verwirklichen, der für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erforderlich ist.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planung bereitet Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild vor und erfordert daher Kompensationsmaßnahmen. Insgesamt sind zwei Ausgleichsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Insgesamt steht in der Ausgleichsbilanz ein Ausgleichsbedarf von ca. 10.100 qm einer im Sinne des Runderlasses hinreichend aufwertbaren Ausgleichsfläche von insgesamt ca. 15.500 qm gegenüber.

Die über das erforderliche Maß zur Verfügung stehenden ca. 5.400 qm der Maßnahmenfläche stellt die Gemeinde als zusätzlichen Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Nebenverbundachse entlang der Ripsbek zur Verfügung.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abschirmung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft sowie zu den östlich angrenzenden Mischgebieten und als Abschirmung entlang der Landesstraße L 92 sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen.

Bei der Bebauung des Gewerbegebiets mit großen Hallen ist die Einbindung in die Landschaft aufgrund der Topographie besonders wichtig. Die Eingrünung soll daher den Charakter einer dichten Gehölzpflanzung erhalten. Um diese Zielbestimmung zu gewährleisten, sollten die Anpflanzungen mit den empfohlenen Arten und Qualitäten erfolgen, die im Grünordnungsplan genannt werden. Sie spiegeln aus fachlicher Sicht die

geeigneten und typischen Pflanzen wider, die zur Erreichung der angestrebten Ziele der ökologischen und gestalterischen Funktionserfüllung erforderlich sind.

Um die Einbindung der sehr großen Baukörper in die Landschaft zu verbessern, sind Fassadenteile mit einer Länge von über fünf Metern mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Auch hier werden Arten genannt, die dieses Ziel gewährleisten.

#### Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Einzelbäume anzupflanzen, um den Straßenraum zu gliedern und die Parkplätze in den Straßenraum einzubinden.

#### Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich eine Reihe wertvoller Gehölzstrukturen, die als Gliederungselemente zum Zwecke der Verbesserung der Einbindung in die Umgebung erhalten werden sollen und entsprechend festgesetzt sind.

#### Erhaltung von Einzelbäumen

Der Erhalt wertvoller Einzelbäume erfolgt im Sinne einer Minimierung der Eingriffe. Die Bäume leisten als Gliederungselemente ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und bilden Lebensräume für die Kleinstfauna. Deshalb sind sie zu erhalten und im Falle eines Verlustes gleichwertig zu ersetzen.

#### Dachbegrünung

Um eine bessere Integration geringerer Dachneigungen von weniger als 15° sowie eine geringere Firsthöhe in die Baugebietsstruktur zu gewährleisten, wurde eine Begrünung der Dächer festgesetzt.

Darüber hinaus dient die Dachbegrünung der Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und einer weiteren Verbesserung der Einbindung in die freie Landschaft; die Verdunstungsrate wird herabgesetzt und das Kleinklima verbessert. Außerdem bieten begrünte Dächer Lebensraum für Kleinfafauna und -flora.

#### Private und öffentliche Grünflächen

Am Ostrand des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Pufferzone und vermeidet Einschränkungen des Paul-Albrecht-Verlags über das heutige Maß hinaus. Darüber hinaus befinden sich Anpflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen, die die Funktion haben, das Baugebiet zu gliedern bzw. unmittelbare Beeinträchtigungen der Knicks zu vermeiden.

## **6. Immissionen und Altlasten**

### **6.1 Lärm**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 ist Belastungen aus Verkehrslärm von der Bahnhofstraße (L 92) und von der B 404 ausgesetzt. Andererseits stellen die im Planungsgebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen selbst Geräuschquellen dar, vgl. Kapitel 4.1.

Der Vermeidung künftiger Konflikte dienen die folgenden Maßnahmen, die im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung erarbeitet wurden:

Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen "nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften" (vgl. § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO) über die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer Flächenbezogener Schalleistungspegel derart, dass an der vor Lärm zu schützenden Mischgebietsbebauung die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, in der

Summe aller Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 eingehalten sind.

Die Umsetzung der so vorgenommenen Kontingentierung erfolgt über die Festsetzung eines Verfahrens, welches die Vorgehensweise bei der Ermittlung der zulässigen Beurteilungspegelanteile und beim Nachweis der Verträglichkeit des jeweiligen Betriebes mit den Vorgaben des Bebauungsplanes im nach geordneten Baugenehmigungsverfahren regelt.

Maßnahmen der Grundrissgestaltung für den Bereich am Nordrand des Plangebietes, der von Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm von der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße betroffen ist. Insbesondere kommen hier die vorzugsweise Orientierung von dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen nach Süden und die Anordnung der Außenwohnbereiche an den Gebäudeseiten (unter Ausnutzung der Eigenabschirmung der Gebäude) in Betracht (nur Mischgebiete, im Gewerbegebiet nicht erforderlich).

In Ergänzung der beschriebenen Maßnahmen ist passiver Schallschutz an den Gebäuden nach den Kriterien der DIN 4109 in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) festgesetzt.

Mit der Umsetzung der hier aufgeführten Lösungsansätze ist gewährleistet, dass trotz der engen Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen, öffentlichen Verkehrswegen und Wohnen aus der Sicht des Schallschutzes keine unbewältigten Konflikte die Umsetzung des Bebauungskonzeptes in Frage stellen.

## 6.2 Altlasten

Die Technische Erkundung "ehemaliger Bahnhof Lütjensee-Dwerkatzen" kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Altlastenverdacht im Bereich der Flächen des ehemaligen Ölkellers und des ehemaligen Gleiskellers des Bahnhofs Lütjensee Dwerkatzen hat sich nicht bestätigt. Deshalb können die Flächen aus dem Altlastenverdacht entlassen werden.

Für das Plangebiet ist eine Beeinträchtigung von "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" gemäß § 1 (5) BauGB nicht gegeben.

## 7. Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das regionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Bahnhofstraße (L 92).

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Stichstraße (Planstraße A), die in eine Wendeanlage mündet.

Das Mischgebiet wird über die Straße "Am Bahnhof" erschlossen, als eine Art Ringstraße durch den Anschluss über die Planstraße B an die Straße "Zum Löbs". Die Straße "Zum Löbs" wiederum mündet in die Planstraße A.

Innerhalb des Streckenabschnittes der L92 sind nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Landes aufgrund der Verkehrsbelastungen maximal zwei Zufahrten in das Plangebiet möglich.

Die Straßen "Am Bahnhof" und "Zum Löbs" verbleiben mit einer Breite von ca. 5,50 m. Hierbei handelt es sich um Anliegerwege im dörflichen Gebiet mit einer angestrebten Geschwindigkeit von 20 km/h, bei geringer Verkehrsstärke.

Die erforderlichen Mindestmaße des Straßenraumes betragen gemäß der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) 4,75 m. Der Begegnungsfall LKW/ PKW ist dabei noch möglich. Bei diesem Straßentyp wird die Gestaltung des Straßenraumes sehr stark von der vorhandenen Baustruktur und der verfügbaren Straßenraumbreite beeinflusst. Alle Straßenraumnutzer bewegen sich auf derselben Fläche zwischen den Gebäuden.

Die Durchgängigkeiten der Straßen "Zum Löbs" und "Am Bahnhof" als Wirtschaftswegen, dienen der Erschließung eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie der anschließenden Ackerflächen. Eine zukünftige Erschließung weiterer Bauflächen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

#### Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Öffentliche Parkplätze sind für das Plangebiet in ausreichender Anzahl in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

### **8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

#### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserbeschaffungsverband Stormarn'sche Schweiz.

#### **b) Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Lütjensee angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

#### **c) Oberflächenentwässerung**

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke in den Mischgebieten ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem Grundwasserhaushalt zuzuführen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Versickerung des Regenwassers vor Ort ist in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das auch das überschüssige Oberflächenwasser der Mischgebiete entsorgt.

#### **d) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

#### **e) Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

#### **f) Abfallbeseitigung**

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

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallarten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert.

#### g) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

### 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Lütjensee, werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

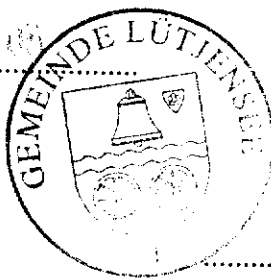
Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff. bzw. 85 ff. BauGB Gebrauch gemacht werden.

### 10. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Lütjensee Kosten nach den §§ 123 ff. und 127 ff. BauGB entstehen. Diese Erschließungskosten werden auf die entstehenden Nettogrundstücksflächen umgelegt.

<b>Straßenbau:</b>	ca. €	313.000,00
<b>Entwässerung:</b>	ca. €	152.000,00
<b>Beleuchtung:</b>	ca. €	43.000,00
<b>Wasserversorgung:</b>	ca. €	31.000,00
<b>Ausgleich- u. Ersatzmaßnahmen:</b>	ca. €	<u>38.000,00</u>
<b>Summe:</b>	ca. €	<u>577.000,00</u>

Lütjensee, den 10. 8. 2003



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister