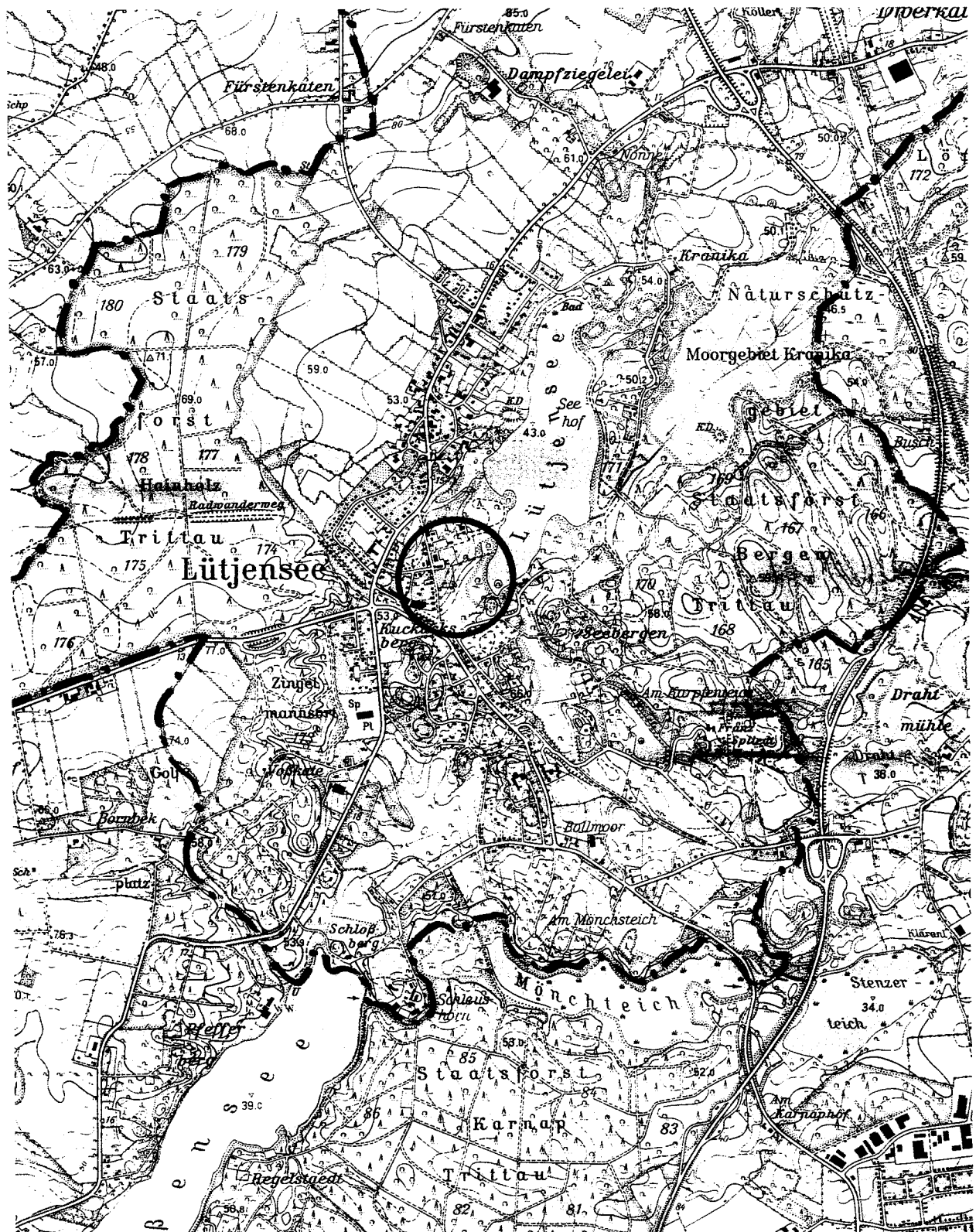


# BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



## Inhalt:

### 1. Planungsgrundlagen

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

### 2. Planinhalt

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

### 3. Ver- und Entsorgung

### 4. Naturschutz und Landschaftspflege

### 5. Billigung der Begründung

# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

In der Gemeinde Lütjensee besteht aufgrund der Nähe zum Großraum Hamburg ein großes Interesse bauwilliger Investoren zur Errichtung von Wohngebäuden. Im Bereich Dovenkamp sind auf der östlichen Straßenseite zwei bebaubare Grundstücke als Baulücken vorhanden; für ein Grundstück wurden Bauvoranfragen einmal für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und sodann einer Reihenhausanlage gestellt. Beide Bauvorhaben wurden gem. § 34 BauGB positiv beurteilt, widersprechen jedoch dem Planungsziel der Gemeinde einer lockeren Bebauung in dieser Ortsrandlage am Lütjensee. Aus diesem Grund hat die Gemeinde am 12.12.1995 eine Veränderungsperre erlassen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Planungsziel der Gemeinde ist neben der Sicherung der Planungsabsicht einer lockeren Bebauung die Begrenzung der Ausdehnung der Bebauung nach Osten in Richtung Lütjensee sowie eine Abschirmung der baulichen Anlagen zum Landschaftsraum.

## b. Plangebiet

Das Plangebiet liegt, bezogen auf die Nord-Süd-Ausdehnung Lütjensees, etwa in der Mitte am östlichen Ortsrand im Übergangsbereich zum Lütjensee. Die nördliche Fläche des Plangebietes umfasst die bebauten Grundstücke; im Süden sind der Standort für das geplante Regenrückhaltebecken und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 13:

51/3 tlw., 56/4 tlw., 56/2 tlw., 56/5 tlw., 56/6, 52/17, 52/18, 52/8, 52/10, 52/9, 52/11 tlw. und 54/6 tlw..

## c. Übergeordnete Planungen

Der Landesraumordnungsplan stellt Lütjensee als im Ordnungsraum liegend dar, eine besondere Erholungseignung ist ebenfalls aufgezeigt. Östlich der Ortslage ist zudem ein Raum mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Gemäß Regionalplan liegt der Ort Lütjensee im Ordnungsraum um Hamburg, eingebettet in einen größeren Schwerpunktbereich für Erholung. Der Lütjensee mit seinen Uferbereichen gehört zu einem Gebiet, das als Vorranggebiet für den Naturschutz bezeichnet ist. Eine gesonderte Gemeindefunktion ist in der Neufassung des Regionalplanes nicht mehr ausgewiesen. Textlich ist für Lütjensee erwähnt, dass Naherholungseinrichtungen bereits zu einer hohen Beanspruchung der Landschaft geführt haben, ein weiterer Ausbau hat vorrangig den Schutz der Landschaft und der Grundwasservorräte zu beachten.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) wird der Bereich westlich Lütjensees als geplantes Wasserschutzgebiet dargestellt. Zudem ist es als Gebiet mit einer „besonderen Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“ bezeichnet. Der Bereich östlich der Ortslage ist als Schwerpunktraum für den Biotopverbund ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand: September 1998) weist den östlichen Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet aus. Weitere Aussage ist die Zugehörig-

keit des südlichen Plangebietes zu einem Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem, eine parzellenscharfe Abgrenzung ist in diesem Maßstab jedoch nicht gegeben. Der direkt östlich an das Plangebiet grenzende Bereich ist als einer mit besonderen ökologischen Funktionen und einer besonderen Erholungseignung gekennzeichnet. Zudem ist an der Uferlinie zum Lütjensee ein größeres Feuchtbiotop eingetragen.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Lütjensee trifft für das Plangebiet verschiedene kleinräumig differenzierte Aussagen. Die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet verläuft im östlichen Drittel des Plangebietes, zugleich wird die bestehende Bebauung östlich dieser Grenze als Bebauung im Außenbereich dargestellt. Die östlichen, gleichzeitig rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flurstücke östlich des Dovenkamps sind im Norden überwiegend als Grünfläche (private Parkanlage) und teilweise auch als Grünland dargestellt.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan weist für den Innenbereich (direkt am Dovenkamp) zwei Flächen für eine Siedlungserweiterung aus, von denen die nördliche Fläche jedoch aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes für eine Siedlungserweiterung eher ungeeignet ist. Die Abgrenzung für eine bauliche Entwicklung ist mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes identisch. Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Entwicklungsplan als Grünland und gleichzeitig als Maßnahmenfläche mit der Maßnahme „Extensivierung“ ausgewiesen. Auf dieser Maßnahmenfläche fließt die Dovenbek Richtung Osten in den Lütjensee. Für dieses Fließgewässer sind im Landschaftsplanentwurf als Entwicklungsmaßnahmen eine Rücknahme der Unterhaltungsintensität und die Ausweisung von Uferrandstreifen vorgesehen. Direkt nördlich der Dovenbek ist ein geplantes Regenrückhaltebecken eingetragen. Schließlich sind im Landschaftsplanentwurf für das Plangebiet einige Großbäume, eine Kastanienallee auf dem Flurstück 56/10 und ein Knickabschnitt am Dovenkamp mit einem Erhaltungsgebot ausgewiesen. Die Kastanienallee ist einseitig zur Hälfte für einen Neubau abgeholzt worden (Winter 1995/96).

#### **d. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der im Jahr 1974 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde einer lockeren Bebauung am Dovenkamp und der Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft und zum Lütjensee setzt der Bebauungsplan zunächst die bebauten Grundstücksflächen am Dovenkamp als Bauland fest, während die östlichen Grundstücksflächen entsprechend der Grenze des Landschaftsschutzgebietes als private Grünfläche ausgewiesen werden. Die Planung folgt mit dieser Festsetzung auch dem Entwurf des Landschaftsplanes, welcher die Grenze der Bebauung ebenfalls entlang der bestehenden Landschaftsschutzgebietsgrenze darstellt. Bauliche Anlagen sollen in dieser Grünfläche nicht entstehen; die vorhandenen Nebengebäude genießen Bestandsschutz. Ebenfalls unter den Bestandsschutz fällt das seit längerem leerstehende Gebäude auf dem Flurstück 52/17.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist vorwiegend bebaut und entsprechend dem Bestand als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO festgesetzt. Um das Ortsbild zu bewahren



und die Wohnruhe durch hohes Verkehrsaufkommen nicht zu beeinträchtigen, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gliedern das Baugebiet entsprechend den bereits vorwiegend bebauten Grundstücken im Norden und den vorhandenen Baulücken im Süden im Übergang zur freien Landschaft.

Im nördlichen Teil des Baugebietes orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung am Bestand und lässt für die bereits bebauten Grundstücke mit einer GRZ von 0,25 angemessene Erweiterungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zu. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse entsprechend der vorgefundenen Bebauung beschränkt. Weitergehende Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude sollen hier nicht erfolgen, da der z.T. historische Gebäudebestand sehr unterschiedliche Höhen aufweist.

Um diesen Bereich vor weitreichenden Veränderungen zu bewahren, setzt der Bebauungsplan hier einen Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde für den Abriss, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die mögliche Neubebauung entsprechend § 172 BauGB fest (Erhaltungssatzung). Diese Festsetzung bezweckt vorrangig den Erhalt der Gebäudestruktur und der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück in Verbindung mit dem sehr schönen alten Großbaumbestand, und den Erhalt der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen mit rotem Verblendmauerwerk. Die festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb des mit einem Erhaltungsgebot versehenen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterstützen die Stellung der vorhandenen Gebäude, lassen an geeigneten Standorten jedoch auch Neubebauung sowie Erweiterungen (vorrangig an den straßenabgewandten Seiten) zu.

Für den südlichen Teil des Baugebietes wird das Maß der baulichen Nutzung zur Schaffung eines Übergangs in die freie Landschaft reduziert. Orientierungspunkt für die Festlegung der Ausnutzungsziffern ist hier der Mittelwert zwischen der nördlich vorhandenen Bebauung und dem Gebäude auf dem südlichsten Baugrundstück. Für diesen Bereich wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, was bei der anrechenbaren Grundstücksfläche einer Grundfläche von im Durchschnitt ca. 260 m<sup>2</sup> entspricht. In Verbindung mit dem zulässigen Dachgeschossausbau bei einem festgesetzten Vollgeschoss kann so eine Geschossfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> erreicht werden. Unterstützt wird die gewünschte Staffelung der Bebauung durch die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe, die ebenfalls einen Mittelwert aus den vorhandenen Gebäudehöhen bildet. Da in diesem Bereich am Ortsrand eine lockere Einzelhausbebauung angestrebt wird, erfolgt außerdem eine Festsetzung zu ausschließlich zulässigen Einzelhäusern. Doppelhäuser und insbesondere Hausgruppen sollen hier nicht entstehen. Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit eine Störung der Wohnruhe dieser Anliegerstraße zu verhindern, erfolgt außerdem eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand und stellen die Einfügung der möglichen Neubebauung in die Umgebung sicher.

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

## **b. Immissionen**

### **Verkehrslärm**

Lärmschutzmaßnahmen aus Verkehrslärm sind für das Baugebiet nicht erforderlich, da die nächstgelegene klassifizierte Straße (L 92, Hamburger Straße) ca. 80 m am nächstgelegenen

Baugrundstück vorbeiführt und aufgrund des Abstandes die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht erreicht werden.

### **c. Verkehrliche Erschließung**

Die Baugrundstücke sind über die Straße Dovenkamp erschlossen. Im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist lediglich der in Teilbereichen hinter dem vorhandenen straßenbegleitenden Knick geführte Fußweg.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist insbesondere auf den vorhandenen Knick Rücksicht zu nehmen.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des Planbereiches wird über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz, Wasserwerk Lütjensee, sichergestellt.

Gemäß den Ausführungen des Generalentwässerungsplanes ist im Süden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieser Standort bietet sich aufgrund der Höhenverhältnisse an. Entsprechend den Planungen des beauftragten Ingenieurbüros (Büro Bertz, Lübeck) für den Generalentwässerungsplan wird in diesem Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Regenrückhaltebecken- festgesetzt.

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. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Es sind neue Kommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes 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. 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. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich, bezogen auf die Nord-Süd Ausdehnung, relativ zentral in der Ortslage Lütjensees, grenzt jedoch im Osten an den Außenbereich, da dort bereits das Gelände zum Lütjensee hin abfällt. Im Norden, Süden und Westen grenzt es an vorhandene Bebauung an. Ziel der Aufstellung des B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Lütjensee ist es, eine geordnete Bebauung der Baulücken zu gewährleisten.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lütjensee neu ausgewiesenen Bauflächen sind, was eine Betrachtung hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anbelangt, nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hinsichtlich der Ausweisung einer Versorgungsfläche für eine Regenrückhaltung wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bereits im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Eingriffe durch die Kreisstraße 30 vorgenommen worden ist.

Unabhängig davon ist eine naturschutzfachliche Begleitplanung notwendig, um eine mögliche Beeinträchtigung von nach § 15 a und b LNatSchG geschützten Biotopen zu vermeiden. Darüber hinaus sollen schützenswerte Elemente im Rahmen einer allgemeinen Grünordnung mit Erhaltungsgeboten belegt werden. Die landschaftsplanerische Begleitung beschränkt sich bei dem Plangebiet des B-Plan Nr. 19 auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Vegetationselemente und die Festschreibung der Maßnahmenfläche (Extensivierung der Grünlandnutzung) in der südlichen Hälfte des Plangebietes, die bereits im Entwicklungsplan des Landschaftsplanes als solche vorgesehen ist. Außerdem wird für die südlichen Grundstücke eine Bepflanzung der privaten Grünfläche und eines 5 m breiten Streifens auf dem südlichsten Baugrundstück mit Einzelbäumen festgesetzt, um eine Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen. Eine konkrete Ausgleichsflächenzuordnung findet nicht statt, da bei dem vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleich erforderlich wird. Die Gemeinde behält sich eine spätere Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu dieser Maßnahmenfläche vor.

Auf der Maßnahmenfläche findet intensive Grünlandnutzung durch Beweidung statt. Im südlichen Bereich finden sich neben den Wirtschaftsgräsern auch Feuchtezeiger sowie stellenweise Binsen im Grabenrandbereich. Durch eine Extensivierung der Nutzung kann eine Erhöhung der Artenvielfalt erreicht werden. Insbesondere durch Verzicht auf Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie ein Unterlassen der Bodenbearbeitung, z.B. durch Schleppen, in der Zeit von Mitte März bis Ende November kann ein naturnäherer Zustand der Grünlandflächen erreicht werden.

Im Norden des Plangebietes (Flurstück 231) wird im B-Plan ein flächiges Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Ziel ist es, dieses parkartige Grundstück mit seinen innerörtlichen „Wohlfahrtswirkungen“ zu erhalten.

Nach § 15 a LNatSchG unter Schutz stehende Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Zwar fließt die Dovenbek durch den südlichen Bereich, sie ist jedoch aufgrund ihres Zustandes nicht als naturnah einzustufen. Die nach § 15 b LNatSchG unter Schutz stehenden Knicks werden im B-Plan nachrichtlich als nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehend dargestellt. Eine zusätzliche Ausweisung von Knickschutzstreifen bei den beiden im Innenbereich liegenden Knicks ist aus Platzgründen nicht mehr möglich, da schon Nebenanlagen in diesen Bereichen genehmigt sind. Der südliche Knickabschnitt liegt an einer Böschung zwischen Straße und Fußweg, woraus ein rein topographisches Problem bezüglich der Ausweisung eines Knickschutzstreifens resultiert.

In diesem Zusammenhang wird noch einmal ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 15 b LNatSchG sowie den Knickerlass vom August 1996 hingewiesen, wonach Knicks gesetzlich geschützt sind und nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Aufgrund der nicht notwendigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden mit Ausnahme der Extensivierung des Grünlandes und der festgesetzten Baumpflanzungen zur Abschirmung der Bebauung für weitere Allgemeine Grünordnerische Maßnahmen keine Festsetzungen sondern nur Empfehlungen vorgenommen. Als grünordnerisch sinnvolle Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bietet sich folgendes an:

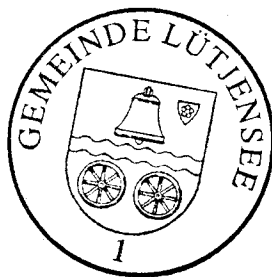
- Neuanpflanzung von Kastanien im Bereich der beeinträchtigten Kastaniendallee
- Einrichtung eines Schutzstreifens an der Dovenbek und Rücknahme der Unterhaltungsintensität gemäß Aussage LP
- Ausbesserung des grenzbegleitenden Knicks im Südwesten des Plangebietes und Ausweisung von Schutzstreifen für diesen Knick im Rahmen der konkreten Ausgleichsflächenplanung.
- naturnahe Ausgestaltung des RRB's, bzw. Erweiterung des RRB's mit einem naturnahen Feuchtbereich.
- Naturnahe Ausgestaltung der Dovenbek und Anpflanzung gewässerbegleitender Gehölze

übergeordnet: Aufgabe der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung im direkten Seeuferbereich

## 5. Billigung der Begründung

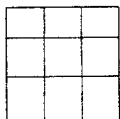
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.03.2001 gebilligt.

Lütjensee, 17. 7. 01



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

Planverfasser:



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