



# **GEMEINDE LÜTJENSEE**

**AMT TRITTAU  
KREIS STORMARN**

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1**

„Kuckucksberg / Heideweg“

**Gemeinde Lütjensee, den 28.10.2020**

## Auftraggeber



### **Gemeinde Lütjensee**

Vertreten durch

Amt Trittau  
Europaplatz 5  
22946 Trittau

## Auftragnehmer



### **IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH**

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)

[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:

M.Sc. Johann Schultz

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 1 neu aufgestellt, um die Bebauungsstruktur und den Landschaftsraum des Quartiers weitgehend zu erhalten und ggf. behutsame Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten darin zu ermöglichen. Die besondere Topographie sollte dabei Berücksichtigung finden.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. In den Schutzgütern sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist, und da Nachverdichtungsmöglichkeiten, die vor der Planaufstellung nach § 34 BauGB beurteilt wurden, beschränkt werden sollen.

Der prägende Baumbestand wurde überwiegend als zu erhalten festgesetzt, wodurch der Gebietscharakter des Plangebietes langfristig gesichert ist.

Die Gemeinde kommt im Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans als umweltverträglich einzustufen ist.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden, soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen war das Thema Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes primärer Diskussionsschwerpunkt. Im Plangebiet wurde durch die zuständige Fachbehörde Wald gemäß § 2 LWaldG festgestellt. Eine Umwandlung oder Unterschreitung des Waldabstandes konnte weder mit der Unteren noch Oberen Forstbehörde erreicht werden, sodass der Waldschutzstreifen von 30 m gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Die Baugrenze wurde entlang des Waldschutzstreifen festgesetzt, wodurch sich Gebäude im Waldabstand nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden und sie auf den Bestandschutz gesetzt werden.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass Grundstücksgrößen als zu groß festgesetzt wurden. In Teilbereichen wurde festgesetzt, dass Grundstücke mindestens 1.000 m<sup>2</sup> groß sein müssen. Die Festsetzung wurde aufgrund des Planungsziel festgesetzt, die großzügige Grundstücksstruktur im Plangebiet zu erhalten. Nachverdichtungen, die in einzelnen Teilbereichen bereits stattgefunden haben, sollen sich entsprechend nicht durch das gesamte Plangebiet ziehen. Eine Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> kann als gebietstypisch angesehen werden.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche auf Baugrundstücken 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, da sonst gebietsunverträgliche Versiegelungen auf besonders großen Grundstücken möglich wären.



Als Planungsalternative wurden zu Beginn des Verfahrens kleinteilige Baufenster festgesetzt, die sowohl den Baumbestand als auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten berücksichtigte. Um den Grundstückseigentümer jedoch eine größere Flexibilität zu ermöglichen, wurden im Verlauf des Verfahrens großflächige Baufelder festgesetzt, die durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine unverträgliche nach Verdichtung verhindern.

Als Planungsalternative kann stets die Null-Variante, also der Verzicht auf die Planung, herangezogen werden. In diesem Fall würden sich weiterhin die Baugenehmigungen nach § 34 BauGB richten. In diesem Zuge würde es zu stetigen Nachverdichtungen im Plangebiet kommen, da diese bereits in Teilbereichen stattgefunden haben. Im Laufe der Zeit wäre es somit möglich, dass der Gebietscharakter der villenartigen Bebauung und großzügigen Grundstückszuschnitte verloren ginge.

Des Weiteren wurde die Neuaufstellung des B.-Plans Nr. 1 gemeinsam mit den Aufhebungsverfahren des Durchführungsplans Nr. 1 (Bebauungsplan Nr. 1) sowie Bebauungsplan Nr. 1A der Gemeinde in einem Verfahren begonnen.

Um langfristige Planungssicherheit zu erlangen und auch, da die Geltungsbereiche jeweils eine unterschiedliche Fläche umfassten, wurden die drei Verfahren nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB in separate Verfahren überführt. Die Aufhebungen wurden ebenfalls am 27.10.2020 als Aufhebungssatzung beschlossen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde am 27.10.2020 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee als Satzung beschlossen

Gemeinde Lütjensee



Unterschrift / Siegel

Datum 17.12.2020

- Bürgermeisterin -