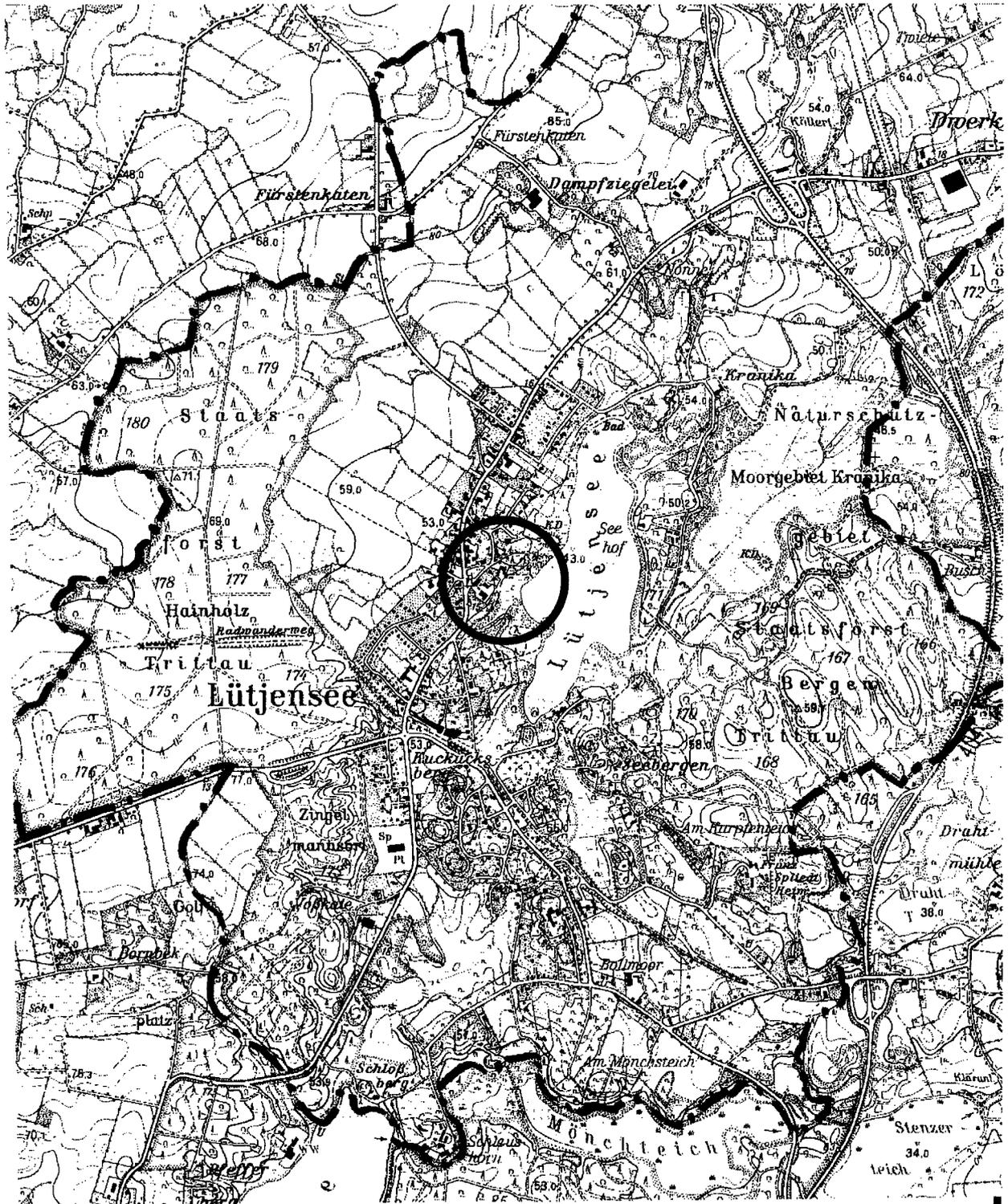


Gebiet: Östlich Hamburger Straße und Alte Dorfstraße, westlich Lütjensee,
südlich Mittelalterlicher Burganlage, nordöstlich Dovenkamp

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
d.	Plangebiet	5
2.	Planinhalt	6
a.	Städtebau	6
b.	Immissionen/Emissionen	8
c.	Verkehrliche Erschließung	8
3.	Ver- und Entsorgung	9
4.	Kosten	9
5.	Schutzgebiete	9
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
7.	Billigung der Begründung	14

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein starker Druck zu Veränderungen. Im Übergangsbereich zum Lütjensee bestehen verschiedene Bauwünsche. Daneben dominieren eine Altenheimnutzung und das DRK das Plangebiet. Die Gemeinde sieht an dieser Stelle planerischen Handlungsbedarf hinsichtlich der Steuerung und Begrenzung baulicher Ausdehnungen sowie die Einbindung in ein Gesamtkonzept. Neben der Sicherung der sensiblen Bereiche am Lütjensee sollen behutsame Ergänzungen vorhandener Bebauungen vorgesehen werden. Weiterhin soll eine Biotopachse zum Lütjensee gesichert und Mobilfunkmasten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der besonderen Lage am Lütjensee mit seinen hochwertigen Biotopstrukturen und der landschaftlich besonders empfindlichen Situation hat die Gemeinde die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan beschlossen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund der Größe der baulichen Erweiterungen nicht erforderlich.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein (1998) liegt Lütjensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Das Plangebiet liegt im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Für Gemeinden außerhalb der Schwerpunkte einer Siedlungsentwicklung wird eine Obergrenze der baulichen Entwicklung von 20 %, ausgehend vom Bestand am 01.01.1995, vorgegeben. 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. Ordnende Strukturelemente sind insbesondere zentrale Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge.

Nach dem Regionalplan (Fortschreibung 1998) für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum und der möglichen Siedlungsentwicklung (+ 20 %) getroffen. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen. Kartographisch wird das Plangebiet als am Rande eines Regionalen Grünzuges gelegen dargestellt, demnach liegt etwa der Erholungsschutzstreifen schon im Grünzug und in einem Schwerpunktbereich für Erholung. Der Seebereich sowie die östlich angrenzenden Flächen liegen zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Regionalplan geht textlich auf das Freizeit- und Naherholungsangebot ein und weist darauf hin, dass der Bereich um Großensee und Lütjensee bereits starke Beanspruchungen der Landschaft aufweist. In der Folge besteht vorrangig ein Erfordernis zum Schutz der Landschaft (... und Grundwasservorräte), dies ist beim weiteren Ausbau zu beachten.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Lütjensee als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. 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. Das Plangebiet liegt 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. Die Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt das geplante Wasserschutzgebiet direkt westlich an das Plangebiet angrenzend. In der Karte „Arten und Biotope“ ist der gesamte Raum östlich des Lütjensees als Schwerpunkttraum im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem der landesweiten Planungsebene gekennzeichnet. Weitere Darstellungen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung finden sich nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet die Gemeinde Lütjensee sowie weite Bereiche südlich und östlich der Gemeinde als Schwerpunktgebiet für Erholung ein. Der Lütjensee und ein schmaler Bereich des Ufers ist als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als Schwerpunktgebiet im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, ebenso die Gebiete der Feuchtbereiche im südlichen Plangeltungsbereich sowie weiter nördlich entlang der Uferlinie. Das östlich des Lütjensees liegende Naturschutzgebiet Kranika sowie das direkt nördlich des Plangebietes am Seeufer liegende archäologische Denkmal (Burganlage) ist vermerkt. Weitere Darstellungen finden sich nicht.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Lütjensee (2000) zeigt für das Plangebiet unterschiedliche schützenswerte Bereiche auf: Der direkte Uferbereich ist beim DRK-Grundstück, beim Pflegeheim sowie dem nördlich angrenzenden Grundstück als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Nördlich davon liegt ein etwa 10 m breiter Streifen Feldgehölz bzw. Ufergehölz mit Schutz nach § 7 LNatSchG. Feuchtgebüsch und Erlenbruch nach § 15a LNatSchG kommen demnach erst im Uferbereich südlich des Pflegeheims vor. Der Bereich der nassen Grünlandnutzung sowie die Waldflächen auf den Steilhängen sind als Biotope ausgewiesen. Aufgrund des Maßstabs (1:5.000) ist eine kleinteiligere Abgrenzung von Biotopen auf Ebene des Landschaftsplanes nicht möglich.

In der Karte zur schutzgutbezogenen Bewertung wird der Bereich des Lütjensees sowie der direkte Uferbereich und der Niederungszug der Grünlandnutzung als positiv und schützenswert ausgewiesen, insbesondere wegen seltener Böden und angepasster Nutzung im Bereich der Grünlandnutzung. Weiterhin positiv wird die Ortsbildungsituation im Winkel Hamburger Straße/Dovenkamp bewertet. Als negativ wird die Beeinträchtigung im direkten Uferbereich nördlich des Erlenbruchs aufgezeigt sowie ein mangelhaftes Wasserrückhaltevermögen im Bereich der DRK-Station aufgrund großflächiger Versiegelungen.

Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan in der gemeindlichen Beschlussfassung zeigt für den Bereich des Erholungsschutzstreifens geplante Sukzessionsfläche und extensive Grünlandnutzung und im Niederungsbereich eine Nutzungsextensivierung der Grünlandnutzung. Entlang der Hamburger Straße ist eine geplante Bebauung einzeilige Straßenrandbebauung dargestellt. Der gutachterliche Entwicklungsplan stellt die geplante Bebauung entlang der Straße nicht dar. Weiterhin ist (gutachterlich) der Bereich des Erholungsschutzstreifens weitgehend als geplantes Gehölz ausgewiesen, teilweise auch als extensiv zu nutzende Grünlandfläche. Insbesondere wird die Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt, demnach sollen im Bereich der Seegrundstücke keine baulichen Entwicklungen mehr stattfinden, sondern vielmehr ein Erhalt des Hangbereiches als orts- und landschaftsbildprägende, morphologisch prägnante Freifläche.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere denen des Landschaftsplanes, widersprechen die baulichen Erweiterungen den Zielen des Naturschutzes zum Teil hinsichtlich der grundsätzlichen Frage nach baulichen Erweiterungen im Seeuferbereich. Es wird flächig ein Bereich mit erhöhter Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. Dies ergibt sich vorrangig nicht aus der Flächenwertigkeit selbst (- mit Ausnahme der Bedeutung für das Landschaftsbild -), sondern aus der Lage und dem Zusammenspiel mit den Biotopstrukturen im direk-

ten Seeuferbereich. Eine vormals beabsichtigte Bebauung östlich der Hamburger Straße und südlich der DRK-Station wurde aufgrund der sensiblen Ortsbildungssituation wieder verworfen.

Die Abweichungen zu den Ergebnissen des Landschaftsplanes sind nach § 4 (3) LNatSchG zu begründen. Für den Seeuferbereich gibt es bereits baurechtliche Genehmigungen für erhebliche Erweiterungen. Hier soll im Bebauungsplan eine dauerhafte Begrenzung der baulichen Entwicklung festgelegt werden. Im Gegenzug zu den baulichen Erweiterungen können die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für den direkten Uferbereich realisiert werden, insofern erwartet die Gemeinde dort eine Verbesserung der Situation für den Naturschutz. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Ziele des Naturschutzes durch die Erweiterungen nicht erheblich beeinträchtigt werden, da diese in westlicher Richtung vorgesehen sind und die Grundstücke im Bestand bis direkt an die Uferlinie des Lütjensees intensiv gärtnerisch genutzt werden. Der grundsätzlichen Aussage des Landschaftsplanes an dieser Stelle, den Siedlungskörper nicht weiter in Richtung Lütjensee auszudehnen, wird durch Markierung des Ortsrandes und Ausweisung von Grün- und Maßnahmenflächen Rechnung getragen.

Aufgrund der Randlage zu einem Regionalen Grünzug gem. Regionalplan ist seitens der Gemeinde zu verdeutlichen, dass an dieser Stelle die parzellenscharfe Abgrenzung durch die orts- und landschaftsplanerischen Belange konkretisiert wird. Die Abgrenzung gegen die Ortslage wird im Bereich des Erholungsschutzstreifens gesehen.

Teile der geplanten Erweiterungen liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Ein Neuzuschnitt der Abgrenzung unter Berücksichtigung der erteilten Ausnahmegenehmigungen erscheint sinnvoll. Eine entsprechende Entlassung der vorgesehenen Flächen ist beabsichtigt und bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für zwei bebaute Grundstücke am Lütjensee stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Die Art der baulichen Nutzung ist mit Ausnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf als Gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhandene Wald ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB vorgenommen. Vorgesehen ist die Änderung der Darstellungen Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche und Grünfläche, sowie Grünfläche in Waldfläche, Maßnahmenfläche und Wohnbaufläche.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte und am westlichen Ufer des Lütjensees und umfasst einen Teil des westlichen Seeuferbereichs sowie die Siedlungsflächen an der Alten Dorfstraße. Im Bestand sind neben dem direkten Ufersaum Seegrundstücke mit intensiver Nutzung mit teilweise bedeutendem Großgehölzbestand sowie eine Reihe von Biotopen nach § 15a LNatSchG. Im südlichen Teil befinden sich Wald- und Grünlandflächen. Die Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße sind bis auf das Altenpflegeheim und die DRK-Station wohnbaulich genutzt. An das Plangebiet grenzt nördlich bestehende Wohnbebauung, östlich der Lütjensee mit dahinter liegenden Waldflächen, südlich und westlich wiederum Wohnbebauung an. Insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes ist das Gelände stark bewegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,9 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 28/50, 26/51, 26/60, 26/61 und 26/41.
Im Osten:	Westliche Grenze des Lütjensees.
Im Süden:	Südliche Grenze des Flurstücks 51/3.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße und der Alten Dorfstraße.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehen konkrete Wünsche einiger Eigentümer, Erweiterungen der vorhandenen Gebäude vorzunehmen. Aufgrund der sensiblen Lage im Uferrandbereich zum Lütjensee hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die schützenswerten Bereiche langfristig zu sichern und einen abschließenden Rahmen für bauliche Entwicklungen vorzugeben. Hierbei sieht die Gemeinde die Grenze der Siedlungsentwicklung zum Lütjensee analog zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes. Mit Ausnahme der bereits vorhandenen Bebauungen im Landschaftsschutzgebiet wird dieser Bereich daher großflächig als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Straßenrandbereich soll die vorhandene Bebauung geordnet werden und angemessene Erweiterungsspielräume erhalten.

Zwei der in Seenähe vorhandenen Wohngebäude und der Anbau an das Altenpflegeheim liegen teilweise im Erholungsschutzstreifen des Lütjensees. Die Flächen lagen in einem Landschaftsschutzgebiet, aufgrund der Planung wurde eine Entlassung notwendig, diese ist bereits erfolgt. Alle Gebäude sind rechtmäßig entstanden. Für ein Wohngebäude liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen Anbau vor. Die Erweiterung des Altenpflegeheims ist baurechtlich genehmigt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird diesen Umständen Rechnung getragen; gleichzeitig werden Maßnahmen zum Schutz des Uferbereichs vorgesehen. Für die zum See hin orientierten Grundstücksbereiche erfolgen detaillierte Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Aufgrund der sensiblen Lage im Orts- und Landschaftsgefüge werden für den Bereich am Lütjensee besondere Festsetzungen zur Einfügung der Bebauung getroffen.

In den zum See hin orientierten Bereichen im Norden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Dort sollen ausschließlich Wohnungen zulässig sein, um in die sensiblen Bereiche kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu ziehen und ein hohes Maß an Wohnruhe zu ermöglichen. Die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind nur in baulichem Zusammenhang mit der Hauptwohnung zulässig.

Für die Grundstücke entlang der Alten Dorfstraße wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch hier sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um den Wohncharakter des Quartiers zu unterstreichen.

Die DRK-Station (Blutspendedienst) wird für den nördlichen mit Gebäuden bestandenen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- analog der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Der südliche Teil des Grundstücks umfasst eine schöne, mit altem Baumbestand versehene Parkanlage. Diese Fläche wird im Bebauungsplan dementsprechend als private Grünfläche mit einem flächigen Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

In Notfallsituationen finden im Einzelfall Hubschrauberlandungen im Bereich des DRK-Grundstücks statt. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle aufgrund der Gewichtung der Belange benachbarter Wohnnutzungen und der natürlichen Gegebenheiten nicht die Etablierung eines Hubschrauberlandeplatzes. In der Örtlichkeit sind keine baulichen Anlagen für einen Landeplatz vorhanden, diese werden auch nicht angestrebt. Die Zulässigkeit für diese Landungen richtet sich nicht nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die bereits bebauten Grundstücke am Bestand und lässt geringfügige Erweiterungen zu. Im Allgemeinen Wohngebiet an der Alten Dorfstraße wird mit einer GRZ von 0,25 für die Grundstücke mit Wohnbebauung die in § 17 BauNVO vorgesehene Höchstgrenze von 0,4 deutlich unterschritten. Die gewünschte lockere Bebauung kann damit sichergestellt werden. Nur für das Altenpflegeheim erfordert das bereits vorhandene Bauvolumen eine GRZ von 0,4. Dies wird von der Gemeinde als Ausnahme der Nutzungsintensität angesehen und soll nicht als Maßstab für benachbarte Grundstücke gelten.

Im Reinen Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die zulässige Überbauung der Grundstücke durch maximal zulässige Grundflächen unabhängig von der Grundstücksgröße abschließend bestimmt. Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche ist auf die jeweils festgesetzte zugehörige überbaubare Fläche bezogen. Insbesondere für die Grundstücke in Seenähe kann unter Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 BauNVO die Ausdehnung der Bauflächen zugunsten großer zusammenhängender Grünflächen, auf denen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist, minimiert werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass entsprechend der Darstellung im Planwerk die vorhandenen Nebenanlagen in der Grünfläche beseitigt werden und wird entsprechende vertragliche Regelungen treffen.

Für die in Seenähe festgesetzten WR-Gebiete erfolgt die Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der zu beachtenden jeweils unterschiedlichen Grundstückssituation. Bezogen auf die Grundstücksgröße ergibt sich für das nördliche Grundstück eine GRZ von 0,044, das südliche Grundstück erreicht eine GRZ von 0,067. Bei der Bemessung der möglichen Erweiterungen wurde auch der bereits vorhandene Überbauungsgrad incl. vorhandener versiegelter Bereiche einbezogen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse und zulässigen Firsthöhen begrenzt. In den Reinen Wohngebieten zum See hin sind im Übergang zum Landschaftsraum nur eingeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 6,00 m bzw. 8,00 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet an der Alten Dorfstraße und für die DRK-Station erfolgt die Höhenbeschränkung in Anlehnung an den Bestand.

Die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise unterstreichen durch nur zulässige Einzelhäuser für alle Grundstücke mit Ausnahme des Altenpflegeheims und der Gemeinbedarfsfläche den Pla-

nungswillen der Gemeinde einer lockeren Bebauung am Ortsrand. Die einzeln festgesetzten überbaubaren Flächen lassen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand zu. Für die Bauflächen in Seenähe sind Erweiterungen nur in Richtung Westen möglich. Da dort Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, ist ein etwas größerer Spielraum gegeben und die Baugrenzen werden tlw. bis an die Grundstücksgrenze gezogen. Dadurch kann eine ungeordnete Vielzahl von Baukörpern auf den Grundstücken vermieden werden. Das zulässige Bauvolumen ist durch die festgesetzte max. zulässige Grundfläche beschränkt. Die Abstandsflächen der LBO sind einzuhalten.

Zur Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens und um den Nutzungsdruck auf die wertvollen Freiflächen zu reduzieren ist für das Reine Wohngebiet am See eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Es ist nur eine Wohnung in Verbindung mit einer untergeordneten Einliegerwohnung zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Entlang der Alten Dorfstraße besteht bereits eine große Vielfalt unterschiedlicher Dach- und Fassadengestaltungen; die Vorgabe eines einheitlichen Gestaltungsrahmens ist dort nicht umsetzbar. Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl ungeordneter Garagen, Carports und Nebenanlage zu beeinträchtigen, erfolgt jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Anlagen im Vorgartenbereich. Für die vorhandene Bebauung am See sind zur Einfügung der Gebäude Festsetzungen zu einheitlicher Gestaltung getroffen.

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

Im Norden des Plangebietes am Fußweg zum Lütjensee ist die seit dem 05.12.1991 unter Denkmalschutz stehende Burganlage als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Wenn Veränderungen der Strukturen erfolgen sollen, ist das Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Das gilt auch für die privaten Grünflächen, die im Umgebungsbereich des Denkmals liegen.

b. Immissionen/Emissionen

Immissionen aus Verkehrslärm sind für das Plangebiet aufgrund der Abstände zur Hamburger Straße L 92 nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht vorhanden.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Hamburger Straße und die Alte Dorfstraße erschlossen. Für die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen an der Alten Dorfstraße zur Verfügung. Lütjensee ist an das Linienetz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

3. Ver- und Entsorgung

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

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

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen. Für den Bereich am See ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken festgesetzt. Nach Darstellung der Geologischen Karte 1:25.000 stehen schwach lehmige, kiesige Sande an, von einer Sickerfähigkeit der Böden kann daher ausgegangen werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswag sichergestellt. 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 Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Lübeck so früh wie möglich 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. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Schutzgebiete

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage direkt am Lütjensee eine Menge unterschiedlicher Biotopstrukturen auf, die nach den §§ 15a und 7 (Nr. 8+9) LNatSchG unter Schutz stehen. Im Einzelnen sind dies folgende:

- Ufergehölzsaum an der Seeuferlinie der drei nördlichen Seegrundstücke (§ 7)
- Kleingewässer mit Röhricht auf dem Grundstück des Altenpflegeheims (§ 15a)
- Röhricht und Feuchtgebüsch auf dem Grundstück südlich des Pflegeheims (§ 15a)

- Erlenbruch, Nasswiesenbereiche und Landröhricht im Bereich südlich der DRK-Station (§ 15a)
- Steilhänge im Binnenland beiderseits der Feucht-/Nasswiese sowie entlang des Seeufers auf den Grundstücken Alte Dorfstraße 2 und weiter nördlich (§ 15a, vgl. Grünordnungsplan Bestand)

Weiterhin steht der gesamte östliche und südliche Teil des Plangebietes mit Ausnahme der zwischenzeitlich entlassenen Flächen unter dem Schutz des § 18 LNatSchG (Landschaftsschutz). Entlang der Uferlinie des Lütjensees ist ein Bereich von 50 m Breite als Erholungs- und Gewässerschutzstreifen nach § 11 LNatSchG ausgewiesen, bauliche Anlagen sollen in diesem Bereich nicht entstehen oder wesentlich verändert werden.

Als weitere schützenswerte Bereiche sind die Grundstücksflächen mit einem hohen Anteil von Großgehölzen anzusprechen, diese finden sich auf dem Grundstück der DRK-Station sowie auf dem Flurstück 39/7 (parkartiges Grundstück). Auf letztgenanntem befindet sich auch eine Baumreihe aus alten Kastanien. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich noch eine Allee sowie die Hangwälder der Steilhänge (überwiegend Stieleichen und Rotbuchen).

Die bestehenden Waldflächen haben nach § 32 LWaldG einen 30 m breiten Waldschutzstreifen, in diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Eine entsprechende Festsetzung ist unter Berücksichtigung baurechtlich genehmigter Anlagen getroffen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, den baulichen Erweiterungen stehen übergeordnete Planungsaussagen des Landschaftsplanes zur grundsätzlichen Frage von baulichen Erweiterungen teilweise entgegen.

Durch den Bebauungsplan werden im Seeuferbereich bauliche Erweiterungen ermöglicht, ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG¹ wird somit vorbereitet und ist entsprechend zu bewerten und auszugleichen. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die baulichen Erweiterungen ansonsten einer Beurteilung nach § 35 BauGB unterliegen würden und voraussichtlich ebenfalls Zulässigkeit erlangen würden. Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für das Flurstück 39/7 existiert bereits, auch sind die Erweiterungen des Altenpflegeheims gemäß der erteilten Baugenehmigung bereits abgeschlossen. Ein vormals geplanter Eingriff an der Hamburger Straße durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Möglichkeit zum Bau zweier Einzelhäuser ist in der aktuellen Planung aus Gründen der Ortsbildwahrung verworfen worden. Die übrigen Flächen des vergleichsweise großen Plangebietes (ca. 9,9 ha) sind an der alten Dorfstraße bereits bebaut und im südlichen Geltungsbereich als Wald und Grünlandnutzung im Bestand. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der besonderen Situation direkt am Lütjensee mit einigen Biotopflächen im Bestand wird zur Beurteilung und Wahrung der Belange des Naturschutzes ein Grünordnungsplan erforderlich.

Insgesamt werden für zwei Gebäude im baurechtlichen Außenbereich Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Dies sind die Flurstücke 115/27 und 39/7 (Eingriffsbereich 1) sowie das Flurstück 40/2 (Eingriffsbereich 2). Der Eingriffsbereich 3 ist das Altenpflegeheim mit den bereits vollzogenen Eingriffen, für diese Eingriffe existiert eine Einzelbegutachtung, das Ergebnis ist ein externes Ausgleichserfordernis, welches in den Bebauungsplan quantitativ aufgenommen werden soll.

¹ i. d. F. vom 21. September 1998

Für den Bereich der baulichen Erweiterungen auf den Seegrundstücken liegt eine erhöhte Bedeutung der Flächen vor, da sie in direktem Zusammenspiel mit den Biotopflächen in Seerandbereich stehen. Dieser Bedeutung soll im Weiteren besonders Rechnung getragen werden. Aufgrund der sensiblen Gebietsstruktur hat der Grünordnungsplan verschiedene Schwerpunkte: neben der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung muss ein verträgliches Gesamtkonzept entwickelt werden, welches insbesondere vorrangig die Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Strukturen betrachtet. Ein angemessener Ausgleich soll innerhalb des Plangebietes im direkten Seeuferbereich angesiedelt werden. Verbleibende Ausgleichsforderungen sollen weiterhin extern im Gemeindegebiet an geeigneter Stelle vorgenommen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz und dem Erlass „Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998² ein Grünordnungsplan aufgestellt, der neben dem Bebauungsplan eingesehen werden kann. Darin werden die naturschutzfachlichen Belange detailliert abgearbeitet, im Folgenden werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

Ein Eingriff entsteht bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Orts- bzw. Landschaftsbild durch die geplanten Versiegelungen und die Baukörper selbst. Die vorgesehene Entfernung dreier Kastanien aus der Baumreihe auf dem nördlichen Eingriffsgrundstück sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Kronentraufbereich sind nicht minimierbar. In das Schutzgut Klima wird nicht erheblich eingegriffen.

Eine gänzliche Vermeidung der Eingriffe könnte durch einen Verzicht auf die baulichen Erweiterungen erreicht werden. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt, zumal andere Erweiterungen bereits genehmigt und teilweise abgeschlossen sind und das Prinzip der Gleichbehandlung gelten soll. Zur Vermeidung von schwerer wiegenden Eingriffen sind klare Begrenzungen der Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich des Umfangs vorgesehen. Auch sind die Erweiterungen auf den Seegrundstücken nur in Richtung Siedlungskörper vorgesehen.

An Minimierungsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter ist folgende Liste vorgesehen: Begrenzung der baulichen Erweiterungen, Einzelhausbebauung mit jeweils nur einer untergeordneten Wohnung, gestalterische Festsetzungen (z.B. Firsthöhe max. 6,00 bzw. 8,00 m, Dachformen, Ausschluss glasierter Dacheindeckungen), Sicherung der Freiflächen durch Ausschluss baulicher Anlagen.

Die Minimierungsmaßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu begrenzen. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird darüber hinaus durch die Versickerung unbelasteten Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken kompensiert. Die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind nur teilweise minimiert und können bei Beibehaltung der Erweiterungsabsichten nicht weiter optimiert werden. Ein entsprechend hoch bemäßer Ausgleich ist erforderlich.

Als Ausgleich ist Folgendes vorgesehen:

² Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

Die Ausgleichsbilanzierung orientiert sich bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Wesentlichen an den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (MUNF) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.³

Die Eingriffe in den Boden werden gemäß Ausgleichserlass einfach bilanziert. Im Bereich der beiden Seegrundstücke mit Erweiterungsspielraum soll als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die gesamte Fläche des neu ausgewiesenen WR-Gebietes abzüglich der bestehenden Hauptbaukörper im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden. Außerdem soll der Eingriff in die Kastanienreihe mit der Anpflanzung einer ca. 360 m langen freiwachsenden Hecke der Arten des Schlehen-Hasel-Knicks und der fachgerechten Sanierung der bestehenden Kastanienreihe ausgeglichen werden. Die im Bestand befindlichen Fichten werden zuvor entfernt, um Platz für die Hecke zu schaffen.

Ein Teil des Ausgleichs soll auf den Grundstücken selbst untergebracht werden, vorgesehen ist ein Streifen direkt an der Wasserlinie des Lütjensees, der der Sukzession voll überlassen wird. Westlich daran soll sich ein Streifen bis zu 30 m Breite anschließen, der extensiv gärtnerisch als Wiese mit zweischüriger Mahd im Jahr genutzt wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Wertigkeiten und noch eingeschränkt möglichen Nutzung wird von einer gesamten Anrechnungsfähigkeit der Maßnahmenflächen auf den Grundstücken von 25 % ausgegangen. Das Gesamtausgleichserfordernis gemäß der Bilanzierung des Grünordnungsplanes für die einzelnen Eingriffsbereiche, der durch die Maßnahmen auf den Grundstücken anrechenbare Flächenteil sowie das noch extern bestehende Ausgleichserfordernis sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Eingriffsbereiche 1 - 3	Im GOP ermitteltes Ausgleichserfordernis	auf dem Grundstück anrechenbar	verbleibendes, externes Ausgleichserfordernis gerundet
Flurstücke 115/27, 39/7	4.254	910	3.340
Flurstück 40/2	1.430	190	1.240
Flurstück 43/6	4.250 (250 qm Entsiegelung)	750	3.500

Summe: 8.080 qm

Die Gemeinde erstellt zurzeit ein Ausgleichsflächenkataster mit dem Ziel, vorrangig zu entwickelnde Flächen zu erfassen und entsprechend für Ausgleichszwecke nutzen zu können. Die externen Maßnahmen werden im Bebauungsplan quantitativ zugeordnet. Die Gemeinde realisiert den Ausgleich und legt die Kosten inkl. der für den Ausgleich erforderlichen Planungskosten auf die Grundstücke um. In der Gemeinde besteht eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-c BauGB. Als Richtwert für die Kosten des Ausgleichs sind pro fertigem Quadratmeter Ausgleichsfläche etwa 2,5 € zu veranschlagen.

Der allgemeine Grünordnung wird dort, wo Handlungsbedarf vorherrscht, durch die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken konkretisiert, wobei der individuellen Grundstückssituation Rechnung getragen wird. Neben den Erhaltungsgeboten für Großbäume werden weiträumig private Grünflächen ausgewiesen, auf denen auch keine baulichen Anlagen entstehen sollen. Diese stellen Pufferflächen zu den exakt ausgewiesenen, bestehenden Biotopflächen im Seeuferbereich dar. Weiterer Handlungsbedarf ist nicht ersichtlich.

³ Anlage zum „Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein“ vom 3. Juli 1998

Die Eingriffsbereiche lagen im Landschaftsschutz, eine Entlassung der Flächen erfolgte bereits im Verlauf der Planung. Für die Bauten mit Berührung zum Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG ist das Erfordernis von Ausnahmegenehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wird auf die §§ 7, 11 und 15a LNatSchG hingewiesen, der strikten Einhaltung der Ver- und Gebote kommt in dem Uferbereich des Lütjensees eine besondere Bedeutung zu.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten werden die Erweiterungen im Seeuferbereich als nicht empfehlenswert angesehen. Allerdings wären Erweiterungen nach § 35 BauGB wahrscheinlich. Die konsequente Maßnahmenanwendung auf den Grundstücken kann den direkten Ufersaum des Lütjensees aufwerten und somit einen deutlichen Teilausgleich darstellen.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Allgemeine Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass dauerhafte Grundwasserableitungen unzulässig sind.

Das Plangebiet wird von dem verrohrten Gräberbach durchquert, er ist als Darstellung ohne Normcharakter im Planwerk enthalten. Die Verbandssatzung ist zu beachten (6 m Freihaltebereich beiderseits der Leitung). Die genaue Lage der Leitung ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen in diesem Bereich einzumessen.

Im Norden des Plangebietes verläuft die ebenfalls verrohrte Bockbek als Verbandsgewässer zwischen den Grundstücken Alte Dorfstraße Nr. 20 und Nr. 18 bzw. 20a im rückwärtigen Bereich. Die Bockbek wurde während des Verfahrens verlegt, im Plan ist die aktuelle Lage dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung liegt die Bockbek teilweise nur etwa 1 m von Gebäuden entfernt, im Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen bis auf mind. 3 m Abstand zurückgenommen und die in diesem verringerten Freihaltebereich liegenden Gebäudeteile als künftig entfallend dargestellt worden. Auf die Duldungspflichten der Anwohner und Freihaltebereiche gem. Gewässerpflegeverbandssatzung wird hingewiesen. Auszüge hieraus sind auf dem Planwerk abgedruckt.

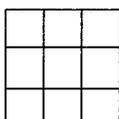
Im Bereich der DRK-Station ist ein ausgekoffter Heizölschaden bekannt, Ausläufer verunreinigten Bodens sind im Untergrund verblieben. Bei Aushub ist mit noch verunreinigtem und zu entsorgendem Boden zu rechnen.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 21 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.08.2002/14.09.2004 gebilligt.

Lütjensee, 03.11.05

Planverfasser:




Bürgermeister

PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER