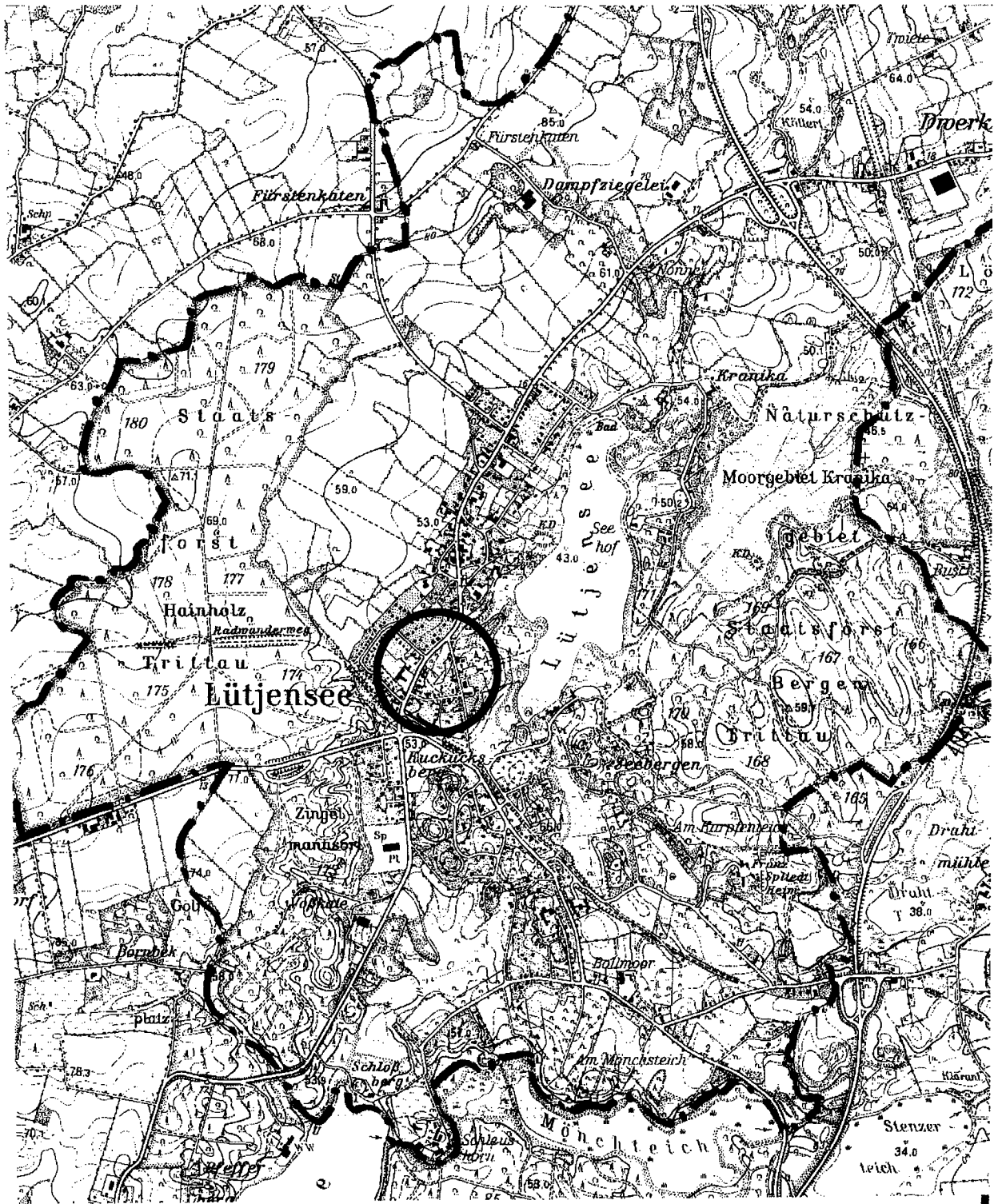


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Umweltprüfung	4
a.	Prüfung der betroffenen Belange	4
b.	Prüfung der Erheblichkeit der Betroffenheit	4
3.	Umweltbericht	5
a.	Einleitung	5
b.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
c.	Zusätzliche Angaben	6
4.	Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung	7
5.	Planinhalt	7
a.	Städtebau	7
b.	Immissionen/Emissionen	8
c.	Verkehrliche Erschließung	8
6.	Ver- und Entsorgung	9
7.	Kosten	9
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
9.	Billigung der Begründung	10

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der sehr tiefen Grundstücke nördlich der Peemöller Allee geschaffen werden. Möglich werden 4 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser. Das Gebiet bietet sich aufgrund der Lage im Ortsgefüge aus ortsplanerischer Sicht für eine Nachverdichtung an. Seitens einiger Eigentümer wurde an die Gemeinde bereits der Wunsch nach einer baulichen Entwicklung der hinteren Grundstücksbereiche herangetragen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt in der südlichen Ortslage Lütjensees. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung wird auf eine ausführliche Darstellung der übergeordneten Planungsvorgaben verzichtet. Die für eine Nachverdichtung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die geplanten Vorhaben den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht widersprechen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Lütjensees nördlich der Peemöller Allee zwischen Hamburger Straße und der Straße Dovenkamp. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenze der Flurstücke 7/9 und 7/18.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flurstücke 8/100 und 8/101.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Peemöller Allee.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 8/107, 8/106, 8/62.

Das Plangebiet ist entlang der Peemöller Allee mit Wohnhäusern bebaut. Die rückwärtigen Bereiche werden als Hausgarten genutzt (weitere Ausführungen s. Umweltbericht).

2. Umweltprüfung

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten vorgetragen. Ebenso wurde das Erfordernis weitergehender Untersuchungen nicht gesehen.

a. Prüfung der betroffenen Belange

Nr.	Belang	betroffen	nicht betroffen
a)	Die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x	
b)	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		x
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	x	
e)	Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
f)	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		x
h)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.		x
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d		x

b. Prüfung der Erheblichkeit der Betroffenheit

Nr.	Belang	erheblich betroffen	nicht erheblich betroffen
a)	Die Auswirkung auf Tiere, Pflanzen,...		Keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, keine Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen.
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter ...		Die Bebauungsverdichtung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

3. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Strukturierung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zum BauGB.

a. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der sehr tiefen Grundstücke nördlich der Peemöller Allee geschaffen werden. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind 4 Bauplätze für eingeschossige freistehende Einfamilienwohnhäuser vorgesehen. Dies entspricht den Vorstellungen der Eigentümer. Die durch die Planung ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung beträgt insgesamt ca. 900 qm (Weitere Ausführungen s. Begründung Ziffer 5.).

b) Fachgesetze und Fachpläne

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc...;	Erhalt der Topographie, Erhalt von Bäumen, Bepflanzungsmaßnahmen, Begrenzung der Bodenversiegelung. Naturschutzfachlich wird kein Eingriff gem. § 18 BNatSchG vorbereitet, da es sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt
BBodSchG	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen.	Durch Nachverdichtung, Art der Nutzung (Wohnen), Begrenzung von Versiegelungen
Landschaftsplan	Für das Gebiet sind keine Ziele formuliert.	
Luftreinhalte- oder Lärmminde-rungspläne bestehen nicht		

b. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist entlang der Peemöller Allee mit Wohnhäusern und zugehörigen Nebenanlagen wie Garagen und Carports bebaut. Die rückwärtigen Bereiche werden als Hausgarten (vorwiegend Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern) genutzt. Das Gelände ist bewegt und fällt um ca. 6 m von der Peemöller Allee nach Norden ab. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind einige Laubbäume (Pappel, Esche, Linde, Weiden, Birken) vorhanden. Die Grundstücke sind dreiseitig vorwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Norden grenzt eine gemeindliche Regenrückhalteanlage an. Biotopstrukturen finden sich im Plangebiet nicht.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung werden die rückwärtigen Gartenbereiche mit vier Einfamilienhäusern bebaut. Die Gartenflächen werden entsprechend reduziert. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den Hausgartenflächen.

c). Geplante Maßnahmen

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhe
- Einhaltung notwendiger Grenzabstände, Beschränkung auf Einzelhausbebauung
- Einhaltung großzügiger Abstände zum Regenrückhaltebecken
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen
- Erhalt der Topographie
- Erhalt und Neuanlage von Bepflanzungen
- Gebietsnahe Regenrückhaltung
- Baugestalterische Festsetzungen

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels einer grundstücksbezogenen Bebauung der Gärten mit Einfamilienhäusern scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Durch den Bau von vier Einfamilienhäusern werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Naturschutzfachlich wird kein Eingriff gem. § 18 BNatSchG vorbereitet, da es sich um einen Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind bei Einhaltung der Grenzabstände der Landesbauordnung nicht zu erwarten. Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen in der Peemöller Allee nicht signifikant steigen.

c. Zusätzliche Angaben

a) Merkmale der technischen Verfahren

Untersuchungen und Gutachten sind nicht notwendig, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden.

c) Zusammenfassung

Durch die Planung werden vier eingeschossige Einfamilienhäuser in den rückwärtigen Gartengrundstücken der vorhandenen Bebauung nördlich der Peemöller Allee geschaffen. Naturschutzfachlich wird kein Eingriff gem. § 18 BNatSchG vorbereitet, da es sich um einen Innenbe-

reich gem. § 34 BauGB handelt. Der Bebauungsplan initiiert keine erheblichen Umweltauswirkungen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

4. Planvorstellungen und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung auf den großen Grundstücken nördlich der Peemöller Allee ermöglicht. Die Planung entspricht damit den Ausführungen des § 1a (2) BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme freier Landschaft wird vermieden. Entsprechend der umliegenden Bebauung an der Peemöller Allee soll eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern entstehen. Stärkere Verdichtungen mit Doppelhäusern oder Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern sollen nicht entstehen, um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Peemöller Allee zu begrenzen. Maßstab ist hier bewusst nicht die Bebauungsstruktur auch mit Mehrfamilienhäusern entlang der Hamburger Straße, sondern der Ein- bis Zweifamilienhauscharakter entlang Peemöller Allee und tlw. Dovenkamp. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen finden sich dort nur vereinzelt. Weiteres Planungsziel der Gemeinde ist die Bewahrung der Topographie. Dieses kann durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur gut erreicht werden.

5. Planinhalt

a. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Die vorhandene Bebauung entlang der Straße wird in ihrem Bestand gesichert. Für die rückwärtigen Bereiche werden detaillierte Festsetzung zur Einfügung der Neubebauung getroffen.

Entsprechend dem Bestand und der Absicht, vorwiegend eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Definition im § (4 (1) BauNVO. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus dem § 4 (2) BauNVO. Innerhalb des Plangebietes sind durchaus andere als reine Wohnnutzungen insbesondere im Straßenrandbereich denkbar. Diese sollen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden. Um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu minimieren, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich in den bereits bebauten Bereichen am Bestand. Für die Hinterlandbebauung gewährleistet die auf 0,2 begrenzte Grundflächenzahl die gewünschte kleinteilige Bebauung. Die Einfügung der Neubebauung wird durch detaillierte Festsetzungen zur Firsthöhe in Verbindung mit nur zulässiger Eingeschossigkeit und der Begrenzung der Geschossfläche sichergestellt. Die Topographie soll nicht für den Ausbau eines Souterrains in Verbindung mit ausgebauten Dachgeschossen dergestalt genutzt werden, dass von Norden der Eindruck mehrgeschossiger Baukörper entsteht. Auch soll die Höhe der Gebäude mit der vorhandenen Bebauung an Peemöller Allee und Dovenkamp harmonieren. Der Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist in der Peemöller Allee bei einem Schachtdeckel festgesetzt. Veränderungen in der Straßenoberfläche sind nicht beabsichtigt, so dass eine eindeutige Höhenmessung vor Ort vorgenommen werden kann. Die detailliert grundstücksbezogenen Festsetzungen lassen unter Berücksichtigung des Geländeabfalls eine Firsthöhe der Baukörper in den rückwärtigen Bereichen von ca. 8 m zu.

Das bewegte Gelände soll weitgehend erhalten bleiben, um störende größere Böschungen und hohe Stützmauern, mit ihren negativen Wirkungen auf die Ortsgestaltung, zu vermeiden. Neben den Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist daher auch der Erhalt bzw. die weitgehende Wiederherstellung des natürlichen Geländeverlaufs festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise mit nur zulässigen Einzelhäusern unterstreicht den Planungswillen der Gemeinde, das Ein- bis Zweifamilienhausgebiet entlang der Peemöller Allee zu bewahren und fortzuentwickeln. Doppelhäuser und Hausgruppen sollen dort nicht entstehen. Unterstützend wirkt hier auch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Der Straßenquerschnitt der Peemöller Allee ist auf eine Bebauung mit Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern nicht ausgelegt, dies würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Da die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche durch sogenannte Pfeifenstile erfolgen soll, ist hier besonders auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu achten, um die Wohnruhe der Straßenrandbebauung zu gewährleisten. Eine derartige massive Bebauung fügt sich in das bereits bebaute Umfeld östlich hinter den bebauten Grundstücken der Hamburger Straße auch nicht ein.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige Anlagen wie Stellplätze oder unterirdische Anlagen o. ä. sind zulässig. Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung auch zum Umfeld zu erreichen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern getroffen. Dies erscheint auch notwendig, da Sichtbeziehungen von der Hamburger Straße über die innerörtliche Freifläche auf die Neubebauung bestehen und die vier neuen Gebäude in der Dachgestaltung nicht völlig unterschiedlich ausgebildet werden sollen. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich der Ortslage wird gestalterisch außerdem eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Sendemasten auf 10 m getroffen.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt östlich der Hamburger Straße (L 92). Aufgrund des Abstandes sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Peemöller Allee erschlossen. Die Anbindung der rückwärtigen Bebauung erfolgt grundstücksbezogen durch die jeweiligen Eigentümer. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Lage der Zufahrt auf dem Grundstück nach den Vorstellungen der Eigentümer erfolgen soll. Eine reale Grundstücksteilung ist hier auch nicht grundsätzlich anzunehmen. Im Übrigen ist die Erschließung im Bauantrag nachzuweisen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Da oft mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, wird im Rahmen des Stellplatznachweises von der Gemeinde die Empfehlung zur Forderung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohnung gegeben. Parkplätze stehen in der Peemöller Allee zur Verfügung. Lütjensee ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Für die Entsorgung des Plangebietes sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der Peemöller Allee am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen. Auf die

Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist und den Eigentümern die genaue Lage des Standplatzes nicht vorgegeben werden soll.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung 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. Vorgesehen ist die Einleitung in die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Rückhalteanlagen. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers EON/Hanse sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg 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 der Telekom frühzeitig 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.

7. Kosten

Die bislang unbebauten Grundstücksflächen werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnatur-

schutzgesetz entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einer Eingriffssituation, da der Bereich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet gering.

Erhaltenswerte Laubbäume und vorhandene Bepflanzungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend festgesetzt. Zur weiteren Abschirmung der Bebauung nach Norden wird zusätzlich ein Pflanzgebot für Bäume aufgenommen.

9. Billigung der Begründung

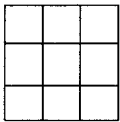
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.09.2005 gebilligt.

Lütjensee, 07. 11. 05



Bürgermeister

Planverfasser:



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