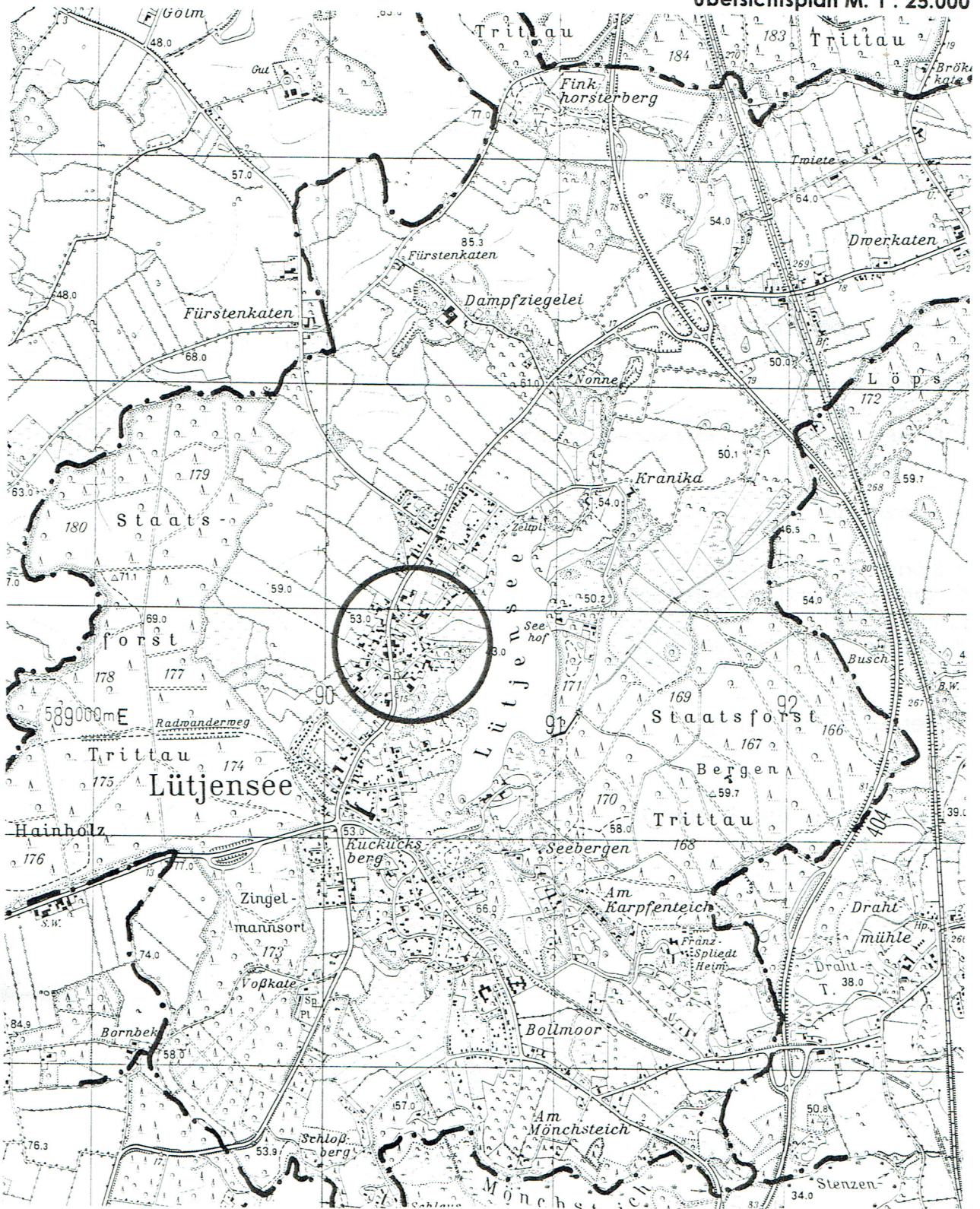


Gebiet: östlich der Hamburger Straße (L 92) und nordöstlich der Alten Dorfstraße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Immissionen
- d. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lütjensee wurde am 18.01.1984 vom Landrat des Kreises Stormarn genehmigt. In diesem Bebauungsplan sind entlang des Lütjensees sowie zwischen Hamburger Straße und Alter Dorfstraße Wanderwege festgesetzt. Diese Wegeverbindungen sind überwiegend nicht realisiert worden, ein Erfordernis zur Anlage dieser Wegeverbindungen wird nicht mehr gesehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen diese Wege überplant werden; außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens entsprechend dem Generalentwässerungskonzept für die Gemeinde Lütjensee geschaffen werden. Für eine bislang unbebaute Fläche südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht eine Bauvoranfrage für die Errichtung von 8 Einfamilienhäusern. Dieser Bereich soll im Rahmen einer Ergänzung des Ursprungsplanes mit überplant werden.

b. Plangebiet

Das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung und Ergänzung liegt im Norden Lütjensees nordöstlich der Alten Dorfstraße zwischen Hamburger Straße und dem Lütjensee. Der Bebauungsplan umfaßt in der Gemarkung Lütjensee folgende Flurstücke der Fluren 10 und 11:

21/13 tlw., 2/18 tlw., 2/17, 8/4, 8/9, 15/5 tlw., 8/7 tlw., 8/8, 26/50 tlw., 26/52,
26/58 tlw., 26/57 tlw., 26/55 tlw., 26/15 tlw., 26/20 tlw., 26/10 tlw., 26/5 tlw.,
26/10 tlw., 26/8 tlw., 110/26 tlw., 26/7.

Das Plangebiet umfaßt rd. 3,5 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der 1974 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden größtenteils Wohnbauflächen zwischen Hamburger Straße und beidseitig der Alten Dorfstraße sowie Grünflächen am Lütjensee dargestellt. Lediglich ein schmaler Streifen im Plangebiet ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Planung entspricht demnach dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet befindet sich im Norden Lütjensees zwischen dem Lütjensee, der Alten Dorfstraße und der Hamburger Straße. Westlich der Alten Dorfstraße liegt eine unbebaute, z. Zt. als Weideland genutzte Fläche, die nunmehr einer Bebauung mit Einzelhäusern zugeführt werden soll. Die Nutzung dieser Fläche für eine Bebauung innerhalb der Ortslage ist sinnvoll, da hier eine kostengünstige Erschließung bei weitestgehender Erhaltung der vorhandenen Knickstrukturen möglich ist. Das im Norden des Änderungsgebietes verlaufende Gewässer (Heierbek) wird im Rahmen des an dieser Stelle im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Lütjensee geplanten Regenrückhaltebeckens verrohrt, so daß die ökologische Bedeutung dieses Bereiches ohnehin an Wert verliert.

Für die Neubebauung ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluß der Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO festgesetzt, um die Wohnruhe in direkter Nähe zum Lütjensee zu wahren. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Alten Dorfstraße und ist dementsprechend als eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die vorgesehene höchstzulässige Firsthöhe von 10 m dient der Einfügung der Neubebauung in die umgebende eingeschossige Bebauung. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das natürlich gewachsene Gelände jeweils im Bereich des Baufensters, so daß die vorhandene, wenn auch geringfügige Modellierung des Geländes bei den Bauvorhaben berücksichtigt wird.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird zur Unterstützung einer homogenen Bebauung um die Stichstraße eine höchstzulässige Grundfläche von maximal von 150 m² für alle Baugrundstücke festgesetzt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind in Verbindung mit dem Hauptbaukörper bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 zulässig, so daß für die Ausstattung gerade auch der großen Grundstücke ein großzügiger Spielraum verbleibt. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen durchschnittlich einer GRZ von ca. 0,27 für das gesamte Baugebiet, damit wird das Höchstmaß der BauNVO für WA-Gebiete weit unterschritten und ein schonender Umgang mit dem Boden erreicht.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude unterstützt die angestrebte Wohnruhe innerhalb der Neubebauung, dient aufgrund der damit verbundenen Beschränkung des Verkehrsaufkommens jedoch auch dem Ruhebedürfnis des gesamten Quartiers und der Naherholungsfunktion des Lütjensees.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung vorzusehen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung) festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, daß Garagen und Nebengebäude analog zum Hauptgebäude zu gestalten sind. Diese gestalterische Leitidee schränkt die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherrn nur unwesentlich ein, erreicht aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen soll.

Am Fußweg zum Lütjensee ist die seit dem 05.12.1991 unter Denkmalschutz stehende Buranlage der Burg Lütjensee als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Lütjensees und grenzt im Westen, Norden und Süden an vorhandene Bebauung; im Osten schließt sich der Lütjensee an das B-Plangebiet an. Die 1. Änderung und Ergänzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 hat neben der Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Innenbereich auch zum Ziel, den ursprünglich geplanten Wanderwegausbau im östlichen Teil des Plangebietes zurückzuschreiben, d. h. in Zukunft wegfallen zu lassen, woraus auch die ungewöhnliche Form des Gebietes resultiert. Dieser Teil des Plangebietes ist ökologisch wertvoll, da er an den Lütjensee angrenzt und verschiedene nach LNatSchG geschützte Elemente beherbergt, außerdem ragt er in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Bei dieser Gelegenheit (Planung der Änderung und Ergänzung) wird in dem angesprochenen Bereich ein großflächiges Erhaltungsgebot für den gesamten Seeuferbereich festgeschrieben, um den hier vorhandenen Biotopsaum zu sichern. Dies ist gerade bei wertvollen Biotopen im Siedlungsbereich wichtig, da sie ansonsten aus Unkenntnis der Sachlage oder

aber aus persönlichen Vorteilsüberlegungen geschädigt werden können, obwohl sie bereits nach § 15a des Landesnaturschutzgesetzes geschützt sind.

Der Plangeltungsbereich schließt neben diesem ökologisch bedeutsamen östlichen Teil (ca. 15.350 qm) eine Freifläche (Weideflächen) innerhalb des in Zusammenhang bebauten Ortsteils und eine Privatstraße mit Stellplatzanlagen ein. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt knapp 31.500 qm, die Ausweisung von Bauflächen erfolgt auf den Weideflächen, die knapp 8.000 qm ausmachen. Bei der im Rahmen dieser Planung betroffenen Fläche handelt es sich um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz, nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope kommen nicht vor. Durch die Planung werden jedoch nach § 15b LNatSchG unter Schutz stehende Knicks betroffen, eine Ausgleichsbilanzierung ist hierfür erforderlich.

Auf dieser Fläche ist auch ein Regenrückhaltebecken seitens der Gemeinde geplant, hierfür eventuell anfallender Flächenausgleich ist innerhalb dieses B-Plangebietes jedoch nicht berücksichtigt. Im erforderlichen wasserrechtlichen Antragsverfahren werden die Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und zeitgleich zum Bau des Regenrückhaltebeckens realisiert.

Die landschaftsplanerischen Gesichtspunkte haben ihren Schwerpunkt aufgrund der baurechtlichen Situation -Beurteilung nach § 34 des BauGB- im Bereich der Ausgleichsbilanzierung für zu entfernende Knickabschnitte und weiter im Bereich der allgemeinen Grünordnung. Besondere Bedeutung kommt auch der Sicherung der o. a. Biotope zu. Die Gemeinde strebt neben dem gesetzlich gefordertem Knickausgleich weitere grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet an. Neben Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Teil der nördlichen Abgrenzung der geplanten Bebauung zum Regenrückhaltebecken wird seitens der Gemeinde auf freiwilliger Basis noch eine Maßnahmenfläche von etwa 750 qm innerhalb des Plangebietes im nordwestlichen Bereich beidseitig des Fließgewässers ausgewiesen. Auf der Maßnahmenfläche soll sich eine Gras- und Krautflur entwickeln, beabsichtigt ist auch ein Nährstoffentzug durch entsprechende Pflegemaßnahmen. Gruppenweise sollen zusätzlich Schwarzerlen im südlichen Böschungsbereich des Grabens angepflanzt werden. Weitere ökologisch sinnvolle Maßnahmen werden im Abschnitt „Entwicklung“ aufgeführt.

Bestand

Das Plangebiet setzt sich aus zwei etwa gleich großen Teilbereichen zusammen, von denen nur der westliche Bereich einen Eingriff erfährt. Der östliche Bereich grenzt an den Lütjensee und beinhaltet einen nach § 15a LNatSchG geschützten Erlenbruch, der sich saumartig entlang der Seeuferlinie hinzieht. Seine Breite beträgt zwischen 10 und etwa 20 m, die Topographie in diesem und dem angrenzenden Bereich ist typisch: die an der Privatstraße liegenden Grundstücke fallen relativ sanft nach Osten in Richtung See ab und weisen zum flachen Bereich des Erlenbruchsauces eine klare Geländeböschung auf. Dem Erlenbruch vorgelagert sind abschnittsweise Seggen- und Schilfgürtel. Die Freiflächen auf den Seegrundstücken sind fast ausnahmslos unbewaldet und überwiegend extensiv als Rasen oder Wiese genutzt, ein kleinerer Bereich intensiver Gartennutzung findet sich auf dem Flurstück 26/5. Dieses Grundstück wird südlich durch eine Buchenhecke mit einer Breite von 1,50 m und einer Höhe von 2,00 m begrenzt, in dem ursprünglichen B-Plan ist diese Hecke fälschlicherweise mit der Signatur „Fläche für den Erhalt von Knicks“ gekennzeichnet. Nördlich dieses Grundstücks, auf dem Flurstück 26/8, ist als bestehende Beeinträchtigung ein sehr nahe an den Bereich des Erlenbruchs heranreichender Tennisplatz zu nennen. Auf dem weiter nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstücke 11/26 und 25/1) stehen einzelne, auch schon im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzte Großbäume. Es handelt sich hierbei um Stieleichen, die auch in dieser Planung mit einem Erhaltungsgebot belegt werden. Eine kleine Gruppe älterer Obstgehölze im Grenzbereich der Flurstücke 11/26 und 25/1 ist im B-Plan Nr. 3 mit einem Erhaltungsgebot versehen, jedoch umfaßt dieses Erhaltungsgebot nur knapp die Hälfte der Bäume, wobei die Auswahlkriterien hierfür heute nicht mehr

nachzuvollziehen sind. Diese Obstgehölzgruppe wird bei dieser Planung aufgrund der geringen Wertigkeit und des relativ schlechten Pflegezustandes nicht wieder mit einem Erhaltungsgebot versehen. Im Süden dieses Teilbereiches schneidet ein auf dem Flurstück 26/55 zum See fließender Graben das Plangebiet. Auf einer Breite von etwa 6 m hat sich gewässerbegleitend ein Röhrichtsaum ausgebildet, beide Elemente werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. Südlich wird dieser Teilbereich des Plangebietes von einer Chamaecyparis-Hecke abgegrenzt, dahinter liegt ein Wanderweg, der am See endet und letztendlich nur als „Zubringer“ für die historische Burganlage direkt dahinter dient.

Der westliche, baulich überplante Teilbereich weist im Bestand überwiegend Weideflächen auf, ein kleiner Bereich präsentiert sich als Weidebrache mit Stickstoffzeigern wie *Urtica dioica* (Gr. Brennessel), *Artemisia vulgaris* u. a.. Die bestehenden Knicks verlaufen in nord-nordöstlicher Richtung, einer westlich die Privatstraße begleitend, der zweite auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke 2/17 und 8/9 bzw. 8/4. Der Knick entlang der Privatstraße ist teilweise lückig bestockt und weist etwa auf Höhe der Grabenverrohrung auf einer Länge von ca. 23 m eine Lücke auf. Auch im südlichen Knickbereich ist ein Durchbruch (lw. Zufahrt, rd. 4 m) vorhanden. Beide Knicks haben einen seitlich mit Feldsteinen verstärkten Knickwall und weisen unterdurchschnittlich viele Überhälter auf. Im nördlichen Bereich dieser Flächen verläuft ein Graben mit einem naturfernen Gewässerquerschnitt, der ab der Hamburger Straße aus einer Verrohrung hervorkommt, um nach ca. 160 m freier Fließstrecke an der Privatstraße wieder in eine Verrohrung zu münden. Dieses Gewässer wird durch die Planung des Regenrückhaltebeckens auf etwa 2/3 der freien Fließstrecke beeinträchtigt, was allerdings im Rahmen der Regenrückhalte-Planung bilanziert wird. Ein Abschnitt dieses Gewässers an der Hamburger Straße wird südlich von lichtetem Weidengebüsch begleitet, dieser Bereich wird künftig innerhalb der Maßnahmenfläche liegen.

An der Einmündung der Privatstraße in die „Alte Dorfstraße“ ist im bisherigen B-Plan eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und ein Erhaltungsgebot für zwei Einzelbäume festgesetzt. Im Bestand sind nur die beiden Bäume (Roßkastanien) vorhanden, die zu erhaltenden Sträucher sind nicht mehr existent, die gepflasterte Hoffläche reicht bis direkt an die Kastanien heran. In den Bebauungsplan 3, 1. Änderung und Ergänzung wird diese Fläche aufgrund der Bestandssituation nicht mehr aufgenommen. Die umliegende Bebauung ist durch einen relativ hohen Anteil nicht heimischer Zierpflanzen gekennzeichnet, teilweise finden sich aber auch heimische Vegetationsstrukturen.

Entwicklung

Ein Eingriff findet rein rechtlich nur bei den zu entfernenden Knickabschnitten statt. Für zu entfernende Knicks wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ einen Ausgleich von 1:2 vorgesehen. Im Rahmen der Zuwegung werden im Plangebiet Knickentfernungen auf 22,50 m nötig, so daß die geforderte Knickneuanlage mindestens 45 m umfassen muß. Im Plangebiet wird ein neuer Knickabschnitt (ca. 35 m) als nördliche Begrenzung des Flurstücks 2/17 angelegt, weiterhin werden die Lücken in dem bestehenden Knick an der Privatstraße (ca. 23 m, 19 m im nördl. Bereich, rd. 4,0 m im südl. Bereich) geschlossen. Zu diesem Knickausgleich von 58 Metern kommt die Ausweisung von Knickschutzstreifen auf einer Länge von etwa 250 Metern hinzu. Die Breite dieser Knickschutzstreifen beträgt 2,50 m, es werden im B-Plan Bewirtschaftungsge- und -verbote für diese Bereiche festgesetzt. Eine vollständige Kompensation für den Eingriff in die Knicks ist durch die angesprochenen Maßnahmen zur Knickneuanpflanzung und die zusätzliche Ausweisung von Knickschutzstreifen erreicht.

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

Der östliche Teilbereich des Plangebietes erfährt keine direkten grünordnerischen Maßnahmen. Zur Sicherung der vorhandenen schutzwürdigen Elemente werden Flächenfestsetzungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 9 (1) 25 BauGB getroffen. Geschützt wird dadurch, zusätzlich zu dem bestehenden Schutzstatus nach LNatSchG, der Erlenbruchsaum und weiterhin die angesprochene Buchenhecke, die bestehenden Einzelgehölze und der Bereich des Grabens mit dem Röhrichtsaum. Dieser Teilbereich liegt fast ausschließlich in einem Landschaftsschutzgebiet, wodurch bis zu einem gewissen Grad schon Schutz gegeben ist.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes werden acht neue Baugrundstücke ausgewiesen, wodurch die verschiedenen Schutzgüter eine Beeinträchtigung erfahren, die allerdings nicht nach der Eingriffs-/Ausgleichsregelung zu bilanzieren ist. Im Rahmen einer umfassenden Planung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch verschiedene Maßnahmen, die in ein Gesamtgrünordnungskonzept eingebettet sind, berücksichtigt. Im folgenden werden die unterschiedlichen Maßnahmen schutzgutbezogen aufgezeigt.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 qm und einer zusätzlichen Versiegelung bis zu 40% der Fläche (entspricht gemittelt etwa einer GRZ von 0,27) wird die mögliche Bodenversiegelung beschränkt, wodurch der Eingriff in das Schutzgut **Boden** minimiert wird.

Eine Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut **Wasser** soll durch die Festsetzung der Versickerung von unbelastetem Oberflächen- und Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken erreicht werden. Das Wasser ist entweder in Form von flachen Sickersmulden (genehmigungsfrei) oder durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig) zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung des Niederschlagswassers für gärtnerische Zwecke ist zulässig und erwünscht, da dadurch ein sinnvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser geleistet werden kann. Zum Grundwasserschutz sollten Keller so ausgebaut werden, daß ein dauerhaften Ableiten von Grundwasser vermieden wird.

Das Schutzgut **Klima** betreffend ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, zumal der Eingriffsbereich eine relativ kleine Fläche betrifft und auch Anpflanzungen im Bereich der Erschließung vorgesehen sind. Mögliche Kaltluftentstehungsbereiche in Grabennähe werden aller Voraussicht nach durch das geplante Regenrückhaltebecken und die damit verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen ersetzt, es ist davon auszugehen, daß sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet und darüber hinaus auch in der näheren Umgebung verbessert.

Arten und Lebensgemeinschaften betreffende Beeinträchtigungen sind hauptsächlich durch die Knickdurchbrüche zu erwarten, die o.a. Ausgleichsmaßnahmen kompensieren dies weitestgehend. Im Bereich der Ausgleichsfläche wird das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zusätzlich aufgewertet. Eine Anpflanzung von Schwarzerlen ist südlich des Grabens vorgesehen. Auf der Ausgleichsfläche ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche vorgesehen. Zudem werden dort noch mindestens zwei Stieleichen gepflanzt.

Ein Eingriff in das **Landschaftsbild** erfolgt nicht, das Ortsbild wird jedoch erheblich verändert, wobei die vorhandene relativ neue Bebauung an der Hamburger Straße einen wesentlich stärkeren Einfluß auf das Ortsbild ausübt. Die Gestaltung der Ausgleichsfläche an der Hamburger Straße, die Knickneuanlage und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen und Norden des Plangebietes sollen eine schonende Einpassung der Bausubstanz in die bestehenden Strukturen gewährleisten.

Weitere grünordnerische Maßnahmen sind für das Plangebiet nicht erforderlich. Darüber hinaus werden landschaftspflegerische Empfehlungen an die Bauherren sowie an die Grundstückseigentümer der Seegrundstücke gemacht. Die wichtigsten Punkte hierfür sind im folgenden aufgeführt:

- jeglicher Verzicht auf Biozide, mineralische Dünger und Streusalz im Bereich der Hausgärten, insbesondere im Bereich des Lütjensees
- Nutzung des Niederschlagwassers für Bewässerungszwecke
- Bodenversiegelungen mit versickerungsfreundlichen Belägen
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Förderung der extensiven Gartennutzung im privaten Bereich
- Verwendung vielfältiger heimischer Vegetationsstrukturen.

c. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Lärmimmissionen der Hamburger Straße L 92 berührt. Eine überschlägliche Ermittlung der zu erwartenden Immissionen wurde anhand der DIN 18005 vorgenommen. Für die Ermittlung der Belastung wurde der vom Straßenbauamt Lübeck genannte DTV-Wert von 1873 Kfz/24h einer Zählung des Jahres 1995 hochgerechnet auf 2000 Kfz/24h. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 11 %. Aus diesen Werten ergibt sich unter Berücksichtigung der Parameter Geschwindigkeit, Abstand, Höhenunterschied und Oberfläche für das nächstgelegene Baufenster im WA-Gebiet ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) tagsüber und 41 dB(A) nachts. Damit werden die im Beiblatt zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte nicht erreicht, so daß Schallschutzmaßnahmen hier nicht erforderlich sind.

Landwirtschaft

Der zur geplanten Neubebauung nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich westlich der Hamburger Straße auf dem Flurstück 99/2 der Flur 11. Dort wird Schweinemast im Vollerwerb betrieben. Im Rahmen einer Erweiterungsabsicht dieses Betriebes wurde 1989 eine Immissionsschutzbeurteilung des Betriebes unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten durch einen Sachverständigen für das Gesamtgebiet der Landwirtschaft (Georg Sach) vorgenommen. Diese Untersuchung wurde im April 1997 ergänzt. Gemäß den Ergebnissen der Beurteilung für insgesamt 24 Großvieheinheiten beträgt der volle Richtlinienabstand entsprechend der VDI-Richtlinie 3471 145 m vom Emissionsschwerpunkt zu festgesetzten Wohngebieten. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb dieses Abstandes, so daß Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

d. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der geplanten Neubebauung erfolgt durch eine Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m von der Alten Dorfstraße aus. Der im Ursprungsplan vorgesehene Ausbau dieser Straße (z. Zt. Privatstraße) mit Durchstich zur Straße Seestücken soll aufgrund geänderter Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr umgesetzt werden. Für die Privatstraße ist jedoch ein Ausbau auf 5,00 m Fahrbahnbreite vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Eine Umwidmung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist beabsichtigt. Die innerhalb des Änderungsbereiches neben der Verkehrsfläche verbleibenden schmalen Grundstücksflächen werden entsprechend den angrenzenden Grundstücken als WA-Gebiete festgesetzt. Die Anbindung zur Straße Seestücken ist nunmehr lediglich als Fußweg geplant.

Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist durch die vorhandene Wendemöglichkeit mit einmaligem Zurücksetzen gegeben. Erweiterungen dieser Wendemöglichkeit sind aufgrund des damit verbundenen Eingriffs in die vorhandenen bebauten Grundstücke mit den erhaltenswerten Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen nicht realisierbar. Für die Neubebauung ist ein Müllsammelplatz an der Einmündung festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden acht öffentliche Parkplätze für das geplante Baugebiet und als Ersatz für die im Ursprungsplan festgesetzten, jedoch nicht realisierten Parkplätze östlich der Alten Dorfstraße geschaffen. Siehe Ergänzung Seite 11

Aufgrund des geänderten Wanderwegekonzeptes wird der im Ursprungsplan festgesetzte Wanderweg entlang des Lütjensees nunmehr entsprechend dem Bestand als private Grünfläche festgesetzt. Für Wanderer steht in diesem Bereich die Anliegerstraße zur Verfügung, bis von der Straße Seestücken aus wieder der vorhandene Seewanderweg genutzt werden kann. Die Überplanung des nicht realisierten seeparallelen Weges schützt außerdem die am See entwickelten Biotope vor Unruhe und Zerstörung. Der im Ursprungsplan festgesetzte Weg zur Hamburger Straße soll aufgrund der geänderten Planungsabsichten (Erstellung eines Regenrückhaltebeckens gemäß Generalentwässerungsplan) künftig ebenfalls entfallen. Da über die Alte Dorfstraße und die Straße Seestücken genügend Zuwegungen zum See in geringem Abstand vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch den Fortfall der planungsrechtlichen Voraussetzung für diese Wege nicht gegeben.

4. Ver- und Entsorgung

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

Gemäß den Ausführungen des Generalentwässerungsplanes ist im Norden des Plangebietes westlich der Alten Dorfstraße ein Regenrückhaltebecken für die anfallenden Oberflächenwässer der nördlichen Bereiche Lütjensees vorgesehen. Dieser Standort bietet sich aufgrund der Höhenverhältnisse und der kurzfristigen Verfügbarkeit der benötigten Fläche an. Entsprechend den Planungen des beauftragten Ingenieurbüros (Büro Bertz, Lübeck) wird in dieser Bebauungsplanänderung und Ergänzung eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Regenrückhaltebecken- festgesetzt. Für erforderliche Leitungen ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht von der Stichstraße zum Regenrückhaltebecken festgesetzt. Nach der technischen Detailplanung des Ingenieurbüros Bertz ist für die Heierbek im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Verrohrung vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung der Neubaugrundstücke soll, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, über den Straßenkanal in das geplante Regenrückhaltebecken erfolgen.

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 Schleswig sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage beim Bezirk in Großensee, Tel. 04154 - 99630, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Bezirksbüros, Hermann-Bössow-Str. 6-8 in Bad Oldesloe, so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

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

5. Billigung der Begründung

Die Begründung zur B-Plan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.02.1999 gebilligt.

22.08.2000

Lütjensee, 21. MAI 1999



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

[Handwritten Signature]
DIPL.-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Ergänzung der Begründung aufgrund der
Anzeigeverfügung des Kreises Stormarn vom 29. Juli 1999

zu Ziffer 2 d. Verkehrliche Erschließung, S. 9, 2. Absatz

Der private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden acht öffentliche Parkplätze für das geplante Baugebiet und als Ersatz für die im Ursprungsplan festgesetzten, jedoch nicht realisierten Parkplätze östlich der Alten Dorfstraße geschaffen. Auf die Festsetzung der Standorte dieser Parkplätze wird im Bebauungsplan verzichtet, da die Ausbauplanung der Umgestaltung der Straße noch nicht vorliegt und der Bebauungsplan der Detailplanung nicht vorgehen soll. Flächen für die Anlage dieser Parkplätze stehen aufgrund der Gesamtbreite der Verkehrsfläche in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Insgesamt werden für das Quartier acht Parkplätze im Straßenraum vorgesehen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Parkplätze östlich der Alten Dorfstraße waren in Verbindung mit der Wanderwegekonzeption der damaligen Planung als erforderlich angesehen worden, jedoch nicht realisiert worden. Inzwischen hat die Gemeinde die Planung des umfassenden Wanderwegenetzes reduziert, so daß auch die dafür geplanten Parkplätze entbehrlich sind. Die nunmehr vorgesehenen Parkplätze sind für das Gebiet ausreichend.

2 3. 10. 00



Amtliche Bekanntmachung Gemeinde Trittau/Amt Trittau

Durchführung des Anzeigenverfahrens für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 (östlich der Hamburger Straße - L 92 -, nordöstlich der Alten Dorfstraße) der Gemeinde Lütjensee

Für die von der Gemeindevertretung am 22. 8. 2000 als Satzung beschlossene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lütjensee für das Gebiet östlich der Hamburger Straße - L 92 - nordöstlich der Alten Dorfstraße, das im nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet ist, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist das Anzeigenverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Die Hinweise wurden beachtet. Dieser wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 14. 2. 2001 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage ab in der Gemeindeverwaltung Trittau, Zimmer 13 und 14, Europaplatz 5, 22946 Trittau, während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Der Geltungsbereich des Bauleitplans ist im nachstehend abgedruckten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Firmvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

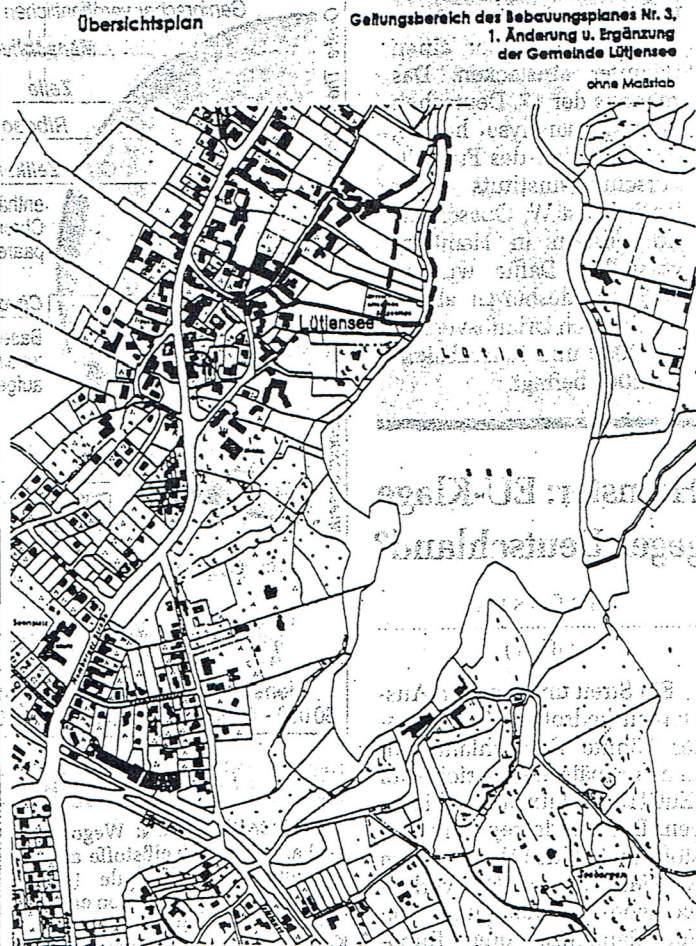
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Trittau, 8. 2. 2001

**Der Amtsvorsteher
Bauamt**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3,
1. Änderung u. Ergänzung
der Gemeinde Lütjensee



Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bestätigt.
Trittau, am 31. Mai 2001

i. A. *Wohn*



