

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung

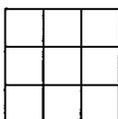
Gebiet: An der Heierbek sowie das Grundstück Alte Dorfstraße 22 A/B

Begründung

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

D. Stolzenberg
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt.....	4
3.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
4.	Billigung der Begründung.....	6

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der seit dem Jahr 2001 rechtskräftigen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von acht Einzelhäusern westlich der Alten Dorfstraße geschaffen. Bestandteil des Plans waren grünordnerische Festsetzungen, die jedoch hinsichtlich des Erhalts von Knicks einschließlich der Schutzstreifen nicht eingehalten worden sind. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde aus fachlicher Sicht eine Wiederherstellung der entfallenen Grünstrukturen an den durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen nicht empfohlen, da gegen die Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer Pflanzmaßnahmen nicht durchgesetzt werden sollen. Es erfolgte eine Einigung zur erforderlichen Kompensation.

Planungsziel ist es, für zukünftige Vorhaben in den betroffenen Bereichen Rechtsklarheit zu schaffen und Ungleichbehandlungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang soll auch eine geringfügige Anpassung an veränderte Grundstückszuschnitte sowie die tatsächliche Lage der Gebäude und die Aufnahme einer zwischenzeitlich realisierten Stellplatzanlage erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Plan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planänderung nicht berührt. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem für die Gemeinde Lütjensee geltenden, im Jahr 1974 durch den Innenminister genehmigten, Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen entwickelt.

1.2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Lütjensee zwischen der Hamburger Straße und der Alten Dorfstraße. Die 2. vereinfachte Änderung bezieht sich räumlich auf einen Großteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 2/30, 8/22 und 8/14; Teilungslinie durch das Flurstück 26/72.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Alten Dorfstraße.
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 2/37, 8/18 und 8/19; Teilungslinie durch das Flurstück 26/72.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 2/30, 2/34, 2/35 und 2/37.

2. Planinhalt

Die Planänderung betrifft im Wesentlichen Regelungen zum Knickschutz, zur Stellplatzanlage und zu den überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A). Die übrigen in Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans und dessen 1. Änderung und Ergänzung gelten unverändert fort.

In der Planzeichnung werden die vormals festgesetzten Knickschutzstreifen entlang der Alten Dorfstraße sowie zwischen den Grundstücken An der Heierbek 4 A/B und 6 A/B aufgegeben und entsprechend der angrenzenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit soll Rechtssicherheit bezüglich der zukünftig möglichen Errichtung genehmigungsfreier Vorhaben (z.B. Nebengebäude) geschaffen werden. Die vor dem Grundstück Alte Dorfstraße 22 A/B befindliche Eiche prägt das Straßen- und Landschaftsbild und soll zur Durchgrünung des Gebietes erhalten werden.

Die im südwestlichen Teil des Plangebiets festgesetzte Grünfläche (privater Pflanzstreifen) wird in ihrem Bestand gesichert. Bezüglich der hier ursprünglich intendierten Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sollen fortan keine Vorgaben gemacht werden. In der Planzeichnung verbleibt es daher bei der Ausweisung als privater Pflanzstreifen, der entsprechend dieser Zweckbestimmung individuell gestaltet werden kann.

Im Ursprungsplan werden für das Baugebiet innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen acht öffentliche Parkplätze vorgesehen. Auf die Festsetzung der Standorte dieser Parkplätze ist in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 verzichtet worden, da die Ausbauplanung der Straße noch nicht vorlag und mit dem Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden sollte. Im Zuge der vorliegenden Planänderung wird die zwischenzeitlich vor dem Grundstück An der Heierbek 4 A/B realisierte Stellplatzanlage in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsplans kam es zu zahlreichen Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen. Daher wird in der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans die Lage der Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Ausmaße der für die jeweiligen Baugrundstücke separat festgesetzten überbaubaren Flächen bleiben von dieser Anpassung unberührt.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lütjensee beinhaltet insbesondere die Herausnahme von Knickfestsetzungen. Diese in der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 getroffenen planerischen Vorgaben wurden weitgehend außer Acht gelassen. Nach der Ortsbesichtigung am 26.01.2010 stellt sich die Situation wie folgt dar:

Der im Ursprungsplan eingetragene straßenbegleitende Knick sowie die Knickschutzstreifen sind im Bereich der beiden betroffenen Baugrundstücke nicht mehr vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Einfriedungen und der für die Gartengestaltung und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen ist die Wiederherstellung des Knicks gegen den Widerstand der Grundstückseigentümer nicht zu empfehlen.

Der hintere Knick ist vorhanden. Südlich der Erschließungsstraße sind die Knickschutzstreifen vorhanden und werden in der vorliegenden Änderung entsprechend dargestellt. Nördlich der Erschließungsstraße befinden sich Nebenanlagen, ein Stellplatz und Zäune sowie eine gepflasterte Zuwegung im Knickschutzstreifen.

Knicks gehören gem. § 21 LNatSchG zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung führen, sind gem. § 39 (2) BNatSchG verboten und gem. § 30 (3) BNatSchG ausgleichspflichtig. Der Ausgleich erfolgt in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bei der der Knickerlass von 1996 galt. Demnach sind Knickverluste im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) zu kompensieren. Für Knickbeeinträchtigungen wird ein Ausgleich von 1 : 1 veranschlagt. Demnach errechnet sich der folgende Ausgleichsbedarf:

Knicksbeeinträchtigung auf 36 m für den hinteren Knick nördlich der Erschließungsstraße	⇒	36 m Knickneuanlage
Knicksverlust auf 69 m an der Alten Dorfstraße	⇒	138 m Knickneuanlage

174 m Knickneuanlage

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn erfolgt der naturschutzfachliche Knickausgleich in der ermittelten Größe (174 m) über eine Ausgleichszahlung (174 m x 50,00 Euro = 8.700 Euro) an die Kreisbehörde. Mit dieser wird dann im Kreisgebiet an anderer Stelle eine Knickneuanlage vorgenommen. Die Ausgleichszahlung ist durch die Gemeinde zu erbringen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen zudem Festsetzungen, die im Rahmen der allgemeinen Grünordnung getroffen wurden. Zum einen umfassen diese Änderungen den Wegfall von 4 Einzelbaumanpflanzungen an der Erschließungsstraße, die seitens der Gemeinde u.a. aufgrund der dort angelegten Stellplätze nicht umgesetzt worden sind. Zum anderen entfällt die Festsetzung einer naturnahen Gehölzanpflanzung auf der privaten Grünfläche, die nun gärtnerisch genutzt wird. Da es sich um rein grünordnerische Festsetzungen im Sinne einer Angebotsplanung handelte, die auf keiner kompensationspflichtigen Grundlage festgesetzt waren und naturschutzfachliche Eingriffe durch Nichterbringung der Leistung nicht zu erwarten sind, wird ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.12.2011 gebilligt.

Lütjensee, 08.06.2012




Bürgermeisterin