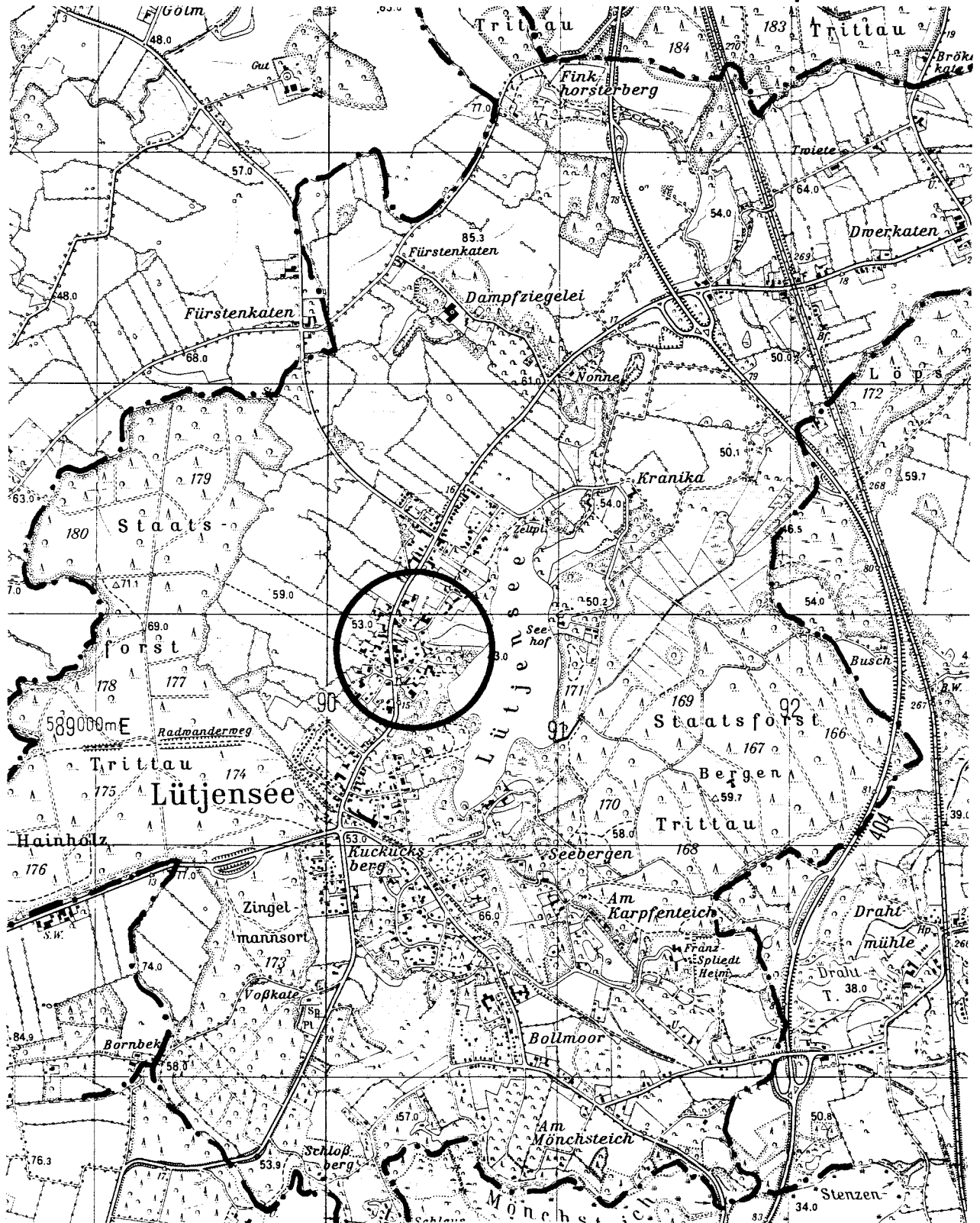


Gebiet: östlich der Hamburger Straße (L 92) und nordöstlich der Alten Dorfstraße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

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 Burganlage 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 Erlenbruchsauens 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

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 Biotop 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 Stormanische 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 Versorgungssystem 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

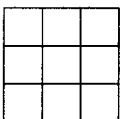
Die Begründung zur B-Plan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 23.02.1999/gebilligt.
22.08.2000

Lütjensee, 21. MAI 1999



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - LANDSCHAFT

[Handwritten Signature]
DIPL. ING.
DETLEF 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 vorgreifen 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

