

Begründung zur Satzung der Gemeinde Lütjensee, Kreis Stormarn, über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Wischhof

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat am 30.5.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Hamburger Straße und dem Lütjensee. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 10,8 ha.

3. Jetzige Nutzung und geplante Nutzung

3.1 Jetzige Nutzung

Das Gebiet ist teilweise bebaut (14 1 - 2 Familienhäuser, 1 Tankstelle mit Werkstatt an der Hamburger Straße, Flurstück 26/6). Der östliche Teil, westlich des Lütjensees wird landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Geplante Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde folgende wesentlichen Ziele:

- a) Vergrößerung des Baulandangebotes
- b) Verbesserung der Erschließung
- c) Schutz der vorhandenen Bäume und der Knicks
- d) Sicherung der Uferzone durch die Festsetzung von Grünflächen
- e) Anlage eines Rundweges um den Lütjensee

Zu a)

Besonderes Gewicht ist auf die Festsetzung neuer Wohngebiete gelegt worden. Überwiegend wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich (Teilfläche 8 + 9) wurde aufgrund der ruhigen Lage als reines Wohngebiet festgesetzt. Insgesamt werden ca. 30 Wohneinheiten zusätzlich entstehen können.

Zu b)

Die Straßen sind zum Teil vorhanden. Ein Ausbau und die Ergänzung des Straßennetzes ist jedoch notwendig.

Zu c)

Das Plangebiet ist durch einen erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Der Baumbestand ist daher weitgehend in die Planung integriert und mit einem Erhaltungsangebot versehen. Der Bestand ist zu einem System ergänzt worden.

zu d)

Der Bebauungsplan schließt eine Bebauung des Uferbereichs des Lütjensees durch die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen aus.

Zu e)

Das Gebiet am Lütjensee dient der Naherholung. Die Gemeinde möchte den Naherholungswert steigern und einen Rundweg um den See anlegen.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 10,8 ha
davon Wohnbauflächen:	ca. 4,0 ha
Gemischte Bauflächen:	ca. 1,0 ha
private Grünflächen:	ca. 3,5 ha
öffentliche Grünflächen:	ca. 1,4 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,9 ha

4. Städtebauliche Maßnahmen

Die vorhandene Bebauung wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser ergänzt. Im Bereich der Hamburger Straße sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zweigeschossige Wohngebäude möglich, entsprechend der Bebauungsart im südlich angrenzenden Ortsmittelpunkt. Gliederung der Baugebiete erfolgt durch den geplanten Grünstreifen mit Anschluß an den vorhandenen und geplanten Seewanderweg.

5. Erschließung

Neu geplant wird die Straße B, wobei der südliche Teil der Haupteerschließungsstraße B als Privatstraße vorhanden ist und verbreitert werden muß.

Die Straßenfläche (Flurstück 26/7) ist vorhanden und im Besitz der Gemeinde. In Verlängerung ist der Wanderweg D geplant. Die Gesamtlänge der Erschließungsstraßen und Wege beträgt ca. 1000 m, die der geplanten Fußwege ca. 1000 m.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 34 Parkplätze festgesetzt.

6. Besondere Schutzvorkehrungen

6.1 Schutz des Trinkwassers

Das gesamte Plangebiet liegt in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der Brunnen der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Lütjensee und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.9.1970 (GVOBL S. 269) und der zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt von Schleswig-Holstein 1970 S. 162). Die Vorschriften sind beim Lagern wassergefährdender Stoffe zu beachten.

6.2 Lärmschutz

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten, die an die Hamburger Landstraße grenzen, sind an den lärmbelasteten Gebäudeseiten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (s. Anhang).

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde führt die Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens durch.

In Verhandlungen soll eine Einigung mit den Grundstückseigentümern erreicht werden. Kann eine Einigung nicht erzielt werden, so muß die Gemeinde eine Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG bzw. Grenzregelungen gemäß den §§ 80 ff BBauG oder gegebenenfalls eine Enteignung gemäß den §§ 85 ff BBauG durchführen, um die Planung zu realisieren.

8. Versorgung

8.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des gemeindeeigenen Wasserwerks.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung übernimmt die Kläranlage "Stenzenteich" zusammen mit der Gemeinde Grönwohld. Der Anschluß erfolgt an die vorhandenen Leitungen der Hamburger Straße.

8.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG.

8.4 Müll

Die Beseitigung des Mülls übernimmt der "Müllzweckverband Stormarn".

8.5 Feuerlöscheinrichtungen

Für die Feuersicherheit werden nach Angabe der Feuerwehr Hydranten aufgestellt.

8.6 Telefon

Alle Telefonanschlüsse werden durch die Deutsche Bundespost erstellt.

8.7 Kinderspielplatz

Am Fußweg D ist ein Kinderspielplatz festgesetzt.

9. Erschließungskosten (überschlägige Kostenermittlung)

Es werden folgende Kosten ermittelt:

a) nicht beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Wasserversorgung	60.000.- DM
Elektrizitätsversorgung	70.000.- DM
Telefon	50.000.- DM
Abwasserentsorgung	100.000.- DM

280.000.- DM

=====

b) beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Straßen und Parkplätze	460.000.- DM
Wege und Plätze	140.000.- DM
Straßenbeleuchtung	40.000.- DM
Grünflächen	100.000.- DM

740.000.- DM

=====

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten gemäß § 129 BBauG beträgt 10 % = 74.000.- DM. Dieser Betrag wird über den Gemeindehaushalt finanziert.

Die Gesamterschließungskosten betragen 1.020.000.- DM.

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 30.5.1978.

Die Begründung zum B-Plan Nr. 3 wurde gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ^{16.2.82}.....

Kiel, den 15. 2. 1982

PLANUNGSRUPPE NORD
Dänische Straße 24

ergänzt: 23.3.1982

Lütjensee, den 2.9.82



Anhang

Berechnung des äquivalenten Dauerschallpegels nach VN DIN 18005
(Schallschutz im Städtebau)

Werte

Hamburger Landstraße
durchschnittliche Verkehrsmenge
(DTV) 3500 KFZ/24h

Ermittlung der stündlichen Verkehrsmengen

tagsüber	3500 : 17,6	=	199 KFZ/h
nachts	3500 x 0,0114	=	40 KFZ/h

äquivalenter Dauerschallpegel in 10 m Entfernung von der Straße
Aufgrund der Straßenoberfläche erfolgt ein Zuschlag von 2 dB(A)

tagsüber	62 dB(A), zul. WA 55 dB (A) zul. MI 60 dB (A)
nachts	54 dB (A), zul. WA 40 dB (A) zul. Mi 45 dB (A).

aufgestellt:

Kiel, d. 15.2.1982

PLANUNGSGRUPPE NORD
ARCHITAKTEN · DIPLOMINGENIEURE
JUNGCHEMANN + HOFFMANN + KRUG
DÄNNSCHEN WEG 21 · 23001 KIEL

J. A. Hecht