

# Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 5, 6. Änderung

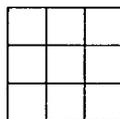
Gebiet: westlich Hamburger Straße, nördlich Dornredder, südlich Oetjendorfer Weg

## Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

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.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau .....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
3.3.	Immissionen.....	5
4.	Ver- und Entsorgung .....	5
5.	Kosten.....	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
7.	Billigung der Begründung.....	6

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Auf dem Flurstück 173 besteht der Wunsch der Eigentümer, ein vorhandenes Nebengebäude für Wohnzwecke zu nutzen. Für die Umbaumaßnahme liegt keine Baugenehmigung vor, so dass die zuständige Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben gestoppt hat. Der für das Grundstück rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung sieht im Bereich des Nebengebäudes keine überbaubare Fläche, sondern in Verbindung mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage eine Bepflanzung vor. Diese Festsetzungen wurden bislang nicht realisiert. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die Festsetzungen für die Grundstücke am Oetjendorfer Weg zu überprüfen und an den Bestand anzupassen, da die Notwendigkeit der Gemeinschaftsstellplätze nicht mehr gesehen wird.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. 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.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### **1.3. 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.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Lütjensee westlich der Hamburger Straße, südlich des Oetjendorfer Wegs. Die Grundstücke sind mit Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,58 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Nordosten:	Südwestliche Straßenbegrenzungslinie des Oetjendorfer Wegs.
Im Nordwesten:	Nordwestliche Grenze des Flurstücks 16/32
Im Südosten:	Nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße.
Im Südwesten:	Südwestliche Grenze der Flurstücke 16/32, 174 und 16/40.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, 6. Änderung an den Bestand werden keine Auswirkungen erwartet. Eine Anhebung der zulässigen Grundfläche erfolgt nicht.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Mit der Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Bestand wird auf die Gemeinschaftsstellplatzanlage und das Pflanzgebot verzichtet. Die überbaubare Fläche wird enger an die Grundstücksgrenzen geführt. Damit wird der Spielraum der Eigentümer bei der Platzierung der Bauvorhaben auf dem Grundstück erweitert. Die Nutzung von Nebengebäuden sowie die optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche im Bereich der Erschließungsstraße Dornredder werden ermöglicht. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert; die Umstellung der Rechtgrundlagen auf die BauNVO 1990 macht jedoch aufgrund der möglichen Bebauungsdichte eine Anhebung der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO erforderlich. Das Flurstück 16/32 lag bisher im unbeplanten Innenbereich.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird nunmehr verzichtet, da die vorhandene Bebauung keiner der in der BauNVO vorgesehenen Bauweisen entspricht. Planungsziel ist hier die Erhaltung der Baustruktur von freistehenden Einzelhäusern, die jedoch tlw. nicht den nach LBO erforderlichen Grenzabstand aufweisen. Möglich erscheint sowohl der Anbau an auf der Grenze errichteter Bebauung, soweit das dem Bestand entspricht, als auch die Beibehaltung der vorhandenen Struktur freistehender Gebäude mit Unterschreitung des in der LBO geforderten Grenzabstandes. Dieses ist im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn zu klären.

Die Gestaltungsfestsetzungen werden in Anlehnung an die 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und dienen der Gewährleistung eines harmonischen Siedlungscharakters.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Belange der Erschließung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Sichtfeld wird aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkplätze stehen im Straßenraum zur Verfügung. Lütjensee ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm (Hamburger Straße (L 92) und Oetjendorfer Weg (K 98)) berührt. Bezüglich Immissionen der Hamburger Straße greift die Gemeinde auf ein Gutachten nördlich an das Plangebiet angrenzend zurück (B-Plan Nr. 26, Büro Lairm Consult, 2007). Die dort ermittelten Lärmpegelbereiche können auf das Plangebiet übertragen werden. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt. Bezüglich der zu erwartenden Immissionen des Oetjendorfer Wegs hat die Gemeinde eine überschlägige Ermittlung anhand der DIN 18005 vorgenommen. Ausgehend von einem DTV von 1.400 Kfz/24 h zur sicheren Seite hin werden die im Beiblatt der DIN aufgeführten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gegeben sind. Das Plangebiet ist bereits wei-

festgehend bebaut. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 18 BNatSchG 2002 ist gem. § 13 a BauGB nicht notwendig.

In den Gebüschstrukturen des Plangebietes ist mit dem Vorkommen ungefährdeter, jedoch geschützter Brutvogelarten zu rechnen. Die verbleibenden Freiräume dienen Fledermäusen als Jagdrevier. Ältere Bäume können Fledermäusen als Tagesverstecke / Nischenquartiere dienen. Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen sind aufgrund der bestehenden Strukturen im Plangebiet auszuschließen. Es wird darauf verwiesen, dass Gehölzrodungen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig sind, um die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG nicht zu berühren. Auch zulässige Baumaßnahmen an Gebäuden müssen während der Wintermonate erfolgen, um eventuelle Tagesverstecke von Fledermäusen nicht zu zerstören, bzw. es ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Nischenquartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelungen werden die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG nicht berührt. Artenschutzrechtlich Hindernisse sind nicht zu erkennen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, 6. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 21.12.2010 gebilligt.

Lütjensee, 25. 5. 11



  
Bürgermeister