



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANS NR. 5

für das Gebiet „westlich Hamburger Straße (L 92), nördlich Dornredder, südlich Oetjendorfer Weg“

Gemeinde Lütjensee, den 10.02.2020

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M. Sc. Johann Schultz

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und -Ziele	4
2.	Planungsgrundlagen	4
2.1.	Landes- und Regionalplanung	4
2.2.	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.3.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Siedlungsentwicklungspotenzial	8
4.	Planinhalt und Festsetzungen	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4.	Örtliche Bauvorschriften	9
4.5.	Grünordnung	9
4.6.	Artenschutz	10
4.7.	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	11
4.8.	Denkmalschutz	11
4.9.	Störfallbetriebe	12
5.	Erschließung	12
6.	Technische Infrastruktur	12
6.1.	Versorgung	12
6.2.	Entsorgung	13
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
8.	Flächenbilanz	13
9.	Planungsschäden	13
10.	Kosten	14

1. LAGE, PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und befindet sich im Amtsgebiet des Amtes Trittau. Lütjensee befindet sich in Luftlinie etwa 25 km nordöstlich von Hamburg und 30 km südwestlich von Lübeck entfernt und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

Die Gemeinde liegt inmitten der Stormarn'schen Schweiz und ist damit Bestandteil eines großräumigen Wander- und Naherholungsgebietes.

Das rund 3.500 m² große Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet Lütjensees und ist vollständig von Bebauung umgeben.

Im Osten wird das Plangebiet von der Hamburger Straße begrenzt, im Süden durch die Bebauung Hamburger Straße 63 und im Nordwesten von der Bebauung an der Straße Dornredder. Im Nordosten grenzt die Bebauung am Oetjendorfer Weg an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 16/20, 16/49, 16/50 sowie ein Teilstück des Flurstücks 16/9, Flur 10, Gemeinde und Gemarkung Lütjensee.

Planungsanlass für die 7. Änderung des B.-Plans Nr. 5 ist ein Neubauprojekt für bezahlbaren Wohnraum in Lütjensee. Die Gemeinde Lütjensee ist dafür dem „Stormarner Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ beigetreten.

Zusätzlich wurde vom Kreis Stormarn im Jahr 2002 die Unwirksamkeit der 5. Änderung des B.-Plans Nr. 5 festgestellt, die den identischen Geltungsbereich wie die vorliegende 7. Änderung aufweist, da es zu einem Ausfertigungsfehler kam.

Planungsziel ist entsprechend die Überplanung des Geltungsbereiches der unwirksamen 5. Änderung sowie die planungsrechtliche Vorbereitung für das Wohnprojekt im Rahmen des Stormarner Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum. Dafür soll ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lütjensee wird im Landesentwicklungsplan von 2010 (LEP) im Ordnungsraum zu Hamburg dargestellt. Lütjensee befindet sich zudem innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Gemeinde liegt inmitten des Wander- und Naherholungsgebietes der Stormarn'schen Schweiz und ist Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan stellt zudem im Osten Lütjensees einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar. In Bezug auf die wohnbauliche

Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich ist es allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 2.5.2 Abs.1 LEP 2010).

Für Haushalte mit niedrigem Einkommen soll es ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum geben. Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung soll auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Hierbei soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010). Der Landesentwicklungsplan formulierte den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Der Stichtag für die Ermittlung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung wurde im Jahr 2018 entsprechend dem tatsächlichen Bedarf an Wohnraum im Land angepasst.

Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es durch die Anpassung möglich, im Zeitraum von 2018 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen. Entsprechend dem Grundsatz des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP).

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stellt die Gemeinde Lütjensee dem Landesentwicklungsplan entsprechend im Ordnungsraum zu Hamburg sowie als Bestandteil der Metropolregion Hamburg dar. Die Gemeinde liegt zudem innerhalb eines als Schwerpunktbereich für die Erholung ausgewiesenen Gebietes sowie inmitten eines regionalen Grünzuges.

Der Regionalplan sieht vor, dass sich die weitere Entwicklung im Ordnungsraum Hamburg entlang von Achsen vollziehen soll. Die auch die Gemeinde Lütjensee einschließenden Räume zwischen diesen Achsen sollen in ihrer landschafts betonenden Struktur erhalten bleiben und in ihrer Funktion als Wohnorte für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, Naherholungsgebiete, Standorte für Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden.

2.2. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum 3 (LRP 2020). Das Plangebiet liegt in der Karte 1

in einem Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser und ist als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen.

Karte 2 stellt für das Plangebiet selbst keine gesonderten Inhalte dar. Die gesamte Ortslage von Lütjensee ist jedoch von einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung umgeben.

Karte 3 des LRP 2020 stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar. Der im Jahr 2000 aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee stellt eine fachlich fundierte Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Für das Teilgebiet weist der Landschaftsplan im Bestand die Fläche als Siedlungsflächen im zentralen Ortsbereich aus. Die Aussagen des Entwicklungsplanes entsprechen für die zu überplanende Fläche denen des Bestandsplanes.

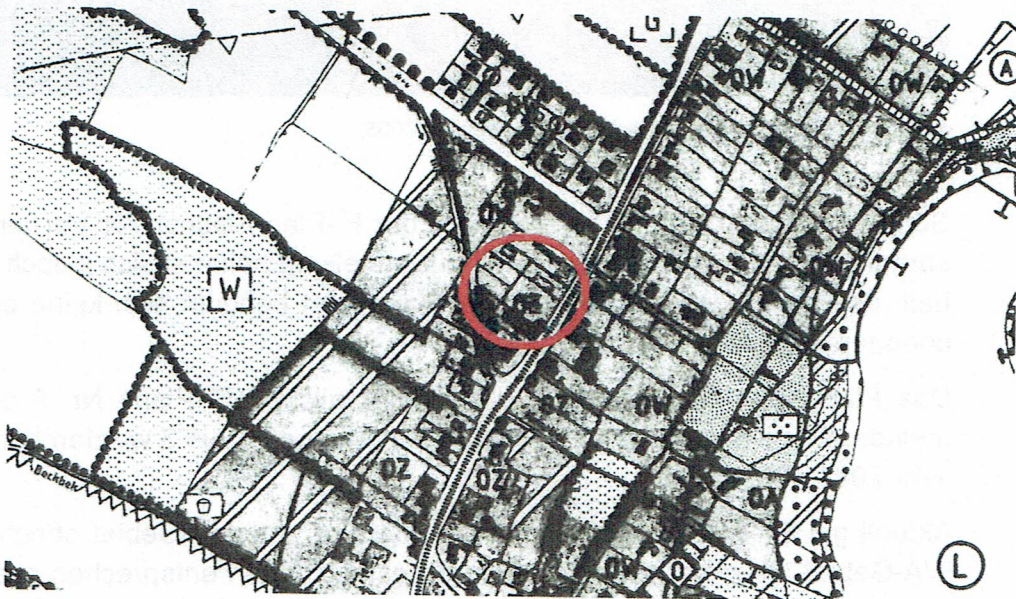


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan (Karte Bestand, 2000)

2.3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Das Plangebiet und auch die nähere Umgebung sind als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Durch die Überplanung als WA-Gebiet ist keine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich. Dem Entwicklungsgebot ist Rechnung getragen.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (2006)

Südwestlich am Geltungsbereich stellt der F.-Plan Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen -Abwasser- dar. Die Darstellung befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und im Plangebiet befindet sich keine entsprechenden Anlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des ursprünglichen B.-Plans Nr. 5 der Gemeinde. Der Ursprungsplan sowie die Änderungen 1 bis 3 wurden bereits im Jahr 2001 aufgehoben.

Aktuell gilt für das Plangebiet die 4. Änderung, die das Gebiet ebenfalls als WA-Gebiet überplant. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen allerdings nicht mehr der zukünftig geplanten Entwicklung der Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B.-Plans entspricht dem Plangebiet der 7. Änderung. Diese wurde allerdings im Jahr 2002 aufgrund eines Verfahrensfehlers vom Kreis Stormarn als unwirksam eingestuft.

Die 6. Änderung des B.-Plans gilt nördlich angrenzend an den Geltungsbereich und setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Die vorliegende 7. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung des Planes nicht ermöglicht und die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und europäischen Vogelschutzgebieten liegt nicht vor.

Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtung und Nachnutzung im Innenbereich und dem Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Im Frühjahr 2018 wurde eine Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee durchgeführt. Ziel dieser Analyse war, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung sowie eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und diese anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung dienen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lütjensee.

Aktuell stehen der Gemeinde bis zum Jahr 2025 203 Wohnbaukontingente zur Verfügung. Daraus leitet sich ab, dass der Gemeinde ausreichend Kontingente für anstehende Planungen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist in der Analyse der Gemeinde nicht als Potenzialfläche aufgeführt. Hintergrund ist, dass die Fläche vollständig bebaut ist und nicht als Baulücke o.ä. geführt werden kann.

Dennoch kommt die Gemeinde mit der Planung dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nach.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seiner bisherigen und der zukünftig angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da diese mit der angestrebten Wohnqualität nicht vereinbar sind. Da ebenfalls ein hoher Druck an Wohnraum in Lütjensee besteht sollen wohnfremde Nutzungen primär -unter Wahrung des Gebietscharakters- ausgeschlossen werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie über die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Die GRZ wird überwiegend mit 0,4 festgesetzt, um die innerörtliche Fläche effizient ausnutzen zu können. Im nordöstlichen Bereich wird eine GRZ mit 0,3 festgesetzt, da dort die Einfamilienhausbebauung weiterhin bestehen bleiben soll. Für das Teilgebiet WA 3 wird die Nutzung der südlich angrenzenden 4. Änderung übernommen, da es sich um Bauflächen handelt, auch wenn keine überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet liegen.

Da im Teilgebiet 1 geförderter Wohnraum entstehen soll, wird in diesem Bereich mehr Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze benötigt. Entsprechend wird festgesetzt, dass dort abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche um 100 von 100 überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) Vollgeschossen entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt. Mit zwei zulässigen Vollgeschossen fügt sich die Bebauung auch in die nähere Umgebung ein.

Um zwei Vollgeschosse realisieren zu können, wird die Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt ist eine mittlere Geländehöhe von 55,0 m über Normalhöhennull (NHN) heranzuziehen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird dem Planungsziel und der Umgebung entsprechen eine offene Bauweise (o) im Sinne des § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Hierbei können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäude dürfen dabei eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Zur Hamburger Straße verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m und nimmt dabei im Nordosten die Baugrenze aus der 6. Änderung des B.-Plans Nr. 5 der Gemeinde auf. Im Südwesten sowie Nordwesten verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 4,0 m zur Grenze des Geltungsbereiches.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Um die umgebungs- und ortstypische Erscheinungsbild auch weiterhin sicherstellen zu können wird festgesetzt, dass Außenfassaden von Hauptgebäuden mindestens zu 60 % in Rotklinkern auszuführen sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist, da Parken im Straßenraum in der Hauptstraße nicht möglich ist.

4.5. Grünordnung

Die 7. Änderung des B.-Plans Nr. 5 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B.-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die zulässige Grundfläche von rund 1.300 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Durchführung einer Umweltprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind zudem keine gesetzlich geschützten Biotope (z.B. Knicks) oder landschaftsprägende Bäume vorhanden.

4.6. Artenschutz

Da die 7. Änderung des B-Planes Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Gleichwohl ist der Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen, bei dem es um den Schutz von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten geht.

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um ein mit zweigeschossigen Wohngebäuden (Ziegelbauten) bestandenes Gebiet unmittelbar an der Hamburger Straße. Im nördlichen Bereich des Gebietes befindet sich ein Einfamilienhaus. Die umliegenden Freiflächen sind von regelmäßig geschnittenem Gebrauchsrasen geprägt, in Häusernähe befinden sich Plattenwege, an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches eine breite Schotterfläche (Zufahrt). Im rückwärtigen Bereich grenzen Koniferenhecken (Thuja) das Grundstück ab, zur Straße hin befinden sich kleine, geschnittene Laubholzhecken (Rotbuche). Mit Ausnahme einer zwischen zwei Häusern stehenden Süßkirsche handelt es sich im Geltungsbereich um wenig strukturierte und intensiv genutzte Freiflächen.

Angesichts dieser Strukturen fehlt es an geeigneten Lebensräumen für besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten, so dass mit deren Vorkommen im Geltungsbereich nicht zu rechnen ist. Einzige Ausnahme bilden Brutvögel und Fledermäuse, die in den Hecken brüten können bzw. Gebäude (Dachspalten etc.) temporär als Lebensraum nutzen können. Somit kann eine Beeinträchtigung dieser Tierartengruppen entstehen, wenn Gehölze beseitigt oder Gebäude zurückgebaut werden.

Im Falle einer erforderlichen Beseitigung von Gehölzen ist eine Bauzeitenregelung zu beachten, d.h. sämtliche Eingriffe in Gehölze und Gebüsche sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres durchzuführen.

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist vorher ein eventuelles Vorkommen von Fledermäusen durch einen Biologen untersuchen zu lassen.

Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Verstößen gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG kommt.

4.7. Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind für die 7. Änderung des B.-Plans Nr. 5 vorgesehen:

- Es wird eine bereits baulich vorgeprägte, innerörtliche Fläche überplant, sodass eine Neuausweisung für Wohnraum am Ortsrand vermieden werden kann.
- Damit sich die Bebauung auch weiterhin in die nähere Umgebung einfügt wird festgesetzt, dass Gebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen dürfen und eine Gebäudehöhe von 11,0 m nicht überschritten werden darf.
- Um das typische Ortsbild auch zukünftig sicherstellen zu können, wird als örtliche Bauvorschrift nach Landesbauordnung festgesetzt, dass Außenfassaden mindestens zu 60 % in Rotklinker auszuführen sind.
- Um in dem allgemeinen Wohngebiet und auch in der näheren Umgebung eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen.

Durch die vorliegende Planung wird dennoch ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet. Durch die intensive Nutzung der Fläche wird auch weniger Platz in Anspruch genommen und man kann auf eine weitere Versiegelung im bspw. Außenbereich verzichten. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB wird Rechnung getragen.

Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind mit der Planumsetzung nicht verbunden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des B.-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, weshalb für die Aufstellung der 7. Änderung des B.-Plans Nr. 5 kein Ausgleich erforderlich ist.

4.8. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Archäologie Atlas SH nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebiets.

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit ebenfalls nicht erkennbar. Wenn im Plangebiet auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4.9. Störfallbetriebe

Gemäß Auskunft vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes. Innerhalb Allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

5. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich an der Hamburger Straße, einer Hauptverkehrsstraße der Gemeinde. Richtung Norden führt die Hamburger Straße in rund 1,5 km auf die Bundesstraße 404. Somit ist das Plangebiet sowohl an den örtlichen als auch an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße ist eine innere Erschließung nicht vorgesehen.

Sollten sich Änderungen in der Zufahrtsituation der Baugrundstücke ergeben, sind diese mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH abzustimmen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgung

Die Versorgungsinfrastruktur ist bereits in der Hamburger Straße vorhanden.

Die Versorgungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Im Plangebiet befindet sich eine Niederspannungsleitung, die von der Hamburger Straße aus zum bestehenden SH Netz Trafo-Station (Heierkoppel O18) verläuft und weiter Richtung Nordwesten. Diese Leitung soll bei einem Neubauvorhaben auf dem Grundstück an die südwestliche Grundstücksgrenze umgelegt werden. Die Trafostation soll ebenfalls an die südwestliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Die Trafo-Station ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 14 BauNVO generell zulässig. Eine Umlegung ist frühzeitig mit der SH Netz AG abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVGW, Bonn) zu beachten

6.2. Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser ist an das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille in der Hamburger Straße anzuschließen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Die Entsorgungssituation wird durch die 7. Änderung des Bauleitplans nicht verändert.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich bis auf die Flurstücke 16/20 und 16/59 in Privatbesitz. Die benannten Flurstücke befinden sich in Eigentum der Gemeinde Lütjensee. Es ist vorgesehen, die beiden Flurstücke nach Abschluss des Verfahrens an einen privaten Bauherrn zu veräußern.

8. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.515 m². Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

9. PLANUNGSSCHÄDEN

Gemäß § 42 BauGB kann ein Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und damit eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes einhergeht.

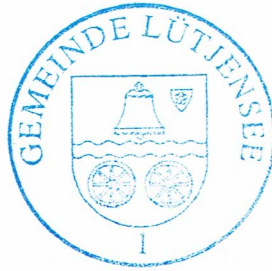
Durch die vorliegende Planung wird die Nutzung nicht aufgehoben oder geändert. Die Festsetzung als WA entspricht der bestehenden Nutzung.

Entsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass durch die vorliegende Planung keine Planungsschäden entstehen.

10. **KOSTEN**

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Gemeinde Lütjensee. Weitere Kosten entstehen durch die vorliegende Planung nicht.

Gemeinde Lütjensee



Unterschrift / Siegel



Datum... 29.03.2021

- Bürgermeisterin -

