

Gemeinde Lütjensee

Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 1. Änderung

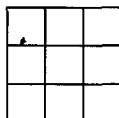
Gebiet: westlich Hamburger Straße, nördlich Oetjendorfer Weg, Saalbrook

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 2. Ausfertigung



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.	Plangebiet	4
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	7
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	7
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))	9
2.3.	Zusammenfassung	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt.....	12
5.	Immissionen.....	12
6.	Ver- und Entsorgung	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
8.	Billigung der Begründung	14

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Lütjensee beabsichtigt, am Ortsausgang nach Schönberg westlich der Hamburger Straße im Anschluss an die dort vorhandene Bebauung Heierkoppel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und ca. 100 Stellplätzen als Ersatz für den in der zentralen Ortslage angesiedelten Lebensmittelmarkt zu schaffen.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein (1998) liegt Lütjensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Teile der Gemeinde liegen im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen sichergestellt bleiben, eine sorgfältige Abstimmung der Nutzungsansprüche wird als zwingend notwendig aufgezeigt. Ordnende Strukturelemente sind insbesondere zentrale Orte, Siedlungsachsen und Regionale Grünzüge.

Nach dem Regionalplan (Fortschreibung 1998) für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum getroffen. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Kartographisch wird Lütjensee von einem Regionalen Grünzug und einem Schwerpunktbereich für Erholung umgeben dargestellt. Der Seebereich sowie die östlich angrenzenden Flächen liegen zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Teile der Ortslage sowie weite Flächen westlich gehören zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Der Regionalplan geht textlich auf das Freizeit- und Naherholungsangebot ein und weist darauf hin, dass der Bereich um Großensee und Lütjensee bereits starke Beanspruchungen der Landschaft aufweist. In der Folge besteht vorrangig ein Erfordernis zum Schutz der Landschaft (...und Grundwasservorräte), dies ist beim weiteren Ausbau zu beachten.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Lütjensee als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt weiter schutzgutbezogen. Das Gemeindegebiet liegt nach der Karte „Landschaft und Erholung“ in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. Die Karte „Böden und Gesteine/Gewässer“ zeigt das geplante Wasserschutzgebiet westlich der Ortslage. In der Karte „Arten und Biotope“ ist der

gesamte Raum östlich des Lütjensees als Schwerpunktraum im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem der landesweiten Planungsebene gekennzeichnet. Das bestehende Naturschutzgebiet Kranika ist dargestellt. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Flächen östlich der Ortslage als Fördergebiete ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet die Gemeinde Lütjensee sowie weite Bereiche südlich und östlich der Gemeinde als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Der Lütjensee und ein schmaler Bereich des Ufers ist als Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen und als Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, ebenso Feuchtbereiche am Seeufer und südlich des Sees. Das östlich des Lütjensees liegende Naturschutzgebiet Kranika sowie das direkt am Seeufer liegende archäologische Denkmal (Burganlage) sind vermerkt.

Der Landschaftsplan weist das Gebiet als Entwicklung Wohnen aus. Gemäß der Bestandsdarstellung liegt das Plangebiet am Rand eines Wasserschongebietes.

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage westlich der Hamburger Straße im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha. Die Fläche wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist dreiseitig von Knicks umgeben. Das Gelände steigt in westlicher Richtung leicht an und liegt knapp 1 m oberhalb der Hamburger Straße. Im Norden befindet sich eine Feldzufahrt.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zum Erhalt bestehender Knicks und Großbäume sowie zu Lärmimmissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bauleitplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 qm und ca. 100 Stellplätzen geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen von Stellplatzanlage und Anlieferung.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, da der Landschaftsplan das Gebiet als Entwicklung Wohnen ausweist. Die grundsätzliche bauliche Entwicklung der Fläche ist im Landschaftsplan vorgesehen, so dass die Abweichung nicht als erheblich angesehen wird.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Der Verbrauchermarkt wird an der Ortsrandlage platziert; bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um kleinteilige freistehende Einzelhausbebauung. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ :	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan, Artenschutz
BBodSchG ² :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen im Bebauungsplan
BImSchG ³ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan
Landschaftsplan:	Siedlungserweiterung Wohnbebauung	Beurteilung der Abweichung gem. § 4 (3) LNatSchG

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor. Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung s. Ziffer 1.2. der Begründung.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Es wird dreiseitig von Knicks begrenzt, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 25 (3) LNatSchG unterliegen. In den Knicks finden potenziell die typischen heimischen Brutvögel Lebensraum, von denen ein Großteil dem besonderen Schutz gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG unterliegen. Eine detaillierte schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes (Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung).

b) Prognose

Mit der Planung des Verbrauchermarktes anstelle des zurzeit in der Ortslage vorhandenen Geschäftes kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Bei Durchführung der Planung wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche überbaut. Für die Erschließung wird ein Knickdurchbruch erforderlich. Dadurch wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verkleinert. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Bundesbodenschutzgesetz

³ Bundesimmissionsschutzgesetz

c) Geplante Maßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte hat die Gemeinde überprüft; diese sind allerdings aufgrund verschiedener Gegebenheiten verworfen worden. Für einen zeitgemäßen Markt gemäß heutigen Anforderungen ist das Grundstück in der Ortslage aufgrund der Größe nicht geeignet. Die Gemeinde hat bei der Wahl des vorgesehenen Standortes zudem berücksichtigt, dass angrenzend an den geplanten Markt ein größeres Neubaugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in Zukunft entstehen soll. Der Verbrauchermarkt soll sowohl den zukünftig geplanten Baugebieten im Norden Lütjensees als auch der vorhandenen Bebauung als Einkaufsmöglichkeit dienen. Geeignete andere Standorte, die diesen Anforderungen genügen stehen nicht zu Verfügung. Eingriffe in Natur und Landschaft wären zudem auch bei anderen bislang unbebauten Grundstücken zu erwarten.

e) Bewertung

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen, da keine sensiblen Strukturen betroffen werden. Die Fläche liegt am Ortsrand, ist von der örtlichen Landschaftsplanung für eine Bebauung empfohlen worden und weist hinsichtlich der Lebensraumbedeutung für Pflanzen und Tiere nur eine geringe Wertigkeit auf.

Da nach vorliegendem Kenntnisstand bezüglich besonders geschützter Tierarten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG nur weit verbreitete und häufige Brutvogelarten betroffen sind, die trotz des Eingriffs im Gemeindegebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden, ist für den Knickdurchbruch von einer Befreiungslage nach den Vorschriften des § 62 BNatSchG auszugehen.

f) Merkmale der technischen Verfahren

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten (Büro Lairm Consult) erarbeitet. Weiterführende detaillierte Angaben können diesem Gutachten entnommen werden.

a) Bestandsaufnahme

Immissionsanteile aus anderen Anlagen nach TA Lärm sind im Einwirkungsbereich des geplanten Discounters nicht vorhanden. Die Berücksichtigung einer Vorbelastung ist daher nicht erforderlich. An den Immissionsorten im Nahbereich der Hauptverkehrsstraße L 92 werden die jeweils geltenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts erheblich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden überschritten.

b) Prognose

Die maßgeblichen Emissionsquellen auf dem Betriebsgrundstück sind gegeben durch:

- Pkw- und Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück
- Stellplatzgeräusche (Türenschlagen, Motorstarten, etc.)
- Schieben der Einkaufswagen und Ein- und Ausstapeln in die Sammelboxen;
- Lkw-Rangieren im Bereich der Ladezone
- Betrieb des Lkw-eigenen Kühlaggregates während der Entladezeiten
- Entladegeräusche
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kühlaggregate etc.) und eines Schneckenverdichters

Für den Betrieb des Discounters ergeben sich unter Berücksichtigung lärmarmen Einkaufswagen und aktiven Lärmschutzes zwischen der Stellplatzanlage und dem Gebäude Hamburger Straße 75 an der vorhandenen Wohnbebauung Beurteilungsspiegel von bis zu 55 dB(A) tags, so dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten wird. Werden keine lärmarmen Einkaufswagen eingesetzt, so ist für die Lärmschutzwand eine Höhe von 5 m sowie zum Schutz der Bebauung Hamburger Straße 72 ergänzender aktiver Lärmschutz nördlich der Zufahrt zwischen Stellplatzanlage und Hamburger Straße mit einer Länge von ca. 19 m und einer Höhe von 2,5 m erforderlich. In der Nacht wird durch den Betrieb des Discounters (haustechnische Anlagen) der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts an der vorhandenen Wohnbebauung überall eingehalten.

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen von/zum Discounter werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Beurteilungsrelevante Zunahmen durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht zu erwarten. In den Bereichen, wo der Straßenverkehrslärm dominiert, werden keine maßgebenden Zunahmen prognostiziert. Dort, wo der Gewerbelärm pegelbestimmend ist, sind im Tageszeitraum Zunahmen gegenüber dem Prognose-Nullfall zu verzeichnen. Da die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Prognose-Planfall unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch eingehalten werden, sind diese Zunahmen nicht beurteilungsrelevant.

Ergänzend wurde geprüft, ob auf den nordöstlich und/oder nordwestlich angrenzenden Grundstücken ein Heranrücken von Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich wäre. Hierzu wurden die für die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit erforderliche Abstände und/oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Diese sind bei nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Regelungen im Rahmen dieser Bauleitplanung sind nicht sinnvoll, da für das Neubaugebiet noch keine Bebauungskonzepte vorliegen.

c) Geplante Maßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen vorgesehen. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte hat die Gemeinde überprüft; diese sind allerdings aufgrund verschiedener Gegebenheiten verworfen worden. Für einen zeitgemäßen Markt entsprechend heutigen Anforderungen ist das Grundstück in der Ortslage aufgrund der Größe nicht geeignet. Die Gemeinde hat bei der Wahl des vorgesehenen Standortes zudem berücksichtigt, dass angrenzend an den geplanten Markt ein größeres Neubaugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan in Zukunft entstehen soll. Der Verbrauchermarkt soll sowohl den zukünftig geplanten Baugebieten im Norden Lütjensees als auch der vorhandenen Bebauung als Einkaufsmöglichkeit dienen. Geeignete andere Standorte, die diesen Anforderungen genügen stehen nicht zu Verfügung. Da der Markt auch fußläufig erreichbar sein soll, ist ein Standort gänzlich auf der „grünen Wiese“ nicht gewählt worden. Die ermittelten Immissionen würden daher auch an anderen Standorten in Nachbarschaft vorhandener Bebauung auftreten.

e) Bewertung

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Stellplatzanlage und der Anlieferung berührt. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁴, TA Lärm⁵, 16. BImSchV⁶ vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütjensee wird am nördlichen Ortsrand von Lütjensee ein kleines Baugebiet für einen Discountmarkt vorgesehen. Der Flächenumfang beträgt etwa 0,66 ha. Die Fläche ist im Landschaftsplan als Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen.

Die Eingriffsfläche wird ackerbaulich bewirtschaftet, südlich grenzen Knicks an. Diese unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 25 (3) LNatSchG. Zudem ist mit Brutvogelarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG unterliegen. Da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand potenziell um verbreitete und häufige Arten handelt, ist im Hinblick des Eingriffs durch einen Knickdurchbruch von einer Befreiungslage nach den Vorschriften des § 62 BNatSchG auszugehen. Der zu erbringende Ausgleich ist nach Landesrecht zu ermitteln. Von einer Ausgleichbarkeit ist auszugehen, da keine sensiblen Flächen betroffen werden. Den Ausgleich plant die Gemeinde im gemeindlichen Ausgleichsflächenpool unterzubringen.

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Stellplatzanlage und der Anlieferung berührt. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Bebauung nicht zu erwarten.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung des Verbrauchermarktes anstelle des zurzeit in der Ortslage vorhandenen Geschäftes kann die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Die Lage im nördlichen Bereich der Ortslage berücksichtigt sowohl die vorhandene Bebauung als auch die im Flächennutzungsplan dargestellte großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen.

⁴ Schallschutz im Städtebau

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

⁶ Verkehrslärmschutzverordnung

Seitens einer Nachbargemeinde wurde im Planverfahren die Anregung vorgebracht, die Auswirkungen der Planung auf den ortsansässigen Einzelhandelsbetrieb zu überprüfen. Die Gemeinde Lütjensee hat daher eine Untersuchung der ökonomischen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde beauftragt. Die Untersuchung (GfK Geo Marketing) kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als unbedenklich einzustufen ist.

Die bauliche Inwertsetzung der Fläche entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Landschaftsplanes hinsichtlich der Richtung einer Siedlungsausdehnung. Die Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch entsprechenden Ausgleich berücksichtigt.

Das Vorhaben verursacht Immissionen durch die Haustechnik, die Anlieferung und die Stellplatzanlage. Gegenüber bereits vorhandener Wohnbebauung sichern aktive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Bei der geplanten Neubebauung können notwendige Abstände oder ggf. ein bepflanzter Wall die Verträglichkeit gewährleisten.

4. Planinhalt

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch die Darstellung eines ca. 0,66 ha großen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt. Weitere Darstellungen werden nicht für erforderlich gehalten. Die Ausgestaltung der Grundstückszufahrt erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger. Weitere Zufahrten zur Hamburger Straße sind nicht vorgesehen.

5. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus der Haustechnik, der Stellplatzanlage und der Anlieferung berührt. Es wurde ein Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei der Planung beachtet. Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz, Wasserwerk Lütjensee sichergestellt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinden Grönwohld und Lütjensee. Die Kläranlage ist für den Anschluss der zu-

sätzlichen Bebauung ausreichend bemessen. Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll über das vorhandene Regenrückhaltebecken in der Alten Dorfstraße erfolgen. Die Kapazitäten sind hierfür ausreichend.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers EON/Hanse sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom frühzeitig angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

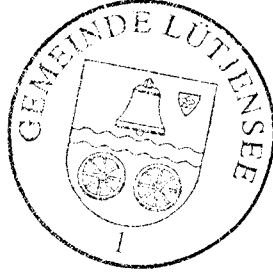
Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Dreiseitig grenzen Knicks an, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 25 (3) LNatSchG unterliegen. Zudem ist mit Brutvogelarten zu rechnen, die dem besonderen Schutz gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG unterliegen. Da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand potenziell um verbreitete und häufige Arten handelt, ist im Hinblick des Eingriffs durch einen Knickdurchbruch von einer Befreiungslage nach den Vorschriften des § 62 BNatSchG auszugehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Abarbeitung der Umweltbelange durch einen Landschaftsplaner vorgenommen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Der Ausgleich soll, soweit er nicht innergebietsmäßig erfolgen kann, im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde untergebracht werden.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.10.2007 gebilligt.

Lütjensee, 14. 11. 07



Bürgermeister

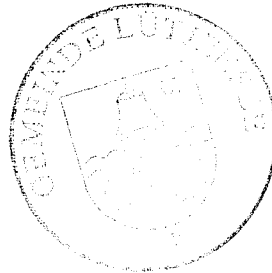
Ergänzung der Begründung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütjensee wurde vom Innenminister mit Erlass vom 13.12.2007 mit Hinweisen genehmigt. Die Ziffer 5. der Begründung wird daraufhin wie folgt gefasst:

Ziffer 5. Immissionen

Die Planung verursacht Immissionen aus der Haustechnik, der Stellplatzanlage und der Anlieferung. Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die angrenzend vorhandene Bebauung bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen (Lärmschutzwand, Regelungen im städtebaulichen Vertrag, u. a. Zeitraum Anlieferung, Verwendung geräuscharmer Einkaufswagen) ausreichend geschützt ist. Die Maßnahmen sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt. Ergänzend wurde in dem Gutachten geprüft, ob auf den nordöstlich und/oder nordwestlich angrenzenden Grundstücken ein Heranrücken von Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich verträglich wäre. Hierzu wurden die für die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit erforderlichen Abstände und/oder aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen (Abstände und/oder aktiver Lärmschutz) ist ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt möglich. Weitere Maßnahmen können bei nachfolgenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Regelungen im Rahmen dieser Bauleitplanung sind nicht sinnvoll, da für das Neubaugebiet noch keine Bebauungskonzepte vorliegen. Nähere Ausführungen siehe Umweltbericht.

Lütjensee, 12. Feb. 2008




Bürgermeister