

# **B-PLAN NR. 3, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE LÜTAU**

## **PRÜFUNG VON STANDORTEN BEZÜGLICH DER EIGNUNG FÜR EIN ALLGEMEINES WOHNGBIET**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Lüttau  
über  
Amt Lüttau  
Amtsplatz 6  
21481 Lauenburg/Elbe

### **Verfasser:**

PROKOM  
Stadtplaner und Ingenieure GmbH  
Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Fon 0451 / 610 20 26  
Fax 0451 / 610 20 27  
E-Mail [luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Lübeck, den 19. März 2021

## **1 Prüfung von Standorten bezüglich der Eignung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Lüttau**

Für die Entwicklung eines neuen Allgemeinen Wohngebietes in der Ortschaft Lüttau im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und ERgänzung ist eine Prüfung der möglichen Standortalternativen durchzuführen. Im Rahmen der Prüfung sind die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange zu prüfen.

Für 5 mögliche Standorte werden die landesplanerischen Vorgaben aus:

- dem Landesentwicklungsentwicklungsplan von 2010 sowie dessen Entwurf von 2018,
- dem Regionalplan (1998) für den Planungsraum I,
- dem Landschaftsrahmenplan von 1998 sowie dessen Entwurf von 2018,

in Form von Steckbriefen zusammengestellt. Zusätzlich werden für die Prüfung der 5 Standortalternativen folgende Kriterien verwendet:

- Aussagen aus dem Landschaftsplan Lüttau und
- dem geltenden Bauplanungsrecht,
- Lage des Standortes innerhalb der Ortschaft,
- derzeitige Nutzung,
- Verkehrsanbindung / verkehrliche Erschließung als Annahme,
- Immissionen in Form von Lärm und Geruch als Annahme,
- Anmerkungen zur möglichen Beeinträchtigung von Grünstrukturen, dem Landschaftsbild und zu Sichtbeziehungen

Die Lagen der 5 Standorte (A, B, C, D, E), welche sich innerhalb der Ortschaft Lüttau anbieten, sind im Anhang dargestellt.

Keiner der 5 Standorte liegt in einem Natura 2000- oder sonstigem Schutzgebiet.

Nachfolgend sind die Steckbriefe der einzelnen Standorte aufgeführt. Daraufhin folgt eine Bewertung anhand einer Tabelle mit den Vor- und Nachteilen der einzelnen Standorte. Zum Schluss wird ein Fazit mit einer Empfehlung aufgestellt.

### 1.1 Standort A - westlich der K 70, nördlich der Redderallee



Quelle: Amt Lüttau, Stand: 17.03.2020

<b>Steckbrief Standort A</b>	
Lage	Im Nordwesten angrenzend an den Dorfkern der Ortschaft Lüttau; nördlich der Redderallee; westlich der K 70
Nutzung	Derzeit Wirtschaftsgrünland, umgeben von Wohngebäuden, einem Pastoratsgebäude und einem Kindergarten südlich des Standortes sowie Wohngebäuden und einer landwirtschaftlichen Hofstelle östlich des Standortes. Südlich des Standortes A besteht eine Genehmigung für ein Holzhackschnitzelwerk.
Verkehrliche Erschließung	Erkennbar vor allem über die K 70 möglich, angrenzend an eine landwirtschaftliche Hofstelle; <i>Hinweis: Eine Anbindung an die Redderallee ist konfliktreich, da eine Platane als Naturdenkmal mit der Krone den 4,0 m breiten Kopfsteinpflasterweg zum Standort hin überragt. Der Bau einer Straße anstelle des Kopfsteinpflasterweges ist innerhalb des Kronentraufbereichs und zusätzlichen 1,5 m Abstand ohne Beeinträchtigung der Platane äußerst schwierig. Eine weitere Anbindung an die Redderallee ist westlich des Standortes nur als Einbahnverkehr möglich.</i>
Immissionen	Geruch: Nordöstlich der K 70 ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Güllebehältern vorhanden. <i>Hinweis: Ggf. ist ein Geruchsgutachten erforderlich</i>

<b>Steckbrief Standort A</b>	
	<p><b>Lärm:</b> Es befinden sich ein Kindergarten östlich des Standortes, ein Pastorat mit Obstgarten südlich des Standortes und eine Kreisstraße östlich des Standortes.</p>
Landesentwicklungspläne	Lüttau liegt im ländlichen Raum und der Standort A liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
Regionalplan	Der Standort und insbesondere der Bereich für eine mögliche Zufahrt grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).
Landschaftsrahmenpläne	Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 1998 sowie dem Entwurf von 2018 liegt der Standort A in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Nordwestlich des Standortes A ist eine bauliche Entwicklungsgrenze dargestellt. Im Entwurf von 2018 grenzt der Standort A an den Biotopverbund der Linau.
Landschaftsplan	<p>Die Fläche des Standortes A ist im Bestand als Grünland dargestellt.</p> <p>Gemäß der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist im Bereich des Standortes A z.T. eine Fläche für die Anlage eines Friedhofs vorgesehen. Nördlich angrenzend der landwirtschaftlichen Hofstelle verläuft eine geplante Pflege- und Entwicklungsfläche. Die Platane beim Pastorat südlich des Standortes ist als geschütztes Naturdenkmal eingetragen.</p>
Flächennutzungsplan	Gemäß dem Flächennutzungsplan liegt der Standort A überwiegend in einem Bereich, der als Grünfläche für einen Friedhof vorgesehen ist.
Anmerkungen	<p>Die Sichtbarkeit des alten Dorfkerns verschwindet hinter der Neubebauung.</p> <p>Es bestehen Sichtbeziehungen von dem Standort zur K 70, sodass eine Randbegrünung empfohlen wird.</p> <p>Die Erschließung von der K 70 zum Standort A würde durch Flächen des landesweiten Biotopverbunds führen.</p> <p>Die Fläche des Standortes A ist gemäß den Darstellungen im Landwirtschafts- und Umweltatlas rund um die Linau umgeben von Moorböden.</p>

## 1.2 Standort B – südlich Redderallee, westlich To'n Hook



Quelle: Amt Lüttau, Stand: 17.03.2020

<b>Steckbrief Standort B</b>	
Lage	Im Westen der Ortschaft Lüttau, südlich der Redderallee, westlich To'n Hook, westlich angrenzend an den B-Plan Nr. 3 mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.
Nutzung	Derzeit überwiegend Acker und in Richtung der Redderallee z.T. Wirtschaftsgrünland.
Verkehrliche Erschließung	<p>Erkennbar schmale Fahrbahnbreite der Redderallee. Möglichkeiten eines erhöhten Begegnungsverkehrs sind zu prüfen. Die bestehende Knicklücke beim Anschluss Redderallee beträgt 5 m.</p> <p>Weiterhin ist eine Anbindung tlw. über To'n Hook möglich; die Fahrbahn ist tlw. mit Fahrbahnverengungen versehen.</p> <p><i>Hinweis: Die Straße To'n Hook ist ein verkehrsberuhigter Bereich.</i></p>
Immissionen	<p>Geruch: <i>keine erkennbaren Immissionen</i></p> <p>Lärm: <i>keine erkennbaren Immissionen</i></p>
Landesentwicklungspläne	Lüttau liegt im ländlichen Raum und der Standort B liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

<b>Steckbrief Standort B</b>	
Regionalplan	Der Standort liegt östlich eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).
Landschaftsrahmenpläne	Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 1998 sowie auch dem Entwurf von 2018 liegt der Standort B in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Westlich des Standortes B ist die Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung sowie ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt.
Landschaftsplan	Die Fläche des Standortes B ist im Bestand als Acker dargestellt. Im Landschaftsplan sind im Bereich des Standortes B keine Maßnahmen für eine Entwicklung dargestellt.
Flächennutzungsplan	Gemäß dem Flächennutzungsplan liegt der Standort B innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft.
Anmerkungen	Es bestehen Sichtbeziehungen von einem land- und forstwirtschaftlichen Verkehrsweg, welcher westlich von der Redderallee abgeht zum Standort B. Weiterhin bestehen Sichtbeziehungen zur B 209 und zu den Windenergieanlagen südlich der Ortschaft Lüttau.

### 1.3 Standort C – westlich Korinthenstraße, nördlich B 209



Quelle: Amt Lüttau, Stand: 17.03.2020

Steckbrief Standort C	
Lage	Im Südwesten der Ortschaft Lüttau, nördlich der B 209, südlich angrenzend an den B-Plan Nr. 3 mit der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.
Nutzung	Derzeit überwiegend als Acker genutzt; östlich angrenzend befinden sich ein alter Resthof mit 15 Wohnplätzen für Menschen mit psychischen Erkrankungen sowie Menschen mit Suchterkrankungen mit Garten und Grünland.
Verkehrliche Erschließung	Erkennbar v.a. über B 209 <i>Hinweis: Eine Anbindung an die Korinthenstraße östlich des Standortes ist ausgeschlossen, da von der 30er Zone aus kein Zugang zum Standort C besteht. Über die schmale Fahrbahnbreite der Stichstraße von To'n Hook ist ggf. ein Einbahnverkehr möglich.</i>
Immissionen	Geruch: <i>keine erkennbaren Immissionen</i> Lärm: Südlich des Standortes befindet sich die B 209, zusätzlich ist östlich des Standortes ein Reiterhof vorhanden. <i>Hinweis: Ggf. ist ein Lärmgutachten erforderlich</i>

<b>Steckbrief Standort C</b>	
Landesentwicklungspläne	Lüttau liegt im ländlichen Raum und der Standort C liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.
Regionalplan	Es sind keine Darstellungen im Bereich des Standortes C vorhanden.
Landschaftsrahmenpläne	Es sind keine Darstellungen im Bereich des Standortes C vorhanden.
Landschaftsplan	Die Fläche des Standortes C ist im Bestand als Grünland und die Koppel des Resthofes als Weide dargestellt. Im Landschaftsplan sind im Bereich des Standortes C keine Maßnahmen für eine Entwicklung dargestellt.
Flächennutzungsplan	Gemäß dem Flächennutzungsplan liegt der Standort C innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft.
Anmerkungen	Es bestehen Sichtbeziehungen von dem Standort C zur B 209 und zu den Windenergieanlagen südlich der Ortschaft Lüttau.



#### 1.4 Standort D – nördlich der B 209



Quelle: Amt Lüttau, Stand: 17.03.2020

<b>Steckbrief Standort D</b>	
Lage	Im Nordosten der Ortschaft Lüttau; nördlich der B 209
Nutzung	Derzeit als Grünland genutzt und überwiegend als Koppel eingezäunt. Angrenzend sind die Häuser des Gänsekamps und ein Reiterstall vorhanden.
Verkehrliche Erschließung	Erkennbar v.a. über B 209 <i>Hinweis: Eine Anbindung an den Gänsekamp mit einer schmalen Fahrbahnbreite ist zu prüfen. Der Gänsekamp besteht aus einer 30er Zone mit kaum vorhandenen Gehwegen; die Zäune und Mauern der an den Gänsekamp angrenzenden Privatgrundstücke reichen teils sehr nah an den Straßenrand heran.</i>
Immissionen	Geruch: <i>keine erkennbaren Immissionen</i> Lärm: südlich und östlich des Standortes D befindet sich die B 209, zusätzlich ist östlich des Standortes ein Reiterhof vorhanden. <i>Hinweis: Ggf. ist ein Lärmgutachten erforderlich</i>
Landesentwicklungspläne	Lüttau liegt im ländlichen Raum und der Standort D liegt zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

<b>Steckbrief Standort D</b>	
Regionalplan	Entlang der Linau, nördlich des Standortes D ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft vorhanden (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).
Landschaftsrahmenpläne	<p>Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans von 1998 sowie dem Entwurf von 2018 liegt der Standort D in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und einem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion. Zudem grenzt der Standort D an das Geotop Nr. 70 und den Hauptverbund des landesweiten Biotopverbundsystems.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplanentwurf von 2018 sind zusätzlich klimasensitive Böden im Bereich des Standortes D dargestellt.</p>
Landschaftsplan	Die Fläche des Standortes D ist im Bestand überwiegend als Acker und z.T. als Grünland dargestellt. In der Entwicklungskarte ist am Ende des Gänsekamps eine Dorfrandgestaltung durch Gehölzpflanzungen vorgesehen; nördlich des Standortes D ist eine Eignungsfläche für den Biotopverbund dargestellt.
Flächennutzungsplan	Gemäß dem Flächennutzungsplan liegt der Standort D innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft.
Anmerkungen	Es bestehen Sichtbeziehungen vom Standort D zur B 209 und zu den Windenergieanlagen in Wangelau.

### 1.5 Standort E – östlich der B 209



Quelle: Amt Lüttau, Stand: 17.03.2020

<b>Steckbrief Standort E</b>	
Lage	Im Osten der Ortschaft Lüttau; östlich der B 209
Nutzung	Derzeit als Acker genutzt. Angrenzend sind Wohnhäuser des Galbergwegs und ein Sportplatz vorhanden.
Verkehrliche Erschließung	Erkennbar über eine Stichstraße vom Galbergweg möglich.
Immissionen	Geruch: <i>keine erkennbaren Immissionen</i> Lärm: westlich des Standortes E befindet sich die B 209, zusätzlich ist nördlich des Standortes ein Sportplatz vorhanden. <i>Hinweis: Ggf. ist ein Lärmgutachten erforderlich</i>
Landesentwicklungspläne	Lüttau liegt im ländlichen Raum.
Regionalplan	Es sind keine Darstellungen im Bereich des Standortes E vorhanden.
Landschaftsrahmenpläne	Es sind keine Darstellungen im Bereich des Standortes E vorhanden.
Landschaftsplan	Die Fläche des Standortes E ist im Bestand als Acker dargestellt. In der Entwicklungskarte wird die Ackerfläche von einer Signatur für die Anreicherung des Landschaftsraumes mit Biotopstrukturen überlagert.

<b>Steckbrief Standort E</b>	
Flächennutzungsplan	Gemäß dem Flächennutzungsplan liegt der Standort E innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft. Östlich des Standortes ist eine Umgehungsstraße geplant. Die Planung wurde seitens des Landes aufgegeben. 2016 ist vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein eine Entbehrlichkeitsprüfung mit positivem Ergebnis durchgeführt worden, die Flächen zu veräußern.
Anmerkungen	<p>Es bestehen Sichtbeziehungen vom Standort E zu den Windenergieanlagen in Wangelau und den Windenergieanlagen südlich der Ortschaft Lüttau.</p> <p>Südlich des Standortes E sind mögliche Flächen für eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde vorhanden.</p> <p>Die Planungen zur im Flächennutzungsplan dargestellten Umgehungsstraße werden vom Land nicht weiterverfolgt.</p>

## 2 Standortbewertung

Die nachfolgende Tabelle fasst die Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte aus Ziffer 1 hinsichtlich der ausgewählten Kriterien zusammen.

Standort	Vorteile	Nachteile
A	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ derzeitige Flächennutzung für Überbauung geeignet</li> <li>+ Sichtverschattung zu Windenergieanlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</li> <li>- Verkehrsanbindung unklar</li> <li>- Erschließung durch landesweiten Biotopverbund</li> <li>- Immissionsbelastung möglich</li> <li>- Abweichung vom F-Plan und Landschaftsplan (geplanter Friedhof)</li> <li>- Veränderung der Sichtbarkeit des Dorfrandes</li> </ul>
B	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ derzeitige Flächennutzung für Überbauung geeignet</li> <li>+ keine Immissionsbelastung erkennbar</li> <li>+ geringe Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</li> <li>- Verkehrsanbindung unklar</li> <li>- Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen</li> </ul>
C	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ derzeitige Flächennutzung für Überbauung geeignet</li> <li>+ geringe Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</li> <li>- Verkehrsanbindung unklar</li> <li>- Immissionsbelastung möglich</li> <li>- Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen</li> </ul>
D	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ derzeitige Flächennutzung für Überbauung eingeschränkt geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung</li> <li>- Verkehrsanbindung unklar</li> <li>- Immissionsbelastung möglich</li> <li>- Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen</li> <li>- höhere Bedeutung für Naturschutz</li> <li>- Vorhandensein von klimasensitiven Böden</li> </ul>

Standort	Vorteile	Nachteile
E	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ derzeitige Flächennutzung für Überbauung geeignet</li> <li>+ Verkehrsanbindung</li> <li>+ geringe Bedeutung für Naturschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionsbelastung möglich</li> <li>- Sichtbeziehungen zu Windenergieanlagen</li> <li>- angrenzend an geplantes Gewerbegebiet</li> </ul>

### 3 Fazit der Standortauswahl bezüglich der Eignung für ein Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der einzuhaltenden Abstände von 800 m vom geplanten Vorranggebiet für Windenergienutzung des 3. Entwurfs der Teilaufstellung des Regionalplans des Planungsraum III – Ost zu den nächstgelegenen Wohnhäusern ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes südöstlich der B 209, südlich Basedower Weg nicht zulässig.

Die Prüfung der Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche des Standortes B am besten für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Lüttau geeignet ist, sofern die Erschließung gesichert ist. Die Standorte C und D kommen aufgrund von Immissionsschutzgründen nur eingeschränkt in Frage. Der Standort D ist zusätzlich durch die naturschutzrechtlichen Belange weiter eingeschränkt. Durch eine Neubebauung am Standort A würde der Ortsrand des alten Dorfkerns teilweise hinter der Neubebauung verschwinden. Weiterhin ist der Standort E aufgrund der Lage nahe des Sportplatzes und der Lage im Bereich der von der Gemeinde geplanten gewerblichen Entwicklung bezüglich Immissionsschutz weniger geeignet.

Für die verkehrliche Erschließung konnten bisher nur Annahmen getroffen werden. Um dieses Kriterium zu konkretisieren, müssen die Verkehrsanbindungen einer fachlichen Betrachtung unterzogen werden. Für die Auswirkungen von Geruchsmissionen durch Viehbestände landwirtschaftlicher Hofstellen können bisher nur grobe Annahmen getroffen werden. Hier wäre zu prüfen, ob diese gutachterlich noch konkreter getroffen werden können.

**ANHANG**  
**LAGE DER STANDORTE**

