

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 14 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Lütjensee

für das Gebiet:
„östlich der Hamburger Straße, westlich des Dovenkamp und nördlich der Peemöller Allee“



Vorentwurf

14.12.2021 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	8
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	9
5 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz	10
5.1 Gehölzbestand	10
5.2 Maßnahmenfläche	11
5.3 Artenschutz	11
6 Verkehr	11
7 Immissionen.....	13
8 Ver- und Entsorgung.....	13
9 Denkmalschutz und Altlasten/Kampfmittel	14
10 Flächenangaben	15
11 Bodenordnung	15
12 Kosten.....	15

Anlagen

- Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, Bartels Umweltplanung, zum Entwurf zu ergänzen
- Beurteilung gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“, Waack + Dähn, zum Entwurf zu ergänzen
- Schalltechnische Untersuchung..... zum Entwurf zu ergänzen

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 11.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung gefasst. Der Geltungsbereich wurde in der Ausarbeitung des Vorentwurfs auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 19.10.2021 um eine angrenzende, bisher nicht überplante Fläche erweitert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung gelten im Geltungsbereich deren Festsetzungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS Grundlage, ergänzt um topographische Einmessungen durch das Vermessungsbüro Kummer vom 26.08.2021 (Einmessungen werden zum Entwurf um weitere Fläche ergänzt). Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Festsetzungsänderungen und -ergänzungen in einem überwiegend bebauten Gebiet innerhalb der Ortslage Lütjensee)
- Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche wird eingehalten. Die Bebauungsplanänderungen ist den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen (beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie dem Monitoring nach

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

§ 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Davon unabhängig sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Sie werden in einem Fachbeitrag beurteilt (**wird zum Entwurf ergänzt**). Im vorliegenden Fall ist ein besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG) (hier Niedermoor) betroffen und zu berücksichtigen. (vgl. Kapitel 5.2).

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Der Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz wird durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erstellt. (**wird zum Entwurf ergänzt**)

Als eine Grundlage zur Bewertung der Planauswirkungen auf den Wasserhaushalt erstellt das Büro Waack + Dähn die A-RW 1 gemäß Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“. (**wird zum Entwurf ergänzt**)

Eine schalltechnische Untersuchung ist zu beauftragen und wird ebenfalls **zum Entwurf ergänzt**.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 2,9 ha. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 und zusätzlich die Grundstücke westlich der Straße *Dovenkamp*, nördlich der *Peemöller Allee*.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Lütjensee gegenüber der Grundschule Lütjensee und umfasst die Grundstücke entlang der *Hamburger Straße* zwischen den Straßen *Peemöller Allee* und der Straße *Dovenkamp* sowie die Bebauung westlich des *Dovenkamp* nördlich der *Peemöller Allee*. Das rückwärtig der Bebauung liegende Regenrückhaltebecken sowie eine angrenzende Niedermoorfläche sind ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Während der südliche Teil entlang der *Hamburger Straße* bis auf eine in jüngerer Zeit entstandene Baulücke und die Flächen westlich des *Dovenkamp* bebaut sind, wurde in dem gemäß Ursprungsplan ebenfalls zur Bebauung vorgesehenen nördlichen Teil entlang der *Hamburger Straße* nur ein Gebäude realisiert. Der nördlichste Teilbereich bis zum *Dovenkamp* ist derzeit unbebaut.

Der Bereich entlang der *Hamburger Straße* diente und dient nach wie vor der Versorgung der

Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bis heute ist hier unter anderem die Bäckerei Zingelmann als alt eingesessener Betrieb mit Verkauf und einem Café vorhanden. Weitere Nutzungen sind ein Kosmetikstudio und eine Physiotherapiepraxis für Hunde, eine Arztpraxis und ein Elektriker/Elektrohandel. Die Bebauung westlich des *Dovenkamp* ist durch Wohngebäude gekennzeichnet, unter denen neben Einfamilienhäusern zum Teil auch kleinere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

Westlich der *Hamburger Straße* sowie südlich des Geltungsbereiches befinden sich gemischt mit Wohnnutzungen weitere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Die übrige an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhäusern geprägt. Östlich des *Dovenkamp* befinden sich große Wohngebäude.

Etwas weiter südlich des Plangebietes liegen eine größere gewerbliche Nutzung (Druckerei) östlich und eine Tankstelle westlich der *Hamburger Straße*. Nordöstlich grenzen große private Flächen an den Geltungsbereich an, die sich bis zum Lütjensee im Osten erstrecken.

2 Anlass und Ziele

Vor dem Hintergrund einer angestrebten Neubebauung auf einem vormals bereits bebauten Grundstück hat eine Privatperson ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gestellt, den die Gemeinde zum Anlass genommen hat, die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des seit dem Jahr 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 mit dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen zu überprüfen und anzupassen. Die Baugrundstücke westlich des *Dovenkamp*, für die bisher kein Bebauungsplan besteht, werden zu diesem Zweck in den Geltungsbereich integriert.

Wesentliches Ziel ist im Hinblick auf den erforderlichen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die damit einhergehenden Anforderungen an eine Nachverdichtung eine größere Flexibilität für die baulichen Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen, ohne jedoch das Ortsbild zu stark zu überformen.

So soll mehr Flexibilität durch die Festsetzung von größeren überbaubaren Flächen mit Baugrenzen geschaffen werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde auf tieferen Grundstücken auch in zweiter Reihe eine entsprechende Nachverdichtung ermöglichen, die der Entwicklung eines zentralen Angebotes von Wohnraum gerecht wird. Die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie sonstigen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Einrichtungen soll entlang der *Hamburg Straße* weiterhin möglich sein. Entlang des *Dovenkamp* wird entsprechend des Bestandes auch zukünftig das Wohnen als überwiegende Nutzung angestrebt.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen für die Gemeinde Lütjensee. Der LEP wird derzeit fortgeschrieben und liegt als zweiter Entwurf vor. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im

Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Die Landesplanungsbehörde hat insbesondere darauf hingewiesen, dass der im Entwurf vorgesehene wohnbauliche Entwicklungsrahmen angewendet wird, um ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot schaffen zu können. Weitere über dem LEP 2010 hinausgehende oder abweichende Ziele des LEP-Entwurfes, die für das vorliegenden Planverfahren zu beachten wären, sind nicht ersichtlich.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg, in dem Lütjensee liegt, ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang der Siedlungsachsen und außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte auszurichten sowie den Raum durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben.

- Die Gemeinde Lütjensee liegt gemäß **LEP 2010 und dem 2. Entwurf der Fortschreibung** im Ordnungsraum um Hamburg, östlich der Achsenrichtung Hamburg – Ahrensburg – Bad-Oldesloe – Lübeck innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft und eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde Lütjensee verfügt als Gemeinde im Ordnungsraum gemäß **dem 2. Entwurf der LEP-Fortschreibung** über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 15 %, bezogen auf die vorhandenen Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2017.

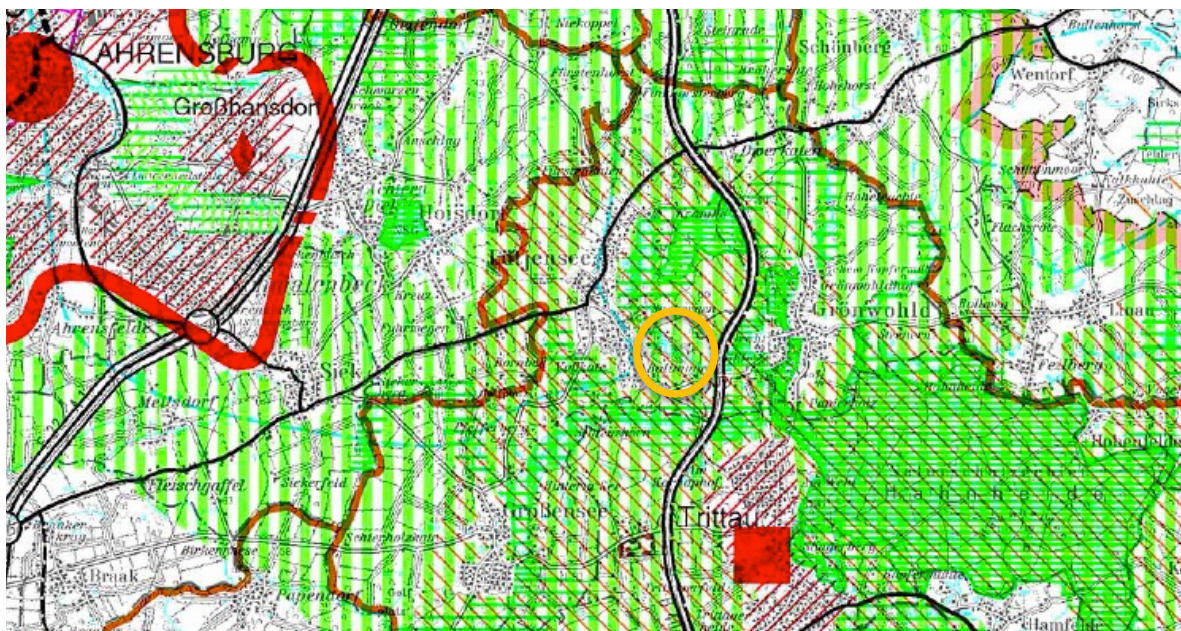
Bezogen auf den Bestand von 1.469 Wohnungen am 31.12.2017 ergibt sich hieraus ein maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 220 Wohnungen. Nach Abzug der auf diesen Rahmen anzurechnenden 17 Baufertigstellungen aus den Jahren 2018 bis 2020 ergibt sich ein verbleibender Entwicklungsrahmen von 203 Wohnungen.²

- Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung, Juli 1998)** liegt Lütjensee in einem Regionalen Grünzug, wobei der Siedlungsbereich mit Erweiterungsbereichen davon ausgenommen ist. Die Gemeinde ist dem Nahbereich des Unterzentrums Trittau zugeordnet und liegt mit seinen westlichen Flächen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht er dem raumordnerischen Ziel, gemäß dem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Da das Gebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist und durch die Bebauungsplanänderung nur begrenzte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den o.g. wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß LEP-Entwurf zu erwarten.

² Kreis Stormarn FD Planung und Verkehr, 26.10.2021: Statistiken zur Wohneinheitenentwicklung im Kreis Stormarn.



Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, eine Fläche für eine Regenrückhaltebecken/Regenklärbecken und sowie als nachrichtliche Übernahme ein geschütztes Biotop dar. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 sowie der 1. Änderung und Ergänzung entsprechen diesen Darstellungen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Potenzialanalyse Siedlungsentwicklung Lütjensee

Für die Gemeinde Lütjensee besteht eine Potentialanalyse zur Siedlungsentwicklung aus dem November 2018. Der bisher nicht bebaute Bereich der als MU 1 geplanten Fläche ist darin als Innenentwicklungspotenzial mit bestehendem Baurecht berücksichtigt und mit einem Entwicklungspotenzial von 2-4 Wohneinheiten bewertet. Je nach konkretem Baukonzept können mit den getroffenen Festsetzungen auch mehr Wohneinheiten realisiert werden.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wird das Plangebiet entlang der *Hamburger Straße* als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der innerörtlichen Lage entlang der Hauptverkehrsachse, an der zum größten Teil die Nutzungen des täglichen Lebens angesiedelt sind, und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen. Ein Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohn- und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das vom Gesetzgeber angestrebte gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten impliziert, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere Nutzungsart haben soll.

Auf Grund der sich verändernden Anforderungen an gewerbliche Nutzungen, derer Anforderungen an die Lage und die sich verändernden Konsummuster der Bevölkerung ist festzustellen, dass u.a. in auch in kleineren Kommunen kleinteilige mit dem Wohnen gut verträgliche

Gewerbenutzungen nicht mehr in dem Maße nachgefragt werden, dass ein gleichwertiges Nebeneinander von den im Mischgebiet vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden kann. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Kommune, entsprechende Ansiedlungen von Wohnen und Gewerbe zur Nahversorgung in zentraler Lage, aber auch von sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sicherzustellen

Aus diesem Grund ändert die Gemeinde Lütjensee mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 die festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen, vor allem kulturellen und sozialen Einrichtungen dient. Hierbei ist entscheidend, dass die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet, anders als im Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein muss.

Dadurch stärkt die Gemeinde die Ortslage mit bestehenden Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben entlang der *Hamburger Straße*, schafft aber ebenfalls die Voraussetzungen dafür, dass das angestrebte Ziel einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und einer damit verbundenen Stärkung des gewerblichen Bestandes auch zukünftig gesichert wird. Aufgrund der in urbanen Gebieten nicht erforderlichen gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe, besteht bei der Nachfrage nach zentralem Wohnraum, vor allem auch solchem in Mehrfamilienhäusern, kein Risiko, dass die dem Mischgebiet zu Grunde gelegte Gleichgewichtung mangels gewerblicher Nutzungen nicht erreicht wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung vermieden, dass die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung nicht in dem angestrebten Umfang erfolgen kann oder bei einer ggf. alternativen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die gewünschten standortgeeigneten gewerblichen Nutzungen langfristig verdrängt werden.

In den festgesetzten urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese erachtet die Gemeinde als nicht mit den planerischen Zielen sowie der Lage und der gewünschten Nutzung vereinbar. Der Ausschluss zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt mit dem Ziel, die Attraktivität und Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten bzw. zu schaffen und Verdrängungsprozessen durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken. Ebenso soll durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten ein negativer Einfluss auf die gegenüberliegende Grundschule vermieden werden.

Für die Bebauung westlich des *Dovenkamp* besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier daher bisher nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird der Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung demgegenüber klarer geregelt und damit langfristig eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Bestandes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus sind ausgewählte gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe sowie andere, vor allem kulturelle und soziale Einrichtungen allgemein und weitere ausgewählte Nutzungen ausnahmsweise zulässig, die mit der dominierende Wohnnutzung gut verträglich sind und für die Eigentümer ein gegenüber dem reinen Wohnen erweiterten Nutzungsspielraum lassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in Kombination mit den überbaubaren Flächen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, die ein Einfügen neuer, zeitgemäßer Baukörper in das Ortsbild sicherstellen.

Damit sich die zukünftig entstehenden Gebäude der urbanen Gebiete in die Umgebung einfügen, wird die maximale Geschossigkeit entlang der *Hamburger Straße*, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im MU 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 und im MU 2 von 0,5 festgesetzt. Damit folgt die Gemeinde den wachsenden Anforderungen im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, indem sie im zentralen innerörtlichen Bereich entlang der Hauptverkehrsachse entsprechende Möglichkeiten zur Nachverdichtung zulässt. Um die tiefen Grundstücke im MU 2 entlang der *Hamburger Straße* bebauen zu können, gleichzeitig aber eine Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zu sichern, die mit den östlich angrenzenden eingeschossigen Gebäuden verträglich ist, wird in einem 22 m tiefen Streifen lediglich ein Vollgeschoss zugelassen. Das Grundprinzip einer maximal zweigeschossigen Bebauung zur *Hamburger Straße* und rückwärtig eingeschossigen Bebauung war bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten.

Zur Höhenbegrenzung werden entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt, die mit den zulässigen Vollgeschossen einerseits aber auch den steigenden Anforderungen an attraktiven, barrierearmen und hochwertigen sowie bezahlbaren Wohnraum andererseits korrespondieren und die Ausbildung von einem Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse, einem sogenannten Staffelgeschoss zulassen. Aus diesem Grund werden in den überbaubaren Flächen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind maximal 11 m Gebäudehöhe zugelassen, bei einem Vollgeschoss maximal 9 m. Somit können im eingeschossigen Bereich auch klassische Gebäudetypologien mit Satteldächern entstehen. Ebenfalls werden bei den festgesetzten Gebäudehöhen die wesentlichen Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung ermöglicht. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zugelassen werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang des *Dovenkamp* sind zwei Vollgeschosse zulässig, die ein gutes Ausnutzungsverhältnis zwischen überbauter Grundfläche und Wohnfläche in den Gebäuden zulassen. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch der zulässigen Geschossigkeit für die Bebauung der gegenüberliegenden Seite des *Dovenkamp* (Bebauungsplan Nr. 19). Im Unterschied zur Bebauung entlang der *Hamburger Straße* wird die Gebäudehöhe im WA jedoch auf 9 m begrenzt, die sich an zulässige Höhen für die benachbarte Bebauung an der *Peemöller Allee* orientiert (Bebauungsplan Nr. 25) und damit ein Einfügen in die Umgebung sichert. Die Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht eine gute Grundstücksausnutzung, die mit Blick auf die insgesamt ländlich geprägte Lage Lütjensees etwas unterhalb der gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze von 0,4 liegt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich des MU 2 umfassen Baulinien, an denen gebaut werden muss und Baugrenzen, die für die Gebäudeanordnung nur wenig Gestaltungsspielraum lassen. Die überbaubaren Flächen sehen bisher eine zur *Hamburger Straße* liegende Bebauung und unterschiedlich tiefe Freiflächen für die nach Osten orientierten Grundstücksbereiche vor. Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen, setzt die Gemeinde zukünftig große überbaubare Flächen fest, die durch Baugrenzen gefasst werden. Die Grundstückstiefe, innerhalb der eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, wird dabei gegenüber dem Ursprungs-

plan etwas vergrößert.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MU 1 wird im Wesentlichen entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt und nimmt auf die erhaltenswerten und festgesetzten Bäume Rücksicht.

Für das WA werden ebenfalls große überbaubare Flächen festgesetzt, die eine flexible Gebäudeanordnung, z.B. auch von zwei kleineren Gebäuden auf den Grundstücken ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit entsprechenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um eine bereits heute typische Vorgartenzone auch zukünftig zu erhalten. Diese wird zur *Hamburger Straße*, zur *Peemöller Allee* und zum *Dovenkamp* mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Im Nordosten zum *Dovenkamp* ist diese zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes noch breiter.

Um eine ortsbildverträgliche Bebauung zu sichern, wird für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind Gebäudelängen von maximal 30 m zulässig. Derartige Gebäudelängen werden als ortsbildverträglich erachtet, da sie ein Mittelmaß zwischen typischen, häufig im Ortsbild vorkommenden Gebäuden bis 20 m Länge einerseits und größeren Gebäuden andererseits bilden, die auch im Siedlungsgebiet der Gemeinde vorzufinden sind. Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m, um hier eine kleinteiligere Bebauung zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen Gebäude, die in ihrer Gesamtlänge in dem urbanen Gebiet MU 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA etwas länger als 30 m bzw. 20 m sind. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Zukünftig dürfen Gebäude nur in den festgesetzten Längen entstehen, die die Gemeinde städtebaulich für verträglich erachtet. Abweichungen können bei einer Bebauung in die Tiefe der Grundstücke dann zugelassen werden, wenn der Gebäudekörper in seiner Länge durch vertikale Gliederungen in Form von Versprüngen sichtbar gestaffelt wird. Ziel ist es, die Gebäudelänge zum öffentlichen Raum zu begrenzen, um keine zu großen Gebäude zuzulassen, die nicht mehr mit dem Ortsbild vereinbar wären.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Notwendige gestalterische Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften getroffen. Diese werden auf ein Mindestmaß begrenzt, um den Eigentümer*innen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bisher geltenden Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Es werden ebenfalls Festsetzungen zu Farben und Fassadenmaterialitäten getroffen, die ein ortbildtypisches Bauen ermöglichen und Gestaltungen verhindern, die in der Ortslage einen ungewünschten Kontrast und eine damit verbundene Unverträglichkeit mit dem Ortsbild ausschließen sollen. Gleichzeitig wird so sichergestellt werden, dass heute ortsbildtypische Farben und Materialien auch zukünftig das Ortsbild prägen werden.

Ein abhängig von der architektonischen Ausgestaltung wichtiges Element sind die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. Da bei der Errichtung einer senkrecht aufgehenden Außenwand direkt auf der Außenwand des Vollgeschosses die Wahrnehmung eines weiteren Vollgeschosses entsteht, setzt die Gemeinde fest, dass die senkrecht aufgehenden Außenwände der Geschosse oberhalb der Vollgeschosse allseits um mindestens 0,75 m zurückzusetzen sind. So kann die Wirkung als Vollgeschoss verhindert werden, da das Geschoss sichtbar zurückspringt. Diese Regelung zielt auf Nichtvollgeschosse wie sie typischerweise bei Gebäuden mit flachem oder gering geneigtem Dach entstehen und deren senkrechte

Außenwände eine volle oder fast voll Geschosshöhe haben. Die örtliche Bauvorschrift gilt nicht für Giebelwände und Drempe/Knickstöcke, wie sie bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern entstehen und nicht für Brüstungen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. So kann ein konstruktiv vereinfachter Bau von Terrassen ermöglicht werden. Brüstungen sind in ihrer üblichen Ausprägung nicht mit der aufgehenden Außenwand eines Geschosses zu vergleichen, da sie nur untergeordnet sind.

Ebenfalls werden Regelungen zur Gestaltung von Dachflächen getroffen. Hier sind Eindrückungen in ortsbildtypischen Farbgebungen wie Rot, Rotbraun, Schwarz oder Schwarzbraun zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Zulässig sind zur Förderung regenerativer Energien Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründächer.

5 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach Baugesetzbuch nicht erforderlich. Dennoch sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (BNatSchG, LNatSchG SH) zu beachten.

Es wird daher ein separater „Fachbeitrag Natur- und Artenschutz“ durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erstellt, in dem die genannten Aspekte behandelt werden. Darin wird der naturschutzfachlich relevante Bestand beschrieben und bewertet. Hinsichtlich möglicher Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten wird eine Potenzialanalyse vorgenommen. Die Planung wird hinsichtlich der Vorschriften des Artenschutzes überprüft und es werden gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Bauzeitenregelung, vorgeschlagen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB entsprechende Hinweise für die Ausarbeitung erbeten.

5.1 Gehölzbestand

Entlang der *Hamburger Straße* wächst im nördlichen Plangeltungsbereich eine ortsbildprägende Baumreihe entlang der *Hamburger Straße*, die sich in den Einmündungsbereich der Straße *Dovenkamp* hineinzieht und als Gehölzstreifen mit größeren Einzelbäumen entlang des östlichen Rands des Regenrückhaltebeckens fortsetzt. Die genannten Gehölzbestände wurden festgesetzt. Die Baumreihe wurde aktuell aufgemessen und der Zustand der Bäume begutachtet. Der ortsbildprägende Baumbestand wird erhalten. In bestimmten Bereichen werden Grundstückszufahrten zugelassen, die die ortsbildprägende Wirkung der Baumreihe nicht beeinträchtigen. Die festgesetzten Grundstückszufahrten wurden so bestimmt, dass durch diese der besonders wertige Gehölzbestand gesichert und langfristig weiterentwickelt werden kann. Zu diesem Zweck können einzelne Bäume entfallen, die in der Gehölzreihe ohnehin zu dicht aneinander wachsen, wodurch keine langfristige Entwicklungsperspektive für diese gesehen wird.

Zur langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes werden entsprechende zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen in der Planzeichnung getroffen, die durch textliche Festsetzungen flankiert werden. Diese regeln, dass bei einem Abgang von festgesetzten Gehölzen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind sowie deren Anforderungen an den Standort und dessen Beschaffenheit.

Der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen sorgt für eine landschaftsgerechte Eingrünung. Dies trifft auch auf die ebenfalls festgesetzten Gehölze im Osten auf Privatgrund sowie die Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche zu.

5.2 Maßnahmenfläche

Basierend auf dem Ursprungsplan wird die Festsetzung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde festgestellt, dass in der durch die Festsetzung überlagerten feuchten Senke durch den hohen Grundwasserstand ein Niedermoor entstanden ist.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche wird in der ersten Änderung und Ergänzung übernommen. Die Maßnahmen zum Erhalt der Flächeneigenschaften beziehen sich auf ein Freihalten von Gehölzbewuchs, mit Ausnahme der beiden festgesetzten, weil erhaltenswerten Bäume.

5.3 Artenschutz

Zum Entwurf zu ergänzen

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut, lediglich der nordöstliche Teil des MU 1 ist noch unbebaut. Das Plangebiet ist von Straßen sowie der umliegenden Wohnbebauung begrenzt. Im Innern des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Ab. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll erhalten und weiterhin als Regenrückhaltebecken ausgeführt werden.

6 Verkehr

Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 14 befindet sich im Ortsteil Lütjensee. Das Gebiet liegt im Gemeindezentrum an der Haupteerschließung, der *Hamburger Straße* L 92 und nahe dem östlich gelegenen ortsnamengebenden Lütjensee.

Der Plangeltungsbereich schließt an die Nord-Süd Verbindung der *Hamburger Straße / Großenseer Straße* an und ist somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die *Hamburger Straße / Großenseer Straße* kreuzen sich südlich mit der *Trittaufer Straße*, welche die Gemeinde Lütjensee direkt mit der Gemeinde Trittau verbindet.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße *Dovenkamp* und im Süden von der *Peemöller Allee* begrenzt, die beide im Südosten aufeinander, sowie im Westen an die zentrale Verkehrsachse *Hamburger Straße* treffen.

Neben der überörtlichen Verbindungsfunktion dient die *Hamburger Straße* der Erschließung der an sie angrenzenden Grundstücke. Der *Dovenkamp* und die *Peemöller Allee* haben innere Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugrundstücke und in Verbindung mit der *Gutenbergstraße* eines weiter südlich gelegenen Gewerbebetriebes. Die Straße *Dovenkamp* erschließt

des Weiteren die Grünflächen westlich des Lütjensees.

Im Norden schließt die *Hamburger Straße* an die Bundesstraße 404 an. Über die nahe gelegene Bundesstraße 404 ist in rund 12 km Entfernung die Anschlussstelle *Schwarzenbek / Grande* der Bundesautobahn 24, die von Hamburg nach Berlin führt, zu erreichen. In Richtung Norden ist über die Bundesstraße 404 in ebenfalls rund 12 km über die Anschlussstelle *Bargtheide* die Bundesautobahn 1, die Hamburg und Lübeck miteinander verbindet, sowie die Bundesautobahn 21 Richtung Kiel, erreichbar.

Die *Hamburger Straße* L 92 wird aktuell saniert. Zu diesem Zweck werden Hoch- und Tiefborde erneuert, Beläge ausgetauscht und das Stadtmobiliar instandgesetzt. Die Baumaßnahme, die durch das Ingenieurbüro Petersen & Partner begleitet wird, wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen im Hinblick auf die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt, da die notwendigen Flächen für die Maßnahme entlang der *Hamburger Straße* zum Teil von den Festsetzungen des Ursprungsplanes abweichen. Die dort überplanten Flurstücke sind im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Diese sind im Bestand jedoch teilweise privat genutzt, Einfriedungen/Mauern von Grundstücken liegen zum Teil auf diesen. Die Ausbauplanung für den Straßenraum orientiert sich an diesen Abgrenzungen, die teilweise mittig durch die Flurstücke des Landes laufen. Dies bedeutet, dass im Ursprungsplan noch als Mischgebiet festgesetzte Flurstücke westlich der Hausnummern 14 bis 22 entlang der *Hamburger Straße*, die jedoch dem Land gehören, zukünftig zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als urbanes Gebiet festgesetzt werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt zum größten Teil über die *Hamburger Straße* und den *Dovenkamp*, lediglich im Süden wird ein kleiner Teil der Fläche über die *Pee-möller Allee* erschlossen.

Im MU 1 werden unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gehölzbestände Bereiche mit Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser drei Bereiche mit Breiten zwischen 5,5 und rd. 8 m werden die Anforderungen an die Erschließung der bestehenden Bebauung und der unbebauten Flächen des MU 1 erfüllt.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken nachzuweisen und unterzubringen. Es gelten für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Hinsichtlich der Auslastung der *Hamburger Straße* sind die Stellplätze so anzuordnen, dass die Stellplätze eine problemlose Abfahrt und Eingliederung der Fahrzeuge in den Straßenverkehr gewährleisten.

ÖPNV

Das Plangebiet selbst ist über die Buslinien 465 und 764 des Anbieters Dahmetal an das ÖPNV-Netz angebunden. In südlicher Richtung an der Kreuzung *Hamburger Straße / Großenseer Straße* und der *Trittauer Straße / Sieker Landstraße* besteht zudem Anschluss die Linien 337, 364 und 369.

Im Plangebiet befindet sich direkt vor der Grundschule Lütjensee eine Bushaltestelle an der *Hamburger Straße*. Nordwestlich liegt eine weitere Haltestelle am Kreuzungspunkt der *Hamburger Straße* und der Straße *Up de Höh*. Weitere Haltestellen liegen rund 260 m in nördlicher Richtung sowie ca. 450 m südlich am Kreuzungspunkt der *Hamburger Straße / Großenseer Straße* und der *Trittauer Straße / Sieker Landstraße*.

7 Immissionen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm von der *Hamburger Straße* getroffen. Diese Festsetzungen werden im Hinblick auf die heutigen Anforderungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft.

Ebenfalls werden die Änderungen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung überprüft. Da es sich bei den bisher im Plangebiet ansässigen Unternehmen um Gewerbebetriebe mit geringer Lärmimmission handelt, die darüber hinaus vorwiegend im Tagesgeschäft tätig sind, sind dort niedrige Belastungen zu erwarten. Gleichwohl sind die Zulässigkeiten in urbanen Gebieten auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete gutachterlich zu prüfen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planunterlagen eingearbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange zur Äußerung im Hinblick auf Erfordernis sowie Umfang und Detaillierungsgrad der schalltechnischen Untersuchung aufgefordert.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Obere Bille. Im Falle einer weiteren Bebauung kann der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Wasserversorgung über die *Hamburger Straße* erfolgen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Obere Bille. Das Plangebiet kann an das vorhandene Entwässerungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille angeschlossen werden.

Oberflächenwasser

Der Zweckverband Obere Bille betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung.

Ein Versickern des unbelasteten Dachflächenwassers sollte aus ökologischen Gründen bevorzugt werden. Des Weiteren befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes für eine Rückhaltung und Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken. Dieses ist entsprechend festgesetzt. Eine Zuwegung wird über eine Zufahrt von der *Hamburger Straße* und vom *Dovenkamp* sichergestellt.

Zum Entwurf wird zusätzlich ein Nachweis zur Oberflächenentwässerung (A-RW 1) durch das Büro Waack + Dähn, Norderstedt erstellt.

Weitere Angaben werden zum Entwurf ergänzt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Gas- und Wärmeversorgung

Die Gas- bzw. Wärmeversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH in Elmenhorst sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert. Die Behälter sind am Tag der Abholung auf den privaten Grundstücken an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt in erster Linie durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde durch den Träger der Feuerwehr. Um den Brandschutz zu gewährleisten, ist bei allen Bauvorhaben sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 bereitgestellt werden kann.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit entnommen. Der Löschwasserbedarf wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt und festgelegt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9 Denkmalschutz und Altlasten/Kampfmittel

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Altlasten / Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittel bekannt.

10 Flächenangaben

Festgesetzte Nutzung	Fläche in ha
Urbanes Gebiet	1,09
Allgemeines Wohngebiet	0,67
Maßnahmenfläche	0,15
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung öffentliche Regenrückhaltung	0,27
Straßenverkehrsfläche	0,74
Geltungsbereich gesamt	2,92

11 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Lütjensee Kosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee am gebilligt.

Lütjensee, den

.....

(Bürgermeisterin)