

# Gemeinde Lütjensee

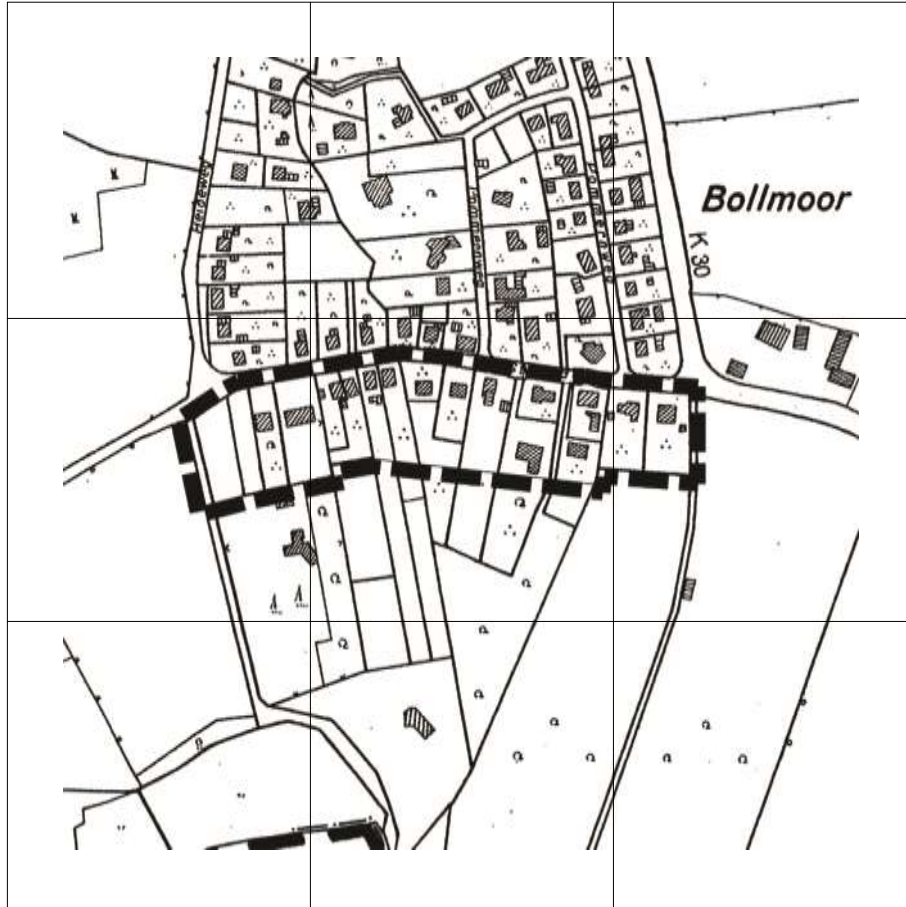
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung

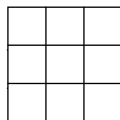
Gebiet: Gebiet südlich Strandweg

### Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 05.11.2019



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](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.	Planinhalt .....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung.....	7
3.4.	Immissionen.....	8
4.	Ver- und Entsorgung .....	8
5.	Kosten .....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7.	Archäologie.....	9
8.	Billigung der Begründung .....	9

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Lütjensee hat, vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. der planungsrechtlichen Vorgabe einer Förderung der Innenentwicklung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 hinsichtlich weiterer Innenentwicklungspotenziale geprüft. Mit der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung sollen vor allem eine etwas höhere bauliche Ausnutzung der bestehenden Baufelder sowie im westlichen Teilbereich des Plangebietes zukünftige Bebauungsmöglichkeiten neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Nach Darstellung des **Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein (2010) 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, 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 Fördergebiete 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 sind 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** aus dem Jahre 1997 weist in der Entwicklungskarte für das Gebiet eine wohnbauliche Flächen aus. Lediglich im Westen des Plangebietes ist ein schmaler Streifen als Nadel-/Laubmischwald ausgewiesen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Entwicklungsziel, indem für diesen Bereich die Anlage eines Gehölzstreifens vorgesehen ist.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.



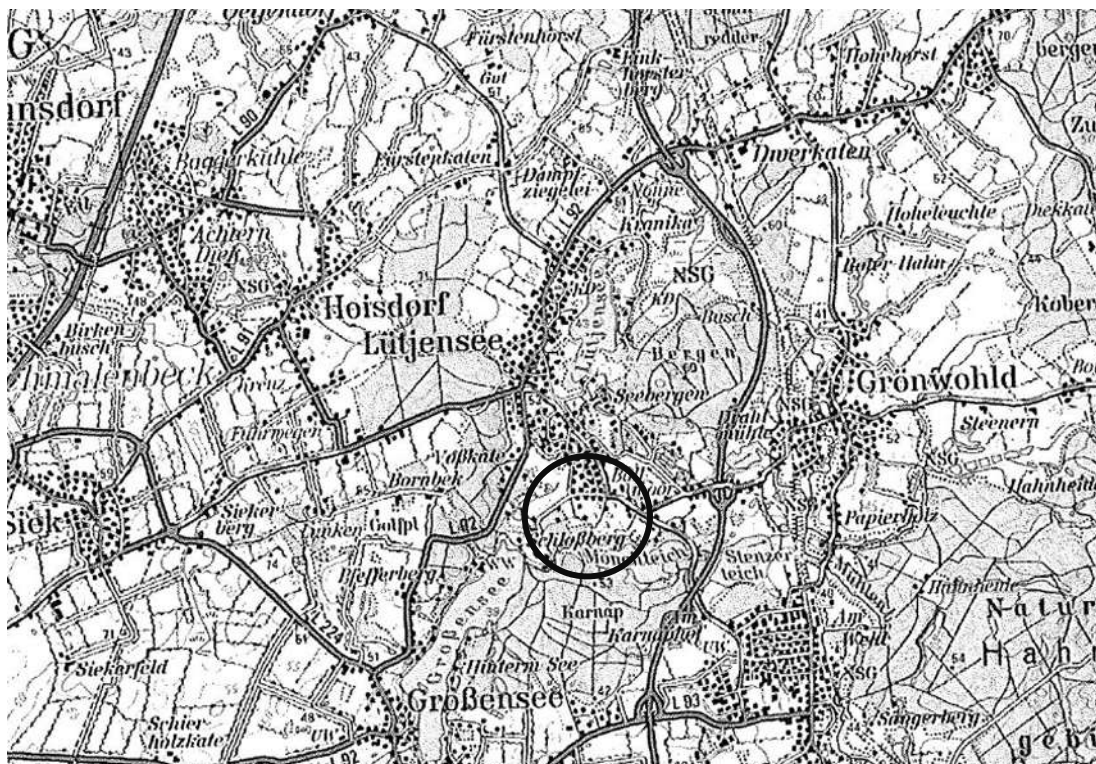
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand und bildet den südlichen Abschluss des zentralörtlichen Siedlungsgebietes zwischen Lütjenseer Straße und Trittau Straße. In westlicher Richtung bildet der Strandweg mit der Einmündung in den Heideweg den westlichen Abschluss des Siedlungskörpers. Mit der Mündung in die Trittau Straße im Osten wird das zusammenhängende Siedlungsgebiet ebenfalls definiert. Der Strandweg ist beidseitig mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich in einer zweiten Reihe bereits 3 Hauptgebäude sowie weitere Nebenanlagen, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vom Strandweg erschlossen werden. Die südlichen Grundstücke liegen teilweise innerhalb des dort angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. grenzen direkt daran.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie Strandweg
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze Flst. 22/5
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenzen der Flst. 22/5, 22/4, Teilungslinien durch Flst. 21/2, 195/16, 17/6, 209, 15/3, südliche Grundstücksgrenze Flst. 211, Teilungslinie durch Flst. 57/10, südliche Grundstücksgrenzen Flst. 201,57/58, 57/30, 161
Im Westen	Westliche Grundstücksgrenze Flst.161



Auszug aus Topographischer Karte M. 1:25.000

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Innenverdichtung im Plangebiet hat sich die Gemeinde sowohl mit der Anpassung der Textlichen Festsetzungen als auch mit der teilweisen Neuordnung bestehender Baurechte befasst. Als Ergebnis der öffentlichen Beratungen verfolgt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung die Modifizierung der Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung sowie zur Gestaltung der Dächer und Außenwände. Zukünftige bauliche Anlagen im westlichen Teil des Plangebietes sollen sich an der straßenseitigen Flucht der Bestandsbauten entlang des Strandweges orientieren, dazu werden hier die Baufelder neu geordnet. Für bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden soll den Eigentümern zukünftig ein etwas größerer Spielraum eingeräumt werden. Vor dem Hintergrund dieser Planungsabsichten besteht zu der vorliegenden Planänderung keine Alternative. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten, eine nachträgliche Verdichtung würde an dieser Stelle nicht stattfinden können.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die prägenden Elemente des prägende Ortsbildes am Strandweg werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt, indem die straßenseitigen Bauzonen für die westlichen Grundstücke im Plangebiet auf das Maß der östlich angrenzenden Bebauung angeglichen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen im übrigen

Planbereich bleiben unverändert. Für die straßenseitigen Baufelder wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, während im hinteren Bereich, in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet, eine reine Wohnnutzung festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,3 für die rückwärtigen Bereiche und 0,4 für die straßenseitigen Bereiche jeweils um 0,1 gegenüber dem Ursprungsplan erhöht. Um den Anforderungen an eine zeitgemäße Gebäudegestaltung gerecht zu werden, wird die Firsthöhe im gesamten Plangebiet um jeweils 1 m erhöht und beträgt nun generell 9 m und, mit Rücksicht auf die besondere Topografie des Geländes, für die westlich gelegenen Grundstücke 8 m. Damit trotz dieser Erhöhung eine mit der Nachbarschaft verträgliche Bebauung sichergestellt werden kann, wird zusätzlich im gesamten Plangebiet eine max. Traufhöhe von 5 m festgesetzt. Auch hier gilt für die westlichen Grundstücke eine Ausnahme, dort wird die Traufhöhe auf 4 m begrenzt.

Die weiteren Änderungen beziehen sich auf gestalterische Vorgaben. Hier möchte die Gemeinde die geltenden Regelungen zugunsten einer etwas größeren Gestaltungsfreiheit lockern und bezieht sich auf die gegenüberliegende Seite des Strandweges. Die dort entstandene bauliche Vielfalt wird als positiv empfunden und soll sich auch im Geltungsbereich des vorliegenden Planes entwickeln können. In diesem Sinne werden die Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden und Dächern geringfügig erweitert, hier sind nun neben Sichtmauerwerk auch Holzfassaden zulässig. Die Farbauswahl wird entsprechend ergänzt. Für Dacheindeckungen dürfen zukünftig rote, braune oder anthrazitfarbige Materialien verwendet werden, Bleche und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Zur Neuanlage von Vorgärten wird festgesetzt, dass dort min. 1/3 der Flächen zu bepflanzen sind, um negativen Wirkungen einer Vollversiegelung oder von Schottergärten vorzubeugen.

Darüber hinaus möchte die Gemeinde auf die ansteigende Anzahl privater PKW reagieren und setzt fest, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf den zugehörigen privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten auch für die 1. Änderung fort.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Hapterschließung des Gebietes erfolgt über den Strandweg. Da die vorliegende Planung keine zusätzlichen Baurechte auf bisher nicht bebauten Grundstücksteilen begründet, werden keine weiteren Grundstückszufahrten erforderlich.

### **3.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung**

Um einer übermäßigen Versiegelung von Vorgartenflächen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass bei der Neuanlage von Vorgärten diese mind. zu 1/3 zu bepflanzen sind.

### **3.4. Immissionen**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe werden sich durch die Planung nicht erhöhen. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

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

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Die Versorgungsmedien sind vorhanden. Notwendige Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Der Zweckverband Obere Bille weist darauf hin, dass in der Gemeinde Lütjensee ein Anschlusszwang an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal besteht und auf eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu verzichten ist.

## **5. Kosten**

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

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Da es sich bei den Flächen, die für die zusätzlichen Baufelder vorgesehen werden, bereits um bebaute bzw. intensiv gärtnerisch genutzte Flächen handelt, sind durch die Planung keine Auswirkungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten.

Es werden keine Vorhaben geplant, die eine Beeinträchtigung geschützter Landschaftsbestandteile begründen. Auf den im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Grundstücksflächen sollen wie bisher lediglich gärtnerische Nutzungen zulässig sein.



Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig, bereits dort vorhandene bauliche Anlagen sind als „künftig fortfallende Gebäude“ in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der gem. § 24 LWaldG vorgeschriebene Abstand zur benachbarten Waldfläche wird durch die geplante Neuordnung der Baufelder im westlichen Plangebiet nicht unterschritten. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde wird bestätigt, dass die bereits bestehenden Baurechte aus der Ursprungsplanung durch die zwischenzeitlich erfolgte Waldentwicklung nicht berührt werden. Zusätzliche Baurechte in zweiter Reihe auf den westlichen Grundstücksflächen werden aufgrund der Waldentwicklung durch die Planung nicht begründet.

Nach Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten und aufgrund der geringfügigen Anpassung bestehender Baurechte innerhalb der vorhandenen Baufelder wird von keiner Erheblichkeit für die Belange des Umweltschutzes ausgegangen. Weitere Untersuchungen werden nicht erforderlich.

## **7. Archäologie**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am            gebilligt.

Lütjensee,

Bürgermeisterin