

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

BAULÜCKENUNTERSUCHUNG

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

Lübeck, den 13. Juli 2021

1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Lüttau besteht seit einiger Zeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Zwischenzeitlich ist die Nachfrage nach Wohnbauland auf einem Niveau angelangt, dass die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einen Bebauungsplan aufstellt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung vom 21.11.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüttau entschieden, Bauflächen zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohngrundstücken entgegenzukommen. Um aufzuzeigen, welche Flächen in Lüttau noch unbebaut sind und sich für eine Nachverdichtung eventuell eignen könnten, werden die in der Ortslage vorhandenen Baulücken untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung sind die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belange zu prüfen. Sofern die Vorgaben aus der übergeordneten Planung für alle Baulücken identisch sind, werden sie bei der Beschreibung der Flächen nicht aufgeführt.

Für 5 mögliche Baulücken werden die folgenden Vorgaben und Kriterien untersucht und in Form von Steckbriefen zusammengestellt.

- Landesentwicklungsplan von 2010 sowie dessen 2. Entwurf von 2020,
- Regionalplan von 1998 für den Planungsraum I,
- Flächennutzungsplan von 1970 mit seinen 4 Änderungen
- Landschaftsrahmenplan von 2020,
- Landschaftsplan Lüttau von 2002,
- verkehrliche Erschließung,
- geltendes Bauplanungsrecht,
- Lage des Standortes innerhalb der Ortslage,
- derzeitige Nutzung,

Die Lagen der 5 Baulücken, welche innerhalb der Ortslage Lüttau untersucht werden, sind im Anhang dargestellt.

Nachfolgend sind die Vorgaben für alle Baulücken in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Baulücken aufgeführt. Daraufhin folgt eine Bewertung anhand einer Tabelle mit den Vor- und Nachteilen der einzelnen Baulücken. Zum Schluss wird ein Fazit mit einer Empfehlung aufgestellt.

2 Untersuchung der Baulücken

Im Folgenden werden die Steckbriefe mit den Vorgaben und Kriterien aufgeführt, welche für die jeweiligen Baulücken im Einzelnen gelten.

2.1 Baulücke 1 - Flächen zwischen Gallbergweg und B 209

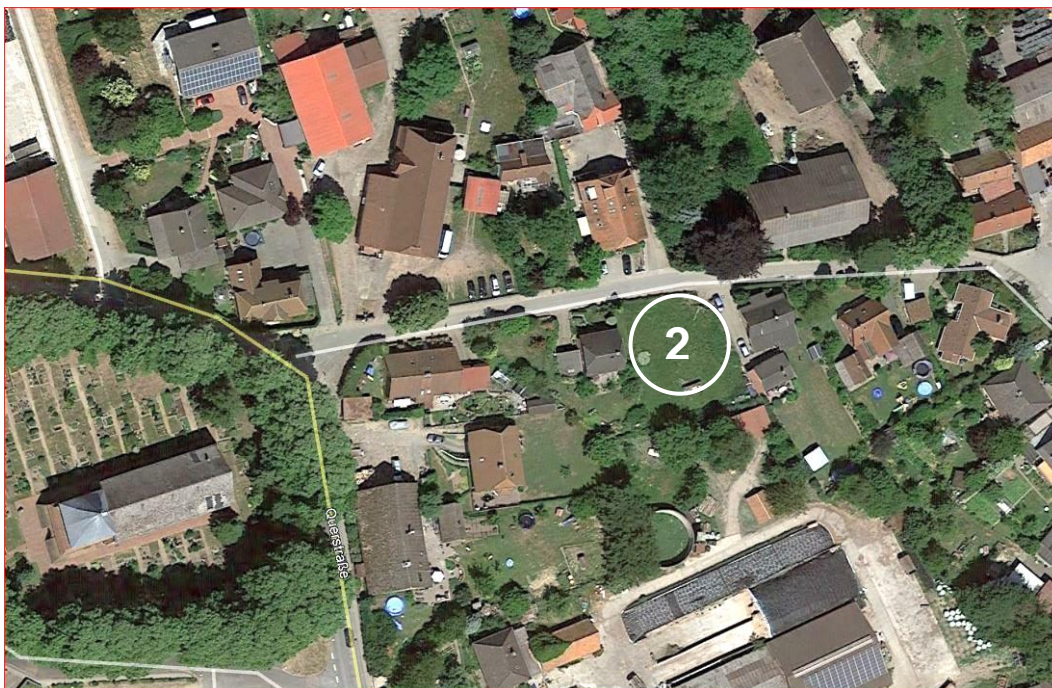


Quelle: Google Earth, Stand: 13.07.2021

Steckbrief Baulücke 1	
Lage	mehrere Flächen im Nordosten der Ortslage, südöstlich der B 209
Nutzung	Gartennutzungen
Immissionen (Geruch)	Nächste landwirtschaftliche Hofstelle rd. 220 m Luftlinie in westlicher Richtung
Landesentwicklungsplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum; der Bereich zwischen Gallbergweg und B 209 liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Steckbrief Baulücke 1	
Regionalplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan liegen die Flächen der Baulücke 1 in einem Bereich, der als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt ist.
Landschaftsrahmenplan	Ortslage liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Landschaftsplan	Die Flächen der Baulücke 1 sind im Bestand als ländliches Wohngebiet dargestellt. Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
Erschließung	über B 209
Anmerkungen	Die vorhandenen Hauptgebäude der Grundstücke stehen entlang des Gallbergweges. Eine Bebauung weniger Grundstücke an der B 209 würde sich demnach nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zudem würde eine Bebauung der Nutzgärten nicht dem Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes entsprechen.

2.2 Baulücke 2 – Grundstück südlich der Straße Katthof

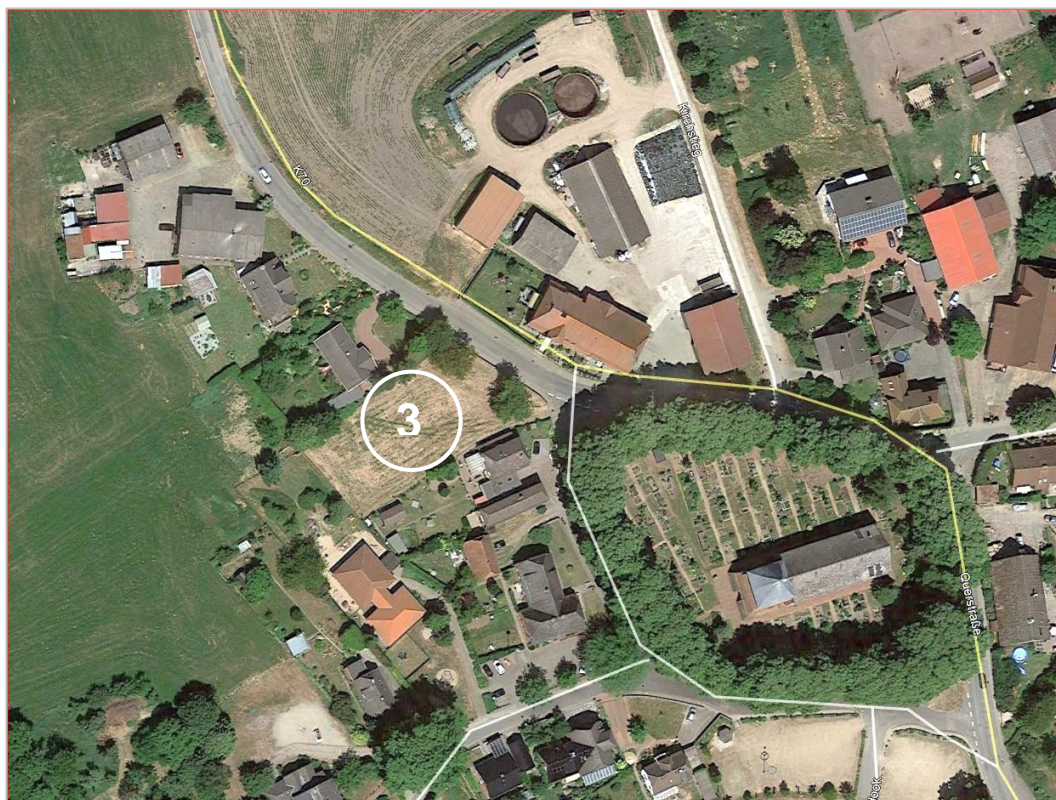


Quelle: Google Earth, Stand: 13.07.2021

Steckbrief Baulücke 2	
Lage	In der Ortsmitte, nahe der Kirche
Nutzung	Private Grünfläche

Steckbrief Baulücke 2	
Immissionen (Geruch)	Nächste landwirtschaftliche Hofstelle direkt südlich angrenzend, eine weitere nordwestlich angrenzend
Landesentwicklungsplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum; die Baulücke liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
Regionalplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan liegt die Baulücke 2 in einem Bereich, der als Dorfgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt ist.
Landschaftsrahmenplan	Keine Darstellung
Landschaftsplan	Die Fläche der Baulücke 2 ist im Bestand Teil einer Grünfläche im Siedlungsbereich; die benachbarten Flächen sind als bäuerliches Siedlungsgebiet dargestellt. Für das bäuerliche Siedlungsgebiet zwischen Querstraße, Katthof und B 209 wird der Beschluss einer Gestaltungssatzung empfohlen.
Erschließung	Über Straße Katthof
Anmerkungen	--

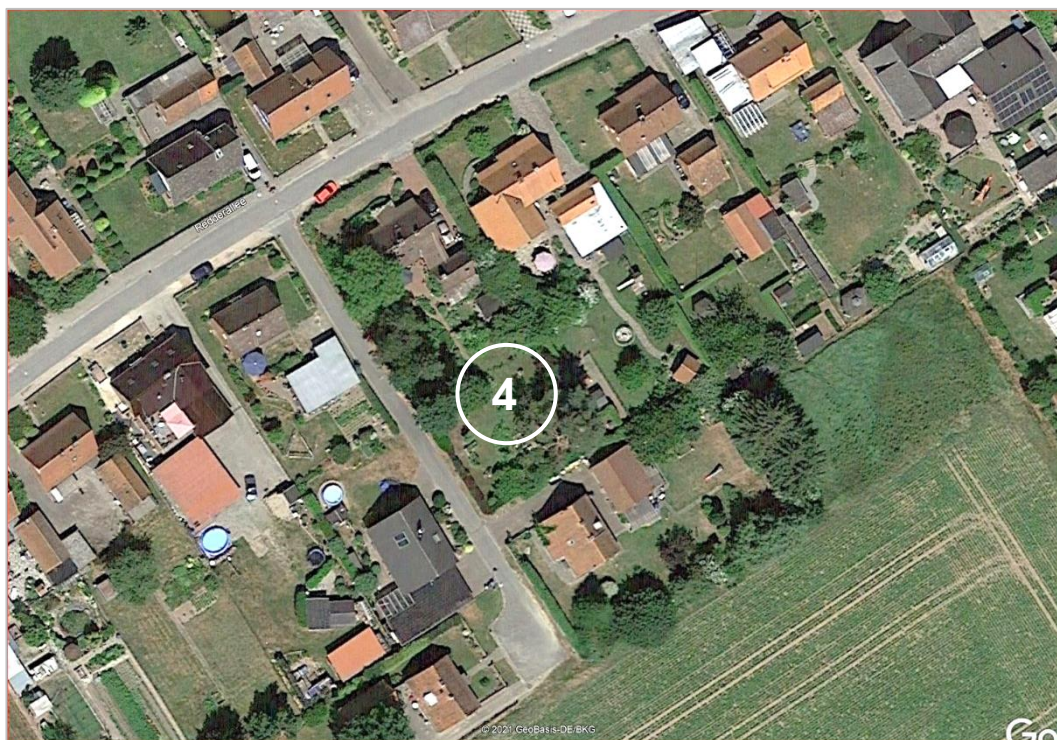
2.3 Baulücke 3 – Grundstück südlich der Querstraße (K 70)



Quelle: Google Earth, Stand: 13.07.2021

Steckbrief Baulücke 3	
Lage	Am nordwestlichen Ortsrand, neben Friedhof und Kirche
Nutzung	Brachfläche, teilweise Lagerfläche
Immissionen (Geruch)	Nächste landwirtschaftliche Hofstelle nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite
Landesentwicklungsplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum; die Baulücke liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
Regionalplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum; die Baulücke liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung; entlang der 200 m nördlich verlaufenden Linau ist ein "Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft" dargestellt
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan liegt die Baulücke 3 in einem Bereich, der als Dorfgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt ist
Landschaftsrahmenplan	Die Baulücke 3 liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet, in einem Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems: Verbundachse, in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt
Landschaftsplan	Die Fläche der Baulücke 3 ist im Bestand als bäuerliches Siedlungsgebiet dargestellt. Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
Erschließung	Über Querstraße (K 70)
Anmerkungen	--

2.4 Baulücke 4 – Grundstück östlich Stichstraße der Redderallee, zwischen den Wohnhäusern Redderallee Nr. 25 und 27



Quelle: Google Earth, Stand: 13.07.2021

Steckbrief Baulücke 4	
Lage	Am westlichen Ortsrand
Nutzung	Gartennutzung mit Rasen und teilweise älterem Baumbestand (Nadel- und Laubbäume)
Immissionen (Geruch)	Nächste landwirtschaftliche Hofstelle rd. 320 m Luftlinie in östlicher Richtung
Landesentwicklungsplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum; die Baulücke liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
Regionalplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan liegt die Baulücke 4 in einem Kleinsiedlungsgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,2
Landschaftsrahmenplan	Die Baulücke 4 liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Landschaftsplan	Die Fläche der Baulücke 4 ist im Bestand als Wohngebiet dargestellt. Als Entwicklungsmaßnahme ist eine Dorfrandgestaltung durch Gehölzpflanzungen dargestellt.

Steckbrief Baulücke 4	
Erschließung	Über Redderallee und Stichstraße, wobei die Fahrbahn der Stichstraße nur eine Breite von 2,50 m aufweist.
Anmerkungen	Für eine Bebauung müssten einige, auch größere, Bäume gefällt werden

2.5 Baulücke 5 – nordöstlich der Schützenstraße



Quelle: Google Earth, Stand: 13.07.2021

Steckbrief Baulücke 5	
Lage	Am südöstlichen Ortsrand, nordöstlich der Schützenstraße
Nutzung	Intensiv genutztes Dauergrünland
Immissionen (Geruch)	Nächste landwirtschaftliche Hofstelle rd. 50 m Luftlinie in nördlicher Richtung
Landesentwicklungsplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum
Regionalplan	Ortslage liegt im ländlichen Raum
Flächennutzungsplan	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft

Steckbrief Baulücke 5	
Landschaftsrahmenplan	Keine Darstellung
Landschaftsplan	Die Fläche der Baulücke 5 ist im Bestand als bäuerliches Siedlungsgebiet dargestellt. Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
Erschließung	Über Schützenstraße Anschluss an die B 209
Anmerkungen	Nördlich der Schützenstraße befinden sich - ausgehend von der B 209 - noch ein Gasthof mit Stellplatzanlage, ein Wohngrundstück, an das die Baulücke 5 südöstlich anschließt und die Schießanlage des Schützenvereins Lüttau und Umgebung e.V.

3 Bewertung der Baulücken

Die nachfolgende Tabelle fasst die Vor- und Nachteile der einzelnen Baulücken 1 bis 5 aus Ziffer 2 hinsichtlich der ausgewählten Kriterien zusammen.

Baulücke	Vorteile	Nachteile
1	<ul style="list-style-type: none"> + Lage innerhalb einer im Landschaftsplan ausgewiesenen Fläche für ländliches Wohngebiet + keine Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund 	<ul style="list-style-type: none"> - Gartennutzungen als konkurrierende Nutzungen - im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt - eine Bebauung würde sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen
2	<ul style="list-style-type: none"> + Einhaltung der Vorgaben des F-Plans als Dorfgebiet + keine Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 landwirtschaftliche Hofstellen angrenzend (mögliche Geruchsmissionen) - Lage innerhalb einer im Landschaftsplan ausgewiesenen Grünfläche im Siedlungsbereich
3	<ul style="list-style-type: none"> + die derzeitige Flächennutzung steht einer Bebauung nicht entgegen + Einhaltung der Vorgaben des F-Plans als Dorfgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - eine landwirtschaftliche Hofstelle angrenzend (mögliche Geruchsmissionen) - Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund ist möglich

Baulücke	Vorteile	Nachteile
	+ Lage innerhalb eines im Landschaftsplan ausgewiesenen bäuerlichen Siedlungsgebietes	
4	+ Lage innerhalb eines im Landschaftsplan ausgewiesenen Wohngebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Gartennutzung als konkurrierende Nutzung - Baumbestand steht einer natur- und artenschutzrechtlich konfliktfreien Bebauung entgegen - im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt - verkehrliche Erschließung durch schmale Fahrbahn der Redderallee und insbesondere der Stichstraße eingeschränkt
5	<ul style="list-style-type: none"> + die derzeitige Flächennutzung steht einer Bebauung nicht entgegen + sehr geringe Bedeutung für Naturschutz und Biotopverbund + Lage innerhalb eines im Landschaftsplan ausgewiesenen bäuerlichen Siedlungsgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - nördlich der Fläche befindet sich die Schießanlage des Schützenvereins Lüttau und Umgebung e.V. - eine landwirtschaftliche Hofstelle im nahen Umfeld (mögliche Geruchsimmissionen) - im F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

4 Fazit der Baulückenuntersuchung bezüglich der Eignung für eine Bebauung zur Wohnnutzung

Von den 5 betrachteten Baulücken eignet sich die Fläche Nummer 2 südlich der Straße "Katthof" aufgrund der Lage im Ortszentrum; eine Bebauung würde sich hier gut in die Eigenart der Umgebung einpassen. Dabei müssten allerdings sowohl der Verlust der Grünfläche gemäß Landschaftsplan als auch mögliche Auswirkungen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle überprüft werden.

Bei der Fläche Nr. 3 müssten ebenfalls mögliche Auswirkungen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle in der Nachbarschaft überprüft werden.

Durch die Ortsrandlage und durch die Nähe zur Kirche müsste sich eine Wohnbebauung dem dörflichen Charakter an dieser Stelle unterordnen.

Die Fläche Nr. 4 ist durch die vorhandenen Bäume bezogen auf den Natur- und Artenschutz konfliktträchtiger als die übrigen Flächen. Zudem ist die verkehrliche Erschließung durch die Redderallee und die schmale Stichstraße eingeschränkt. Weiterhin würde sich durch eine Bebauung der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes verändern: Kleinsiedlungsgebiete sind Wohngebiete besonderer Prägung. Das Eigentümliche der Kleinsiedlungsgebiete liegt weniger in der vorwiegenden Wohnnutzung; diese ist vorausgesetzt, gehört aber mehr oder weniger auch zum Erscheinungsbild der anderen Wohngebiete. Das eigentliche Unterscheidungsmerkmal ist die charakteristische Verbindung der Wohnnutzung mit der kleingärtnerischen oder der nebenberuflich ausgeübten landwirtschaftlichen – vornehmlich gartenbaulichen – Bodennutzung (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger 2021: Baugesetzbuch. Stand: Februar 2021).

Das Baugrundstück muss bestimmt und objektiv geeignet sein, dem Siedler eine Selbstversorgung vorwiegend durch gartenbauliche Erzeugung zu ermöglichen und sein Einkommen fühlbar zu ergänzen (vgl. König/Roeser/Stock 2019: Baunutzungsverordnung).

Eine weitere Bebauung im Gartenbereich des Wohngrundstücks ließe weder den bereits hier Wohnenden noch den zukünftigen Bewohnern eine kleingärtnerische Nutzung im Sinne einer Selbstversorgung zu.

Eine Bebauung der Flächen Nr. 1 würde, wie bei Fläche 4, den Charakter und die Eigenart des Kleinsiedlungsgebietes nachteilig verändern. Die vorhandene Bebauung ist hier dem Gallbergweg zugewandt und nicht der B 209. Infolgedessen ist eine Wohnbebauung auf den Flächen Nr. 1 nach § 34 BauGB kaum umsetzbar.

Mit der Bebauung auf der Nordseite der Schützenstraße würde mit der Fläche Nr. 5 die beidseitige Bebauung der Straße hier zwar ihren Abschluss finden. Jedoch macht die direkte Nachbarschaft zur Schießanlage des Schützenvereins Lüttau und Umgebung e.V. eine Wohnbebauung aufgrund der Immissionen aller Voraussicht nach nicht möglich.

Die Untersuchung der Baulücken kommt zu dem Ergebnis, dass in der Ortslage Lüttaus sich für eine nähere Betrachtung nur noch 5 Baulücken für eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB eignen. Von diesen 5 Baulücken sind wiederum nur die Flächen Nr. 2 und 3 für eine Wohnbebauung weniger konfliktträchtig. Die Eignung der Fläche Nr. 4 bemisst sich an der Bedeutung der Bäume für den Artenschutz und dem Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes. Eine Bebauung der Flächen Nr. 1 würde den Charakter und die Eigenart des Kleinsiedlungsgebietes zwischen B 209 und Gallbergweg ebenfalls deutlich nachteilig verändern. Die Immissionen der Schießanlage des Schützenvereins Lüttau und Umgebung e.V. lassen eine Wohnbebauung auf der Fläche 5 nicht zu.

ANHANG
LAGEN DER BAULÜCKEN



Lagen der untersuchten Baulücken 1 bis 5 in der Ortslage Lüttau