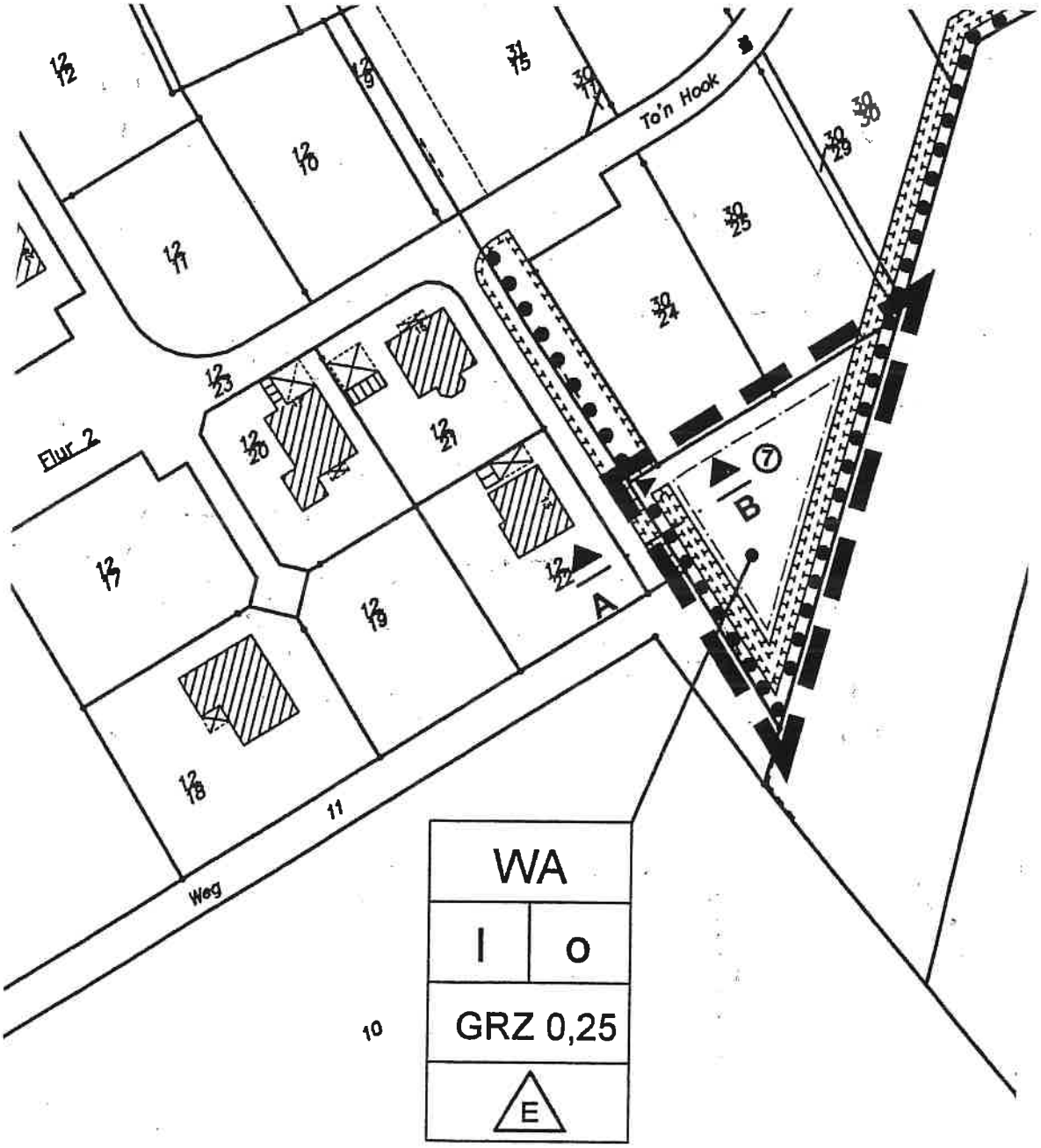
GEMEINDE LÜTAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 / 1. ÄNDERUNG

GEBIET:
ZWISCHEN REDDERALLEE UND BUNDESSTRASSE 209

BEGRÜNDUNG



Aufgestellt:
Joachim Haeseler - Architekt+Stadtplaner - Danziger Str. 8 - 21493 Schwarzenbek - Tel. 04151 - 3510

Inhaltsübersicht

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

2. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.3 Bauweise
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
2.5 Einfahrten
2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB
3.1 Erhaltung von Knicks

4. Niederschlagswasser-Entsorgung

5. Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz

6. Umweltbericht

1. Ziele und Zwecke der Planung

Einziges Ziel der Planung ist die Änderung des Spielplatzes in ein Baugrundstück, da die Gemeinde festgestellt hat, daß für einen Spielplatz hier kein Bedarf besteht.

Auf dem Grundstück des Kindergartens an der Redderallee sind 2 Spielplätze angelegt. Der Spielplatz vor dem Kindergarten zur Straßenseite hin ist ein öffentlicher Spielplatz, der erst kürzlich durch die Aufstellung neuer Spielgeräte aufgewertet worden ist. Dieser Platz liegt in vertretbarer Entfernung zum Neubaugebiet und kann von den dortigen Kindern mitgenutzt werden. Die Gemeinde hält es aus Kostengründen nicht für vertretbar, in der gegebenen räumlichen Nähe zu diesem Platz noch einen weiteren Spielplatz einzurichten und ändert daher ihren Bebauungsplan. Der zum Kindergarten gehörige Spielplatz liegt hinter dem Kindergartengebäude und ist vom vorderen Platz durch einen Zaun abgetrennt, so daß es auch keine Überschneidungen der Nutzungen geben kann.

Auf dem 1.019 m² großen Grundstück soll anstelle eines Spielplatzes die Errichtung eines Enzelhauses ermöglicht werden. Die Knicks an der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze gehen wie bei den Nachbargrundstücken auch in Privatbesitz über.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt wie auch das gegenüberliegende bereits bebaute Flurstück 12/22 über einen 3,50 m breiten öffentlichen Weg. Abfalltonnen zur Müllentsorgung sind an der Straße To'n Hook abzustellen, da das Grundstück nicht direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann. Da das Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ist die Erreichbarkeit für die Feuerwehr nach § 5 LBO gewährleistet. Stellplätze sind nach Ziff. 5. der textlichen Festsetzungen auf dem Grundstück herzustellen.

2. Festsetzungen § 9 (1) BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die Baugebietsfläche wird als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, weil in dem Gebiet ein Wohnhaus errichtet werden soll, aber auch die sonstigen nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen als in einem Dorf übliche Nutzungen zur Vermeidung monofunktionaler Strukturen möglich sein sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,25) und die Zahl der Vollgeschosse (I) wird die städtebauliche Dichte und das Erscheinungsbild des neuen Baugebiets bestimmt. Die in der Bebauungsplansatzung gewählten Festsetzungen sollen gewährleisten, daß sich die neue Bebauung an dieser Stelle ortsgerecht in die vorhandenen Strukturen einfügt.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die festgesetzte Bauweise (Einzelhäuser in offener Bauweise) dient ebenfalls dem vorgenannten Ziel.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt und regeln die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Hauptgebäude errichtet werden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen), können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großflächig festgesetzt, um für die Gebäudestellung auf den Grundstücken angemessene Freiräume zu gewähren.

2.5 Einfahrten (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die Einfahrt zum Grundstück wird festgesetzt, um zu gewährleisten, daß der Knick zur Verkehrsfläche hin nicht beeinträchtigt wird.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

Dem Kickwall wird zur Grundstücksseite hin ein Schutzstreifen vorgelagert, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Knicks zu sichern.

3. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

3.1 Erhaltung von Knicks (§ 15 b LNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks werden nachrichtlich dargestellt, da die Beseitigung von Knicks sowie deren erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung verboten ist. Die Pflege der Knicks ist nach § 15 b (2) LNatSchG durch die Eigentümer des Grundstücks zu leisten.

4. Niederschlagswasser-Entsorgung

Da das Grundstück in einem Planbereich mit nicht versickerungsfähigem Boden liegt, erhält das Grundstück einen Anschluß zur Entsorgung des Oberflächenwassers.

5. Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des grünordnerischen Fachbeitrages sind für den Eingriff in das Schutzgut Boden Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 390 m² erforderlich. Als Ausgleichsfläche wird angrenzend an die externe Ersatzfläche für den Bebauungsplan Nr. 3 ein 10 m breiter und ca. 39 m langer Streifen entlang

der Linau aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die Fläche ist durch einen Zaun zu sichern und soll als extensiv genutzte Wiese entwickelt werden.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz, die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Für die 3 auf dem Plangrundstück entfallenden Linden werden 3 Winterlinden auf dem Gelände des gemeindlichen Kindergartens an der Redderalle gepflanzt. Da die Maßnahme auf öffentlichem Grund erfolgt, ist hier keine Vereinbarung erforderlich.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung/Vorbemerkung

Kurzbeschreibung der planungsrechtlichen "Ausgangssituation"
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3. Dieser weist die Fläche als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" aus. Die an der südöstlichen und südwestlichen Grenze gelegenen Knicks sind im Bebauungsplan festgesetzt. Obwohl die Fläche aktuell als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) genutzt wird, werden im folgenden eine Grünfläche als "Ausgangsituation" angenommen.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
Angaben zum Standort
Das ca. 0,1 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Dorfes Lütau am Südrand des Bebauungsplangebietes Nr. 3.

Art des Vorhabens und Festsetzungen
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung des Grundstückes als "Allgemeines Wohngebiet (eingeschossige, offene Bauweise, Grund-
flächenzahl 0,25)" erfolgen.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung
Fachgesetze
Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnerischen Fachbeitrag sowie im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG)
Die im Geltungsbereich vorhandenen Knicks sind gemäß § 15 b LNatSchG geschützt.

Flächennutzungsplan
Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Bebauungsplan Nr. 3
Der Bebauungsplan Nr. 3 stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Anpflanzgebot für Knicks an der südwestlichen und südöstlichen Grenze dar. Darüber hinaus werden Anpflanzgebote für 3 Einzelbäume auf der Grünflache festgesezt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

**Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umwelt-
merkmale**

Schutzgut Mensch
Der Geltungsbereich der 1. Änderung stellt eine Grün- und Freifläche im Übergangsbereich vom Baugebiet zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. In den Zeiten des Spielplatzbetriebes ist von einer gewissen "Lärmbelastung" des Wohnbgebietes durch spielende Kinder auszugehen.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Mit der geplanten Bebauung ist der Verlust einer Frei- und Spielfläche für Kinder bzw. einer Grünfläche am Rande eines Wohngebietes verbunden. Gleichzeitig entfällt die "Lärmbelastung" des angrenzenden Wohngebietes durch spielende Kinder. Nennenswerte oder gar erhebliche Lärm- oder Schadstoffemissionen, die die umliegende Wohnbebauung beeinträchtigen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Pflanzen und Tiere als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Die vorhandenen Knicks sind gemäß § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützt. Sie werden jedoch durch die Planung zum Erhalt festgesetzt und somit nicht beeinträchtigt.
Mit der künftigen Bebauung und Gartennutzung ist der Verlust einer unversiegelten Grünfläche (Spielplatz) sowie der Fortfall von 3 festgesetzten Bäumen (Linden) verbunden.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Aufgrund der geringen Flächengröße ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Boden
Die im Geltungsbereich anstehendenden Braunerden sind weder als seltene, noch als besonders wertvolle Bodenformationen einzustufen. Sie sind dennoch als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen, da sie die üblichen Bodenfunktionen als Puffer- und Filter für die Grundwasserleiter,

als Standort für die Vegetation sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erfüllen.
Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (z. B. Oberflächenwasserretention, Reinigung des Niederschlagswassers) sowie Verlust von Böden durch Versiegelung und Überformung verbunden.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstmals eine Bebauung dieser Fläche vorsieht, ist von erheblichen und somit ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser
Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Gelände zur Versickerung zu bringen, sofern die Bodenverhältnisse dies ermöglichen. Dennoch ist mit einem teilweisen Verlust der Oberflächenwasserretention auf dem Grundstück sowie einer Verringerung der Grundwasseneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Wassers für den Naturhaushalts ist eine hohe Empfindlichkeit gegeben.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als erheblich einzustufen.

Schutzgut Luft und Klima
Mit der Bebauung von Landschaftsräumen sind allgemein Umweltauswirkungen aus steigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung (Abstrahlungswärme) und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die Grünfläche (Spielplatz) trägt in gewissem Umfang zum bioklimatisch günstigen Kleinklima der angrenzenden Wohngebiete bei und wirkt klimatisch ausgleichend. Erhebliche Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft sind nicht erkennbar.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Die Umsetzung der 1. Änderung ist mit einer geringfügigen Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung verbunden, die allerdings wegen der geringen Flächengröße keine nennenswerte klimatische Relevanz verursacht.

Schutzgut Landschaftsbild
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit dem Fortfall einer Grünfläche (Spielplatz) zugunsten einer Wohnbaufläche und somit einer kleinflächigen Arrondierung des Baugebietes verbunden. Durch die randlich vorhandenen Knicks wird das künftige Baugrundstück jedoch in ausreichendem Maße landschaftlich eingebunden.
Bewertung der Auswirkungen durch die Planung
Durch die geplante Bebauung ist somit keine erhebliche Umweltauswirkung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbld zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden Güter verstanden, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze eine gesellschaftliche Bedeutung haben oder deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben

eingeschränkt werden könnte. Derartige Güter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Durch die geplante Bebauung wird keine erhebliche Umweltauswirkung für das Schutzgut Kultur- oder sonstige Sachgüter erkennbar.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d. h. den Wirkungs-zusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern. Im Plangebiet sind keine Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut überschreifenden Wirkungsnetzen vorhanden, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i. d. R. nicht wiederherstellbar sind.

Bewertung der Auswirkungen durch die Planung

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich im negativen Sinne verstärkende Wechselwirkungen sich durch die 1. Änderung nicht zu erwarten.

Zusammengefaßte Umweltauswirkungen durch die Planung

Die Erheblichkeitsschwelle negativer Umweltauswirkungen wird für die Schutz-
güter Boden und Wasser erreicht bzw. überschritten.

6.3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der 1. Änderung ist folgende Entwicklung wahrscheinlich:
Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mehr oder weniger intensiv genutzt. Für die angrenzenden Baugrundstücke ist von einer zumindest zeitweisen Lärmbelastung durch spielende Kinder auszugehen.

6.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz erheblich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.
Zwar stellt die Bauleitplanung an sich keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, doch sind nicht zwingend erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren. Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt im

Erläuterungstext zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung wie

- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück

sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wie

- Anlage einer extensiv genutzten Wiese an der Linau (externe Ersatzfläche mit einer Flächengröße von ca. 390 m²) sowie der
- Pflanzung von 3 hochstämmigen Tilia cordata (Winter-Linden) auf dem Gelände des gemeindlichen Kindergartens

der durch die Planung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vollständig zu kompensieren ist.

6.5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ergebnis des gemeindlichen Abwägungsprozesses ist, daß der ursprünglich geplante Spielplatz im Gebiet nicht erforderlich ist. Eine anderweitige Planungsmöglichkeit als die Ausweisung als Wohnbaufläche ist nach Ansicht der Gemeinde hier realistischer Weise nicht denkbar.

6.6. Zusätzliche Angaben

Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung stützt sich hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf den Runderlaß über das "Verhältnis der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Baurecht".

Hinweise auf fehlende Kenntnisse
Sind nicht bekannt.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
Grundsätzlich ist die Stadt nach den Vorgaben des BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachhaltige Auswirkungen zu überwachen. Dabei soll sich die Umweltüberwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen konzentrieren.
Über die beschriebenen und durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensierbaren Umweltauswirkungen sind im Geltungsbereich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Allgemein verständliche Zusammenfassung
Mit der 1. Änderung soll eine ca. 1.020 m² große, bisher als Grünfläche (mit der Zweckbstimmung Spielplatz) ausgewiesene Fläche künftig als "Allgemeines Wohngebiet" (mit eingeschossiger, offener Bauweise, Grundflächenzahl 0,25) ausgewiesen werden. Die vorhandenen Knicks sollen erhalten und Knickschutzstreifen vorgelagert werden.
Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter führte zu dem Ergebnis, daß bei Umsetzung des Vorhabens für die Schutzgüter Boden und Wasser erhebliche Umweltbeeinträchtigung zu erwarten sind. Für alle übrigen Schutzgüter wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.

Der Grünordnerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt im Erläuterungstext zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung wie

- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück

sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wie

- Anlage einer extensiv genutzten Wiese an der Linau (externe Ersatzfläche mit einer Flächengröße von ca. 390 m²) sowie der
- Pflanzung von 3 hochstämmigen Tilia cordata (Winter-Linden) auf dem Gelände des gemeindlichen Kindergartens

der durch die Planung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vollständig zu kompensieren ist.

Ergebnis der Umweltprüfung ist, daß unter Berücksichtigung der vorab sowie im Grünordnerischen Fachbeitrag formulierten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich/Eratz durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Lütau, den 15.01.2008

.....
Bürgermeister

GEMEINDE LÜTAU KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
1

Vereinbarung

zwischen

Gemeinde Lütau

und

Hartmut Peters
To'n Hook 4
21483 Lütau

über
die externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung der Gemeinde Lütau
Flur 2 - Flurstück 45/2 - Gemarkung Lütau

Die auf der Abbildung dargestellte externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung der Gemeinde Lütau befindet sich im Eigentum von Hartmut Peters, To'n Hook 4, 21483 Lütau.

Hartmut Peters verpflichtet sich, die Ausgleichsfläche auf Dauer nur für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu nutzen. Die Fläche ist mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 3 / 1. Änderung der Gemeinde Lütau zu entwickeln.

Gemeinde Lütau :

17.12.07 Jürgen Schwe
Datum / Unterschrift

GEMEINDE LÜTAU KREIS HERZOGTUM LAUENBURG 1

Hartmut Peters :

17.12.07 Hartmut Peters
Datum / Unterschrift

Abbildung der externen Ausgleichsfläche

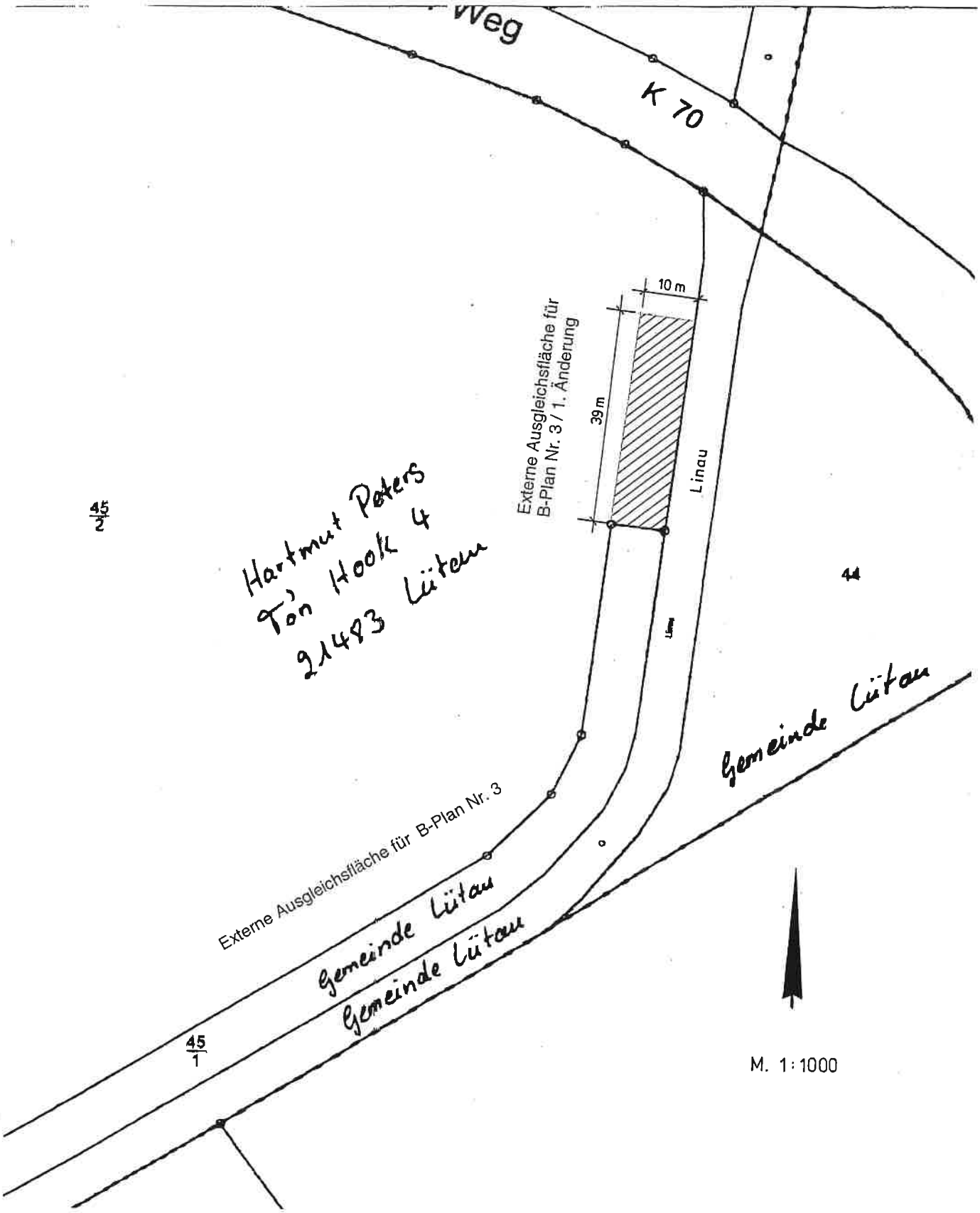


Abbildung der externen Fläche für 3 Baumneupflanzungen

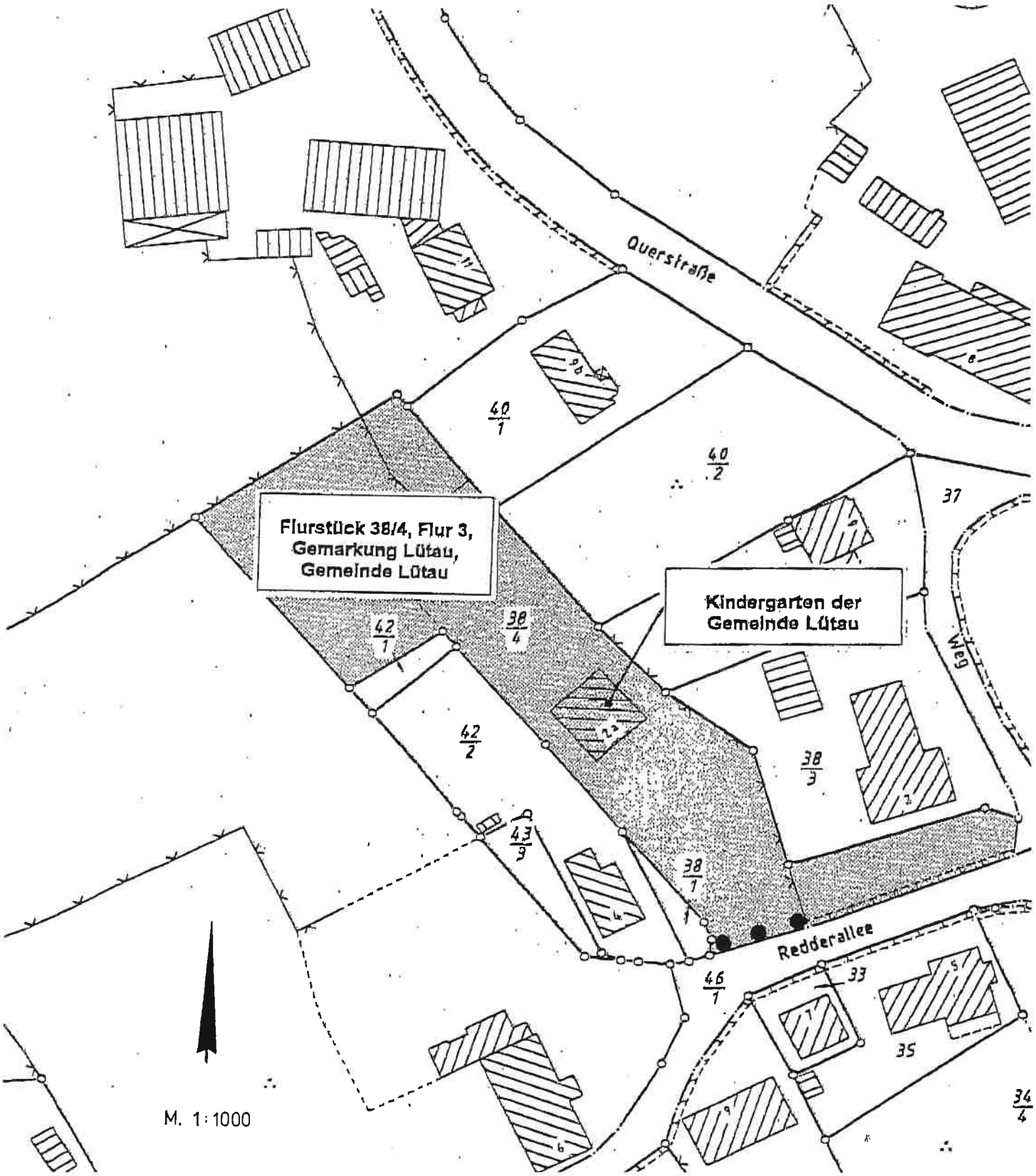
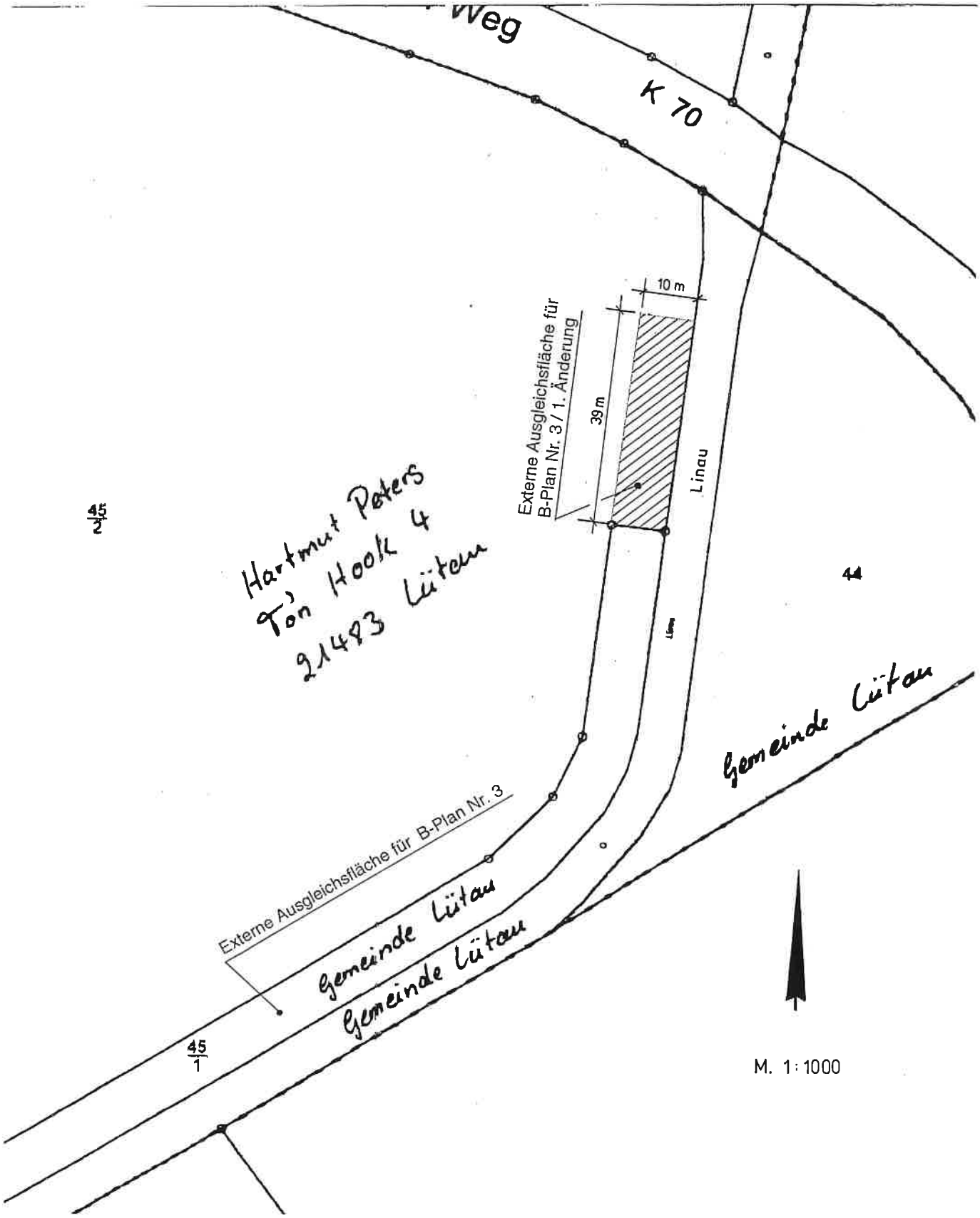



Abbildung der externen Ausgleichsfläche