

Gemeinde Lüttau
Kreis Herzogtum Lauenburg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Gebiet : Zwischen Redderallee und Bundesstraße 209

Die Gemeinde Lüttau liegt mit z.Zt. ca. 620 Einwohnern und 232 Wohneinheiten im Bereich des Amtes Lüttau.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Erweiterung ihrer Wohnfunktion.

ENTWICKLUNG AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sich aus dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan der Gemeinde Lüttau.

ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Westen des Gemeindegebietes soll im südlichen Anschluß an die Kleinsiedlung der Redderallee eine ca. 2,3 ha große Fläche für die Landwirtschaft in ein WA-Gebiet zur Bebauung mit Einfamilienhäusern umgewandelt werden. Die Erschließung soll von der Ortsmitte her über z.Zt. als Hofflächen genutzte Grundstücke erfolgen.

Das Plangebiet soll die bauliche Entwicklung der Gemeinde über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren sichern. Bei angestrebten Grundstücksgrößen von ca. 600 - 750 m² können im Plangebiet ca. 25 Einfamilienhaus-Vorhaben realisiert werden.

Die Gemeinde Lüttau hat sich in den zurückliegenden 20 Jahren lediglich von 204 auf 232 Wohneinheiten entwickelt und ist damit erheblich unter den im Regionalplan zugestandenen Möglichkeiten von ca. 15 % in 10 Jahren geblieben. Die Realisierung des neuen Gebietes dient auch dem Erhalt der Lüttauer Hauptschule.

EINGRIFF/AUSGLEICH

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten S-H von 1998. Betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser und das Orts- und Landschaftsbild.

Der Eingriff erfolgt auf einer Fläche mit "allgemeiner Bedeutung" für den Naturschutz (Acker-/Grasackerflächen).

Kompensation für Schutzgut Boden:

Bei einer geschätzten Gesamtversiegelung von ca. 7.300 m² Bodenfläche mit einer Ausgleichsforderung von 1 : 0,5 und einer geschätzten Gesamtversiegelung von ca. 2.700 m² Bodenfläche mit einer Ausgleichsforderung von 1 : 0,3 wird eine Fläche

von ca. 5.000 m² für die Entwicklung eines naturbetonten Biotoptyps bereitgestellt. Die Maßnahmen (Lage, Sicherung und Gestaltung des Biotops) werden im anschließenden Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

In der anliegenden landschaftsplanerischen Stellungnahme zu dieser Änderung werden zwei geeignete Flächen in räumlicher Nähe zum Plangebiet aufgezeigt.

Kompensation für Schutzgut Wasser:

Wegen des vorhandenen Abwasser-Mischsystems soll das Oberflächenwasser nicht zur Versickerung gebracht werden, sondern in die Kanalisation eingeleitet werden. Über Kompensationsmöglichkeiten werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Aussagen getroffen.

Kompensation für Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsfestsetzungen für eine ortstypische Bauweise und grünordnerische Festsetzungen für die Einbindung in die Landschaft getroffen.

EINWOHNERZUWACHS

Bei einer Bebauung mit ca. 25 Einfamilienhäusern wird neuer Wohnraum für ca. 90 Personen geschaffen.

VERSORGUNG/ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Zentralversorgung, für die Abwasser- und Regenwasserableitung ist eine Kanalisation mit Mischsystem vorhanden. Wegen der Grenzauslastung der Kläranlage muß vor dem Neuanschluß die Anlagekapazität erweitert werden.

ERSCHLIESSUNG

Für die Haupt-Verkehrerschließung soll über ein jetziges Hofgrundstück im Osten des Plangebietes eine öffentliche Straße zur Querstraße hin angelegt werden.

DENKMALSCHUTZ

Die Denkmäler in der Gemeinde sind nachrichtlich dargestellt:

- Kirche (§ 5 DSchG)
- Alte Salzstraße 19 : Hoflage mit ehem. Fachhallenhaus u. Scheune (§ 1 DSchG)
- Alte Salzstraße 21 : Fachhallenhaus v. 1720 (§ 1 DSchG)
- Alte Salzstraße 29 : Hoflage mit Fachhallenhaus und Fachwerkscheune (§ 1 DSchG)
- Alte Salzstraße 30 : Backsteinhallenhaus, Fachwerkscheune (§ 1 DSchG)
- Katthof 1 (§ 1 DSchG)
- Katthof 6 (§ 1 DSchG)
- Katthof 8 (§ 1 DSchG)
- Querstraße 6 : Backsteinhallenhaus (§ 1 DSchG)
- Querstraße 8 : Backsteinhallenhaus und Fachwerkscheune (§ 1 DSchG)
- Redderallee 1 (§ 1 DSchG)
- Schule

IMMISSIONSSCHUTZ *

Der als allgemeines Wohngebiet dargestellte Plangeltungsbereich grenzt im Osten an das bestehende Dorfgebiet. Wegen der vorgebrachten Bedenken einiger Anwohner des Dorfgebietes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. durch ein Gutachten die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung zu prüfen.

Lütau, den 01.06.1999

... Peter Pflaumer ...
Der Bürgermeister



* Ergänzt gem. Hinweis im Bescheid des Innenministeriums vom 29.11.99 - Az.: IV 643-512.111-53.87(2.Ä.)

Lütau, den 15.12.1999

... Peter Pflaumer ...
Der Bürgermeister



Anlage: Landschaftsplanerische Stellungnahme