



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

ENTWURF BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 A

für das Gebiet „westlich des Heideweges, nördlich sowie östlich der Straße Kuckucksberg bis zu den Hausnummern Kuckucksberg 21, 11 und 8“

Gemeinde Lütjensee, den 10.07.2020

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieure Possel und Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Mareike Zamzow

M.Sc. Johann Schultz

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	4
2. Planungsgrundlagen	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Verfahrensschritte	5
2.3. Geltungsbereich	5
3. Analysen und Gutachten	6
3.1. Denkmalschutz	6
4. Planinhalt und Festsetzungen	6
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
6. Anlage	9
6.1. Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee (Entwurf)	9

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass

Das Wohngebiet „Kuckucksberg“ stellt mit seiner in Teilen villenartigen Bebauung und mit großzügigen Bürgerhäusern auf außerordentlich großen Grundstücken, seiner bewegten Topografie und seinen vielfältig strukturierten privaten Grünflächen ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Gemeinde Lütjensee dar. Die historisch gewachsene Bebauung wird dabei von bedeutenden und räumlich wirksamen Grünstrukturen bestimmt. In räumlichen Teilbereichen des Gebietes kann durchaus von einer Art Waldsiedlung gesprochen werden.

Besonders in den letzten Jahren wurde der Bereich des Kuckucksbergs mit dem dazugehörigen Bereich des Heidewegs als attraktiver Wohnstandort ausgemacht und wiederentdeckt. Diese Entwicklung führte zu vermehrten Investitionen in Immobilien und zu Neubautätigkeiten. Die schrittweise Inanspruchnahme von privaten Gartenflächen für Neubauten und von Vorgartenbereichen für Stellplätze bewirkte dabei eine sukzessive Verdichtung der Bebauung und führte zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes dieser Wohnsiedlung. Im Laufe der letzten Jahre hat sich dieser Prozess der strukturellen Veränderung verstärkt fortgesetzt und die Entwicklungsdynamik hat weiter zugenommen.

Der Ursprungsplan aus den frühen 60er Jahren bietet keine ausreichenden rechtlichen Regelungen um den Gebietscharakter zu erhalten und in Hinblick auf moderne Bauformen auf die städtebauliche Gestaltung Einfluss zu nehmen. Der Bebauungsplan, der zurückgeht auf einen sogenannten Durchführungsplan aus der Zeit der Aufbaugesetze der Länder, ist nach Prüfung der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht mehr anwendbar und fand demzufolge auch keine Anwendung. Eingehende Bauanträge mit Grundstücksteilungen wurden nach § 34 BauGB üblicherweise genehmigt. Dieses Instrument wird jedoch für diese besondere Siedlungsstruktur als nicht ausreichend angesehen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Um den Rechtsschein gegenüber Dritten aufzuheben, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1A. Die städtebauliche Entwicklung des Bestandsgebietes wird zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 1 sichergestellt, der sich im Parallelverfahren in der Neuaufstellung befindet.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1A der Gemeinde Lütjensee erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden Planung erfolgt außerdem die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der zukünftig die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes steuert.

2.2. Verfahrensschritte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee	07.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	22.01. – 01.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31.01. – 08.03.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	04.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Satzungsbeschluss	ausstehend

2.3. Geltungsbereich

Der aufzuhebende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1A wird im Osten durch den Heideweg begrenzt, im Süden und Westen durch den Straßenverlauf der Straße Kuckucksberg. Im Norden begrenzt eine Fußwegeverbindung nördlich der Grundstücke Kuckucksberg Nr. 21, 11 und 8 (von Westen nach Osten) das Plangebiet. Eine genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1a von 1964

3. ANALYSEN UND GUTACHTEN

3.1. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist kein Denkmal verortet.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein nach § 5 Abs. 1 DSchG SH als Kulturdenkmal eingetragenes Wohn- oder Wirtschaftsgebäude.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1A wird der Bebauungsplan innerhalb seines gesamten Geltungsbereiches aufgehoben. Damit wird der Rechtsschein gegenüber Dritter behoben.

Festsetzungen für das Plangebiet werden ergo nicht getroffen. Grundsätzlich wird das Baurecht nach Aufhebung der Planung nach § 34 BauGB zu bewerten sein. Da dies allerdings nicht Ziel der Gemeinde ist, wird parallel zum vorliegenden Aufhebungsverfahren der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde neu aufgestellt. Dieser stellt einen gebietserhaltungsplan dar, der den Bestand sichert und konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung definiert und Aussagen über die zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Erschließung trifft.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um einen „leeren“ Geltungsbereich“.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Es wurde im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine ausführliche Bestandsaufnahme und Bewertung bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden hier für die vorliegende Planung und in Hinblick auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1A und die Auswirkungen auf den Umweltzustand zusammengefasst.

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Kuckucksberg ist aufgrund seiner Topografie und des hohen Anteils an Grünstrukturen ein begehrtes Wohngebiet in Lütjensee. Es ist geprägt durch einen alten Baumbestand, eine am höchsten Punkt gelegene Waldfläche und weitere waldartig wirkende Gehölzbestände. Große Grundstücke mit z. T. parkartig angelegten Gärten tragen ebenfalls zum typischen Charakter des Wohngebiets bei. Durchgewachsene Knicks verlaufen im Norden des Gebietes.

Aufgrund dieser Strukturen und weil zudem fußläufige, in öffentlichen Grünflächen verlaufende Wegeverbindungen existieren, wird das Gebiet nicht nur von den Anwohnern gerne zum Spaziergehen genutzt. Dazu bieten sich auch die wenig befahrenen Straßen „Am Kuckucksberg“, „Heideweg“ und „Kuckucksberg“ an. Gerade von den beiden erstgenannten Wegen bieten sich nach Süden immer wieder Blicke in die freie Landschaft mit extensiv genutzten Wiesen.

Der Baumbestand prägt den Charakter des Kuckucksbergs maßgeblich. Überwiegend handelt es sich um Laubbäume mit z. T. stattlicher Größe und einem entsprechenden Alter. Die im Gebiet vorkommenden Laubbäume setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Baumarten zusammen:

Stieleiche	Quercus robur
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Insbesondere von der Stieleiche finden sich im Gebiet viele stattliche Exemplare, die z. T. Überhälter aus Knicks sind.

Vor allem im Süden des Geltungsbereiches wird der Baumbestand auf einigen Grundstücken von z. T. großen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert. Als Besonderheit sind zwei Mammutbäume (*Sequoiadendron giganteum*) zu nennen, die bereits eine stattliche Größe von ca. 15 m erreicht haben. Diese werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Die überwiegend großen Grundstücke sind z. T. parkartig mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern (*Rhododendron*) gestaltet. Entlang der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Knicks, die genauso wie ebenerdige Gehölzstreifen gesetzlich geschützte Biotope gemäß §

30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sind. Auf diesen Knicks stehen zum Teil stattliche Überhälter (vorwiegend Eiche, z. T. Buche).

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein größerer Gehölzbestand, der von der Unteren Forstbehörde als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz eingestuft worden ist.

Gemäß Landschaftsplan liegt die Gemeinde im Stormarner Endmoränengebiet, einem Teilraum des Ostholsteinischen Hügellandes. Sie liegt im Bereich der äußeren Eisrandlagen der Gletschervorstöße der Weichseleiszeit. Geologie und Relief sind daher oberflächlich durch weichseleiszeitliches Gletschereis und durch Schmelzwasser geprägt worden. Daraus erklärt sich auch das stark bewegte Relief im Bereich des Kuckucksbergs.

Vorbelastungen sind durch die bereits erfolgten Bebauungen und Erschließungen gegeben. Dadurch wurde vielerorts in das natürliche Relief eingegriffen, so dass es stellenweise sehr stark überformt ist.

Auswirkungen der Aufhebung

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1A aus dem Jahr 1961 trifft keine Gebietsbezogenen Angaben zum Maß der baulichen Nutzung. Der Plan gibt lediglich die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorhandene Bebauung und die geplanten Bauvorhaben in ihrer Grundfläche wieder.

Von Osten nach Westen verläuft eine Fläche, die als private Grünfläche gekennzeichnet ist. Die nördliche, südliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches sind als Böschung dargestellt.

Der Ursprungsplan enthält keine weiteren Angaben zu Umweltbelangen.

Die Regelungen des Ursprungsplanes waren in der Vergangenheit unzureichend um die bauliche Entwicklung des Gebietes zu steuern. Es wurde daher bereits bei eingehenden Bauanträgen nach § 34 BauGB entschieden. Dies hat gerade in den letzten Jahren zugenommene und zu einer baulichen Verdichtung geführt. Grundstücksteilungen und die schrittweise Inanspruchnahme von Gartenflächen bewirken eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters.

Da der Ursprungsplan auch ohne die vorliegende Planung nicht mehr angewendet werden würde, hat die Aufhebung des Ursprungsplanes keine direkten Auswirkungen auf das Gebiet. Im Gegensatz dazu, wäre formell eine Neuaufstellung ohne die vorherige Aufhebung nicht möglich.

Ursache für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 ist die Intention der Gemeinde, den Gebietscharakter des „Kuckucksbergs“ zu sichern und eine weitere „ungeordnete“ Verdichtung zu vermeiden. Insofern wirkt sich die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 1 positiv auf die Wohnverhältnisse der im Gebiet lebenden Menschen und auf Naherholungssuchende aus.

Durch die Aufhebung des Ursprungsplanes wird kein Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen zurückgenommen. Die Aufhebung wird erforderlich um im Zuge der Neuaufstellung Festsetzungen zum Erhalt und zur Sicherung von Bäumen und Gehölzbeständen treffen zu können. Dadurch soll eine übermäßige bauliche Veränderung und eine damit einhergehende Reduzie-

zung von Freiflächen verhindert und gleichzeitig der Bestand an Grünstrukturen gesichert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einer weiteren Teilung von Grundstücken und zu einer weiteren (ungeregelten) baulichen Verdichtung kommen wird, die sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) regeln würde. Es ist anzunehmen, dass es dadurch langfristig zu einer dichteren Bebauung käme als durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1. Durch den Verlust von Freiflächen, einen höheren Siedlungsdruck und ein zunehmendes Störpotential hätte das auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna.

Da eine alleinige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1A keine Auswirkungen auf das im Gebiet angewandte Planungsrecht hätte wird die Aufhebung des B-Plan Nr. 1A der Gemeinde Lütjensee zusammenfassend als umweltverträglich eingestuft.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann an dieser Stelle nicht durchgeführt werden, da eine Prognose, welche Vorhaben durch § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes zulässig wären, nicht gestellt werden kann. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Parallelverfahren wird ein Umweltbericht erstellt, der die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darlegt und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung enthält. Auf diesen Umweltbericht wird verwiesen.

6. ANLAGE

6.1. Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee (Entwurf)

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am _____ gebilligt.

Gemeinde Lütjensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeisterin -