



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

POTENZIALANALYSE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE LÜTJENSEE

Gemeinde Lütjensee, den 19.11.2018

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-kiel.de

www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

B.Sc. Tobias Balzer

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Untersuchung	4
2. Steckbrief der Gemeinde	4
2.1. Lage im Raum.....	4
2.2. Siedlungsentwicklung.....	4
2.3. Statistische Daten.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	6
3.1. Landesentwicklungsplan	6
3.2. Landschaftsplan.....	7
4. Methodischer Ansatz und Vorgehensweise	9
4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	9
4.2. Bestandsaufnahme.....	9
4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich	10
5. Analyse der Potenzialflächen zur Innenentwicklung	11
5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung	11
5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich	28
6. Ermittlung weiterer Flächenpotentiale	28
6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung	29
6.2. Siedlungsentwicklungspotenzial.....	36
7. Empfehlung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung.....	36
8. Anhang.....	37
8.1. Quellenverzeichnis	37

1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Gemeinde Lütjensee im Kreis Stormarn beabsichtigt, im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Dichte, planerische Voraussetzungen für ein behutsames Wachstum des Ortes zu schaffen. Seit der Jahrtausendwende befindet sich die Einwohnerzahl der Gemeinde Lütjensee in einem steten Wachstum, das sich in einer ausgeprägten Neubautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser wieder spiegelt. Dieser Nachfrage möchte die Gemeinde Lütjensee Rechnung tragen.

Vor diesem Hintergrund setzt sich die vorliegende Untersuchung mit den Potenzialen der Innenentwicklung Lütjensees auseinander. Die städtebaulichen Planungen der Gemeinde Lütjensee folgen damit dem Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB.

Ziel der Analyse ist es, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung und eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lütjensee dienen.

2. STECKBRIEF DER GEMEINDE

2.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und gehört zum Amt Trittau. Sie ist in Luftlinie etwa 25 km nordöstlich von Hamburg und etwa 30 km südwestlich von Lübeck entfernt gelegen und Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Bundesstraße 404 verläuft entlang und durch das Gemeindegebiet. Sie verbindet die Gemeinde mit der umliegenden Region. Über die nahegelegenen Zufahrten bei Ahrensburg und Bargeheide ist Lütjensee an die Autobahn A1 angebunden. Die Gemeinde befindet sich inmitten der Stormarnschen Schweiz, einem Wander- und Naherholungsgebiet. Charakteristisch für die Region sind vor allem die Vielzahl kleiner Mischwälder, seine prägnante Hügelandschaft und die zahlreichen Gewässer wie der an den Ort angrenzende Lütjensee.

2.2. Siedlungsentwicklung

Der Ort Lütjensee fand erstmals im Jahr 1248 urkundlich Erwähnung und weist dementsprechend eine über 750 Jahre alte Geschichte auf. Aufgrund historischer Funde wird davon ausgegangen, dass das Gebiet bereits vor dieser Zeit besiedelt war. Vor allem das hier reichlich vorhandene Wasser stellte eine zentrale Voraussetzung für eine Besiedelung dar. In der jüngeren Vergangenheit hat sich Lütjensee von einer ehemals sehr landwirtschaftlich geprägten Ortschaft hin zu einem von mittelständischen Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen ge-

prägten Ort entwickelt und ist als Bestandteil des Kreises Stormarn in der wirtschaftsstärksten Region des Landes Schleswig-Holstein gelegen.

Seinen historischen Ursprung hat Lütjensee in den Jahren der Gründung bestehend aus einem Dorf mit Kirche, einer Burg, einer Mühle und einer Schenke, am Westrand des Lütjensees, wo der Standort der damaligen Burg nachgewiesen ist. Die dörfliche Struktur war zu dieser Zeit durch etwa 14 Höfe geprägt. Im 17. Jahrhundert wurden die sich bis hierhin im gemeindlichen Besitz befindenen Koppeln in Eigenkoppeln der Bauern umgewandelt und mit Knicks und Wällen eingefriedet. Diese Maßnahmen prägen das Landschaftsbild Lütjensees bis heute wesentlich. Die Einwohnerzahl Lütjensees wurde erstmals im Jahr 1770 erfasst und belief sich auf 232 Einwohner. Das Siedlungsgebiet und damit der Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung Lütjensees befand sich zwischen der Alten Dorfstraße und der Schulstraße. Bis Ende des 19. Jahrhunderts stieg die Einwohnerzahl auf etwa 500 an, die dörfliche Struktur veränderte sich jedoch nur geringfügig. Kleinbäuerliche Ansiedlungen entstanden in Bollmoor und Dwerkaten.

Mit der Erschließung durch den Bahn- und Automobilverkehr zu Beginn des 20. Jahrhunderts wandelte sich das Bild Lütjensees. Lütjensee wurde vor allem für Hamburger zu einem beliebten Ausflugsziel und Wohnort. Die neuen, größeren Anwesen entstanden vor allem in See- und Waldlagen, sodass im Süden des Ortskernes die „Alte Siedlung“ und die Peemöllerallee entstanden.

Einhergehend mit einem rapiden Anstieg der Einwohnerzahl nach dem zweiten Weltkrieg kam es bis in die 1970er Jahre zu weiteren Siedlungserweiterungen entlang der Hamburger Straße, zwischen der Trittauer Straße und dem Heideweg sowie Am Vierth. Sowohl im Norden als auch im Süden des Ortszentrums entstanden mit der Bebauung der Königsberger Straße, Up de Höh, der Heierkoppel, dem Seeblick und dem Kuckucksberg neue Siedlungsbereiche.

Heute ist die Gemeinde Lütjensee im Kontext des Strukturwandels im landwirtschaftlichen Bereich vor allem ein Wohnort mit den entsprechenden Versorgungsfunktionen. Die Gemeinde weist drei Siedlungsschwerpunkte auf. Diese sind das Hauptsiedlungsgebiet Lütjensee, das sich beidseitig entlang der Hamburger Straße erstreckt, im Norden Dwerkaten, das seinen Schwerpunkt im Bereich des ehemaligen Bahnhofs hat sowie Bollmoor, das sich südlich an den Hauptsiedlungsbereich Lütjensee anschließt. In allen Siedlungsgebieten ist es in den vergangenen Jahrzehnten zu Neubautätigkeiten gekommen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Gemeinde liegt gerade in der jüngeren Vergangenheit jedoch deutlich im zentral gelegenen Siedlungsbereich Lütjensee.

2.3. Statistische Daten

In der Gemeinde Lütjensee wohnen auf einer Fläche von 1.404 ha derzeit 3.347 Einwohner (Statistikamt Nord, 31.12.2015), der Ort ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Seit der Jahrtausendwende befindet sich die

Einwohnerzahl der Gemeinde Lütjensee in einem konstanten Wachstum, das leichten Schwankungen unterworfen ist. Gerade in den letzten Jahren ist ein vermehrter Zuzug von außerhalb der Gemeinde nach Lütjensee zu beobachten, während die Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg eine abnehmende Tendenz aufweisen. Dieser positive Wanderungssaldo verdeutlicht, dass die Gemeinde Lütjensee als Wohnort eine zunehmende Beliebtheit erfährt. Doch auch in der Gemeinde Lütjensee lassen sich Indikatoren eines gesamtgesellschaftlichen demographischen Wandels identifizieren. Dabei zeigen sich Tendenzen, die charakteristisch für ländlich geprägte Räume sind. In erster Linie ist hier die Zunahme des Gesamtdurchschnittsalters der Bevölkerung der Gemeinde zu nennen. Lag dieser Wert im Jahr 2011 noch bei 45,0 Jahren, so stieg er bis zum 31.12.2015 um 1,1 Jahre auf 46,1 Jahre an. Damit liegt der Altersdurchschnitt von Lütjensee leicht über dem Durchschnittswert Schleswig-Holsteins (44,9 Jahre) und dem Wert aller Gemeinden des Landes mit 1.000 bis 4.999 Einwohnern (44,7 Jahre). In einer differenzierteren Betrachtung einzelner Altersgruppen zeigt sich, dass vor allem der Anteil der 50- bis 64-Jährigen (von 19,4 % auf 23,1 %) und der 65 Jahre und Älteren (von 18,1 % auf 22,9 %) an der Gesamtbevölkerung zwischen 2000 und 2015 eine deutliche Zunahme erfahren hat, während vor allem der Anteil der 30- bis 49-Jährigen (von 32,9 % auf 26,3 %) und der 25- bis 29-Jährigen (von 4,6 % auf 3,9 %) im gleichen Zeitraum geschrumpft ist.

Zudem zeigt sich in Lütjensee seit der Jahrtausendwende eine Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner (von 40,5 m² im Jahr 2000 auf 48,4 m² im Jahr 2015). Diese Entwicklung ist im Kontext der allgemeinen Entwicklung hin zu einer Zunahme der Einpersonenhaushalte zu bewerten.

Gleichzeitig erfährt die Gemeinde Lütjensee seit dem Jahr 2000 eine relativ kontinuierliche Bevölkerungszunahme von 2.975 auf heute 3.347 (Stand 31.12.2015) Einwohner. Hierbei ist vor allem seit 2010 mit der Ausnahme des Jahres 2012 ein signifikantes jährliches Wachstum zu beobachten.

Für die Gemeinde Lütjensee zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute zudem ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes hat sich von 1.197 Wohnungen im Jahr 2000 auf 1.443 Wohnungen am Stichtag 31.12.2016 erhöht.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

3.1. Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Lütjensee wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im Ordnungsraum von Hamburg dargestellt. Zudem befindet sich Lütjensee innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Zentral im Wander- und Naherholungsgebiet der Stormarnschen Schweiz gelegen, ist die Gemeinde zudem Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Im Osten Lütjensees wird im Landesentwicklungsplan ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich ist es allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 2.5.2 Abs.1 LEP 2010).

Hierbei sind insbesondere die demographischen Veränderungen zu berücksichtigen und in diesem Kontext ist gerade Wohnraum für ältere Menschen in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010).

Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es möglich, im Zeitraum von 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen. Entsprechend des Grundsatzes des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung bei der Entwicklung von Flächen Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP).

3.2. Landschaftsplan

Der im Jahr 2000 aufgestellte Landschaftsplan Lütjensees stellt für die Gemeinde einen fachlich fundierten Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf dem Landschaftsplan basierend sollen diese Belange in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einbezogen werden, die damit eine Grundlage für eine umweltverträgliche räumliche Entwicklung der Gemeinde schaffen und Leitlinien definieren. Als gutachterlicher Fachplan ermittelt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz und den Erholungswert der Landschaft und stellt diese visuell und textlich dar. In diesem Sinne dient er als eine wichtige Orientierung über den Zustand von Natur und Landschaft und bietet darüber hinaus Vorgaben für eine gewünschte zukünftige räumliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Perspektive.

Der Landschaftsplan stellt weite Teile westlich und nordwestlich von Lütjensee als Nadel- und Laubmischwälder dar. Im südwestlichen Bereich der Darstellung dominieren Laubwälder und Gebüsche. Im nordöstlichen, direkt an die Siedlungsflächen angrenzenden Bereich ist die Landschaft vor allem durch Ackerflächen und Grünland geprägt und durch eine Knickstruktur gegliedert. Der südliche Bereich des Landschaftsplanes stellt sich differenzierter und kleinteiliger strukturiert dar. Auch hier dominieren Nadel-Laubmischwälder, Grünland und Ackerflächen. Östlich des sich im Zentrum der Gemeinde befindlichen Lütjensees zeigt sich eine großflächigere Verteilung der prägenden Landschaftstypen Laubwald und Nadelwald. Im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes dominieren ausgeprägte Knickstrukturen eine heterogene Landschaft mit Ackerbrachen, Grünlandflächen,

Obstwiesen, Laubwald und einem stehenden Gewässer, dem Kollerteich. Im gesamten Plangebiet befinden sich zudem vereinzelte nach § 21 Abs. 1 Nr. 1-9 LNatSchG geschützte Biotop. Die Siedlungsflächen der Gemeinde Lütjensee sind zudem zu großen Teilen von Landschaftsschutzgebieten umgeben.

Der Landschaftsplan definiert Zielvorgaben für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee aus landschaftsplanerischer Perspektive. Einer Erweiterung des Siedlungsgebietes sind aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten Grenzen gesetzt. Abgeleitet aus den natürlichen Potentialen, sonstigen Ansprüchen der Allgemeinheit an die Natur und die Landschaft sowie der angestrebten landschaftsplanerischen Entwicklung, entwickelt der Landschaftsplan daher Ziele der Siedlungsentwicklung Lütjensees, die folgende Aspekte als zentral erachten:

- Die Orientierung von Art und Maß der baulichen Nutzung an der ortstypischen Bebauung unter Beachtung der Ortsrandlage.
- Den Schutz der natürlichen Ressourcen wie der Reduzierung versiegelter Flächen auf ein Mindestmaß und der Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.
- Die Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen wie Knicks, Einzelbäumen und Fließgewässern.
- Die Einbindung neu entstehender Ortsränder in die Landschaft, beispielweise durch Gehölzpflanzungen und die Anlage von Obstwiesen.

Diese Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung Lütjensees sind im Rahmen der Bauleitplanung durch Grünordnungspläne zu konkretisieren. Gleichzeitig sollen die sich ergebenden Ausgleichserfordernisse und -maßnahmen detailliert festgesetzt werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee beschreibt eine Siedlungsentwicklung in Form von Arrondierungen der geschlossenen Siedlungsgebiete als wünschenswert, um den Erhalt des freien Landschaftsraumes als Ausgleichsraum für die besiedelten Flächen und als Raum für die Landwirtschaft zu gewährleisten und ein Zusammenwachsen mit Ortslagen anderer Gemeinden zu verhindern. Gleichzeitig wird eine Verdichtung und Stärkung aller Ortsteile der Gemeinde befürwortet. Der Hangbereich des Lütjensees mit seiner prägnanten, das Landschaftsbild prägenden Reliefierung und seiner Bedeutung für die lokale Fauna und Flora soll von Baumaßnahmen unberührt bleiben. Dies gilt ebenso für die vorhandenen Fließgewässerniederungen, die als feuchte Standorte sowohl als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten als auch in Bezug auf den Boden- und Gewässerschutz eine zentrale Bedeutung haben. Weiter benennt der Landschaftsplan als Ziel den Erhalt von Bereichen mit einem hohen Wert des Landschaftsbildes von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung soll auch entlang der überörtlichen Wander- und Radwanderwege nicht zwingend erfolgen.

4. METHODISCHER ANSATZ UND VORGEHENSWEISE

4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Durch die Regionalplanung wird für die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau im Land darstellen, ein Rahmen festgelegt, der definiert, in welchem Umfang neue Wohnungen gebaut werden können. Hierbei definiert der Wohnungsbestand einer Gemeinde am Stichtag 31.12.2009, wie viele Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2025 gebaut werden dürfen. In der Regionalplanung wird hierbei differenziert zwischen Gemeinden in Ordnungsräumen und Gemeinden in ländlichen Räumen. Die Gemeinde Lütjensee mit ihrer räumlichen Nähe zu Hamburg und Ahrensburg wird der Raumkategorie der Ordnungsräume zugeordnet, sodass es der Gemeinde möglich ist, Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand am Stichtag 31.12.2009 zu bauen.

Für Lütjensee zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute ein kontinuierlicher Anstieg der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. So hat sich die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gemeinde von 1.197 im Jahr 2000 auf 1.443 am 31.12.2016 erhöht. Für den Stichtag 31.12.2009 gibt das statistische Landesamt einen Bestand von 1.386 Wohnungen an. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass ab dem Zeitpunkt des Stichtages ein Wohnungsbaupotential von 209 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 besteht, sodass die Gesamtanzahl von 1.595 Wohneinheiten erreicht werden kann. Die erfasste jährliche Fertigstellung neuer Wohneinheiten zeigt in der Addition für die einzelnen Jahre ab dem Stichtag 31.12.2009 einen Wert von 80 Wohneinheiten, sodass für den 31.12.2016 ein Bestand von 1.466 Wohnungen bilanziert werden kann. In Bezug auf die durch die Landesplanung definierte Gesamtzahl von 1.595 möglichen Wohnungen für die Gemeinde Lütjensee bedeutet dies, dass gegenwärtig ein Neubaupotential für bis zu 129 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 innerhalb des Gemeindegebietes existiert. Entsprechend des Grundsatzes gemäß § 1a (2) BauGB soll dieses Potential vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden.

4.2. Bestandsaufnahme

Um das Wohnbaupotential im Innenbereich der Ortslage Lütjensees zu ermitteln, werden anhand von Plänen, Luftbildern und Ortsbegehungen freie Flächen verortet. Dabei ist maßgebend, ob die Flächen entsprechend einer ersten Einschätzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Die einzelnen identifizierten Flächen werden im Folgenden auf planungsrechtliche Vorgaben durch den Flächennutzungsplan, einen rechtskräftigen Bebauungsplan und anderes untersucht. Ebenfalls wird die grundsätzliche Eignung zur wohnbaulichen Entwicklung geprüft, zum Beispiel auf die Möglichkeit einer Erschließung der Fläche.

Anschließend wird geschätzt, wie viele Wohneinheiten auf der Fläche realisierbar wären. Dabei wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde vorausgesetzt, dass ein Baugrundstück ungefähr 650 m² umfassen sollte.

Um die Flächen nachvollziehbar beurteilen zu können, wurden verschiedene Bewertungskriterien definiert. Diese werden im folgenden Kapitel kurz erläutert.

4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich

A Potenzialflächen mit Baurecht

Flächen im Innenbereich, die erschlossen sind und nach § 34 BauGB bebaubar wären oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, der eine Bebauung der Fläche ermöglicht.

B Potenzialflächen mit Planungserfordernis

Flächen, die sich grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen würden, auf denen aber kein Baurecht besteht. Das Kriterium umfasst auch Flächen, bei denen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich wird. Ebenso Flächen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, der für diese jedoch kein Baurecht vorsieht.

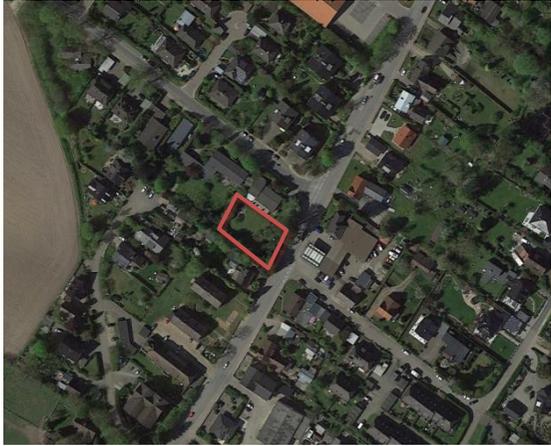
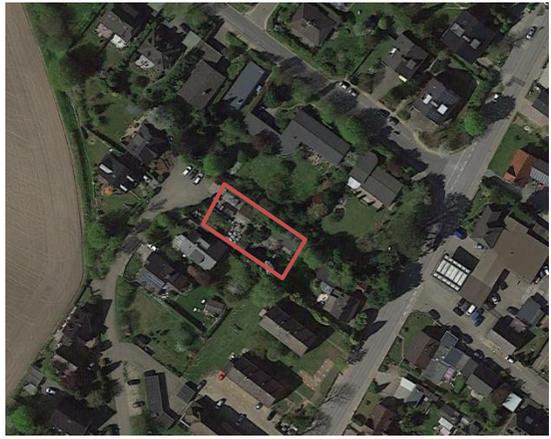
C Fläche ohne Potenzial

Flächen, die sich im Kataster und Luftbild noch als Freiflächen darstellen, jedoch bereits bebaut sind. Ebenfalls Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit nicht für eine Bebauung geeignet sind (z.B. Topografie, Baumbestand).

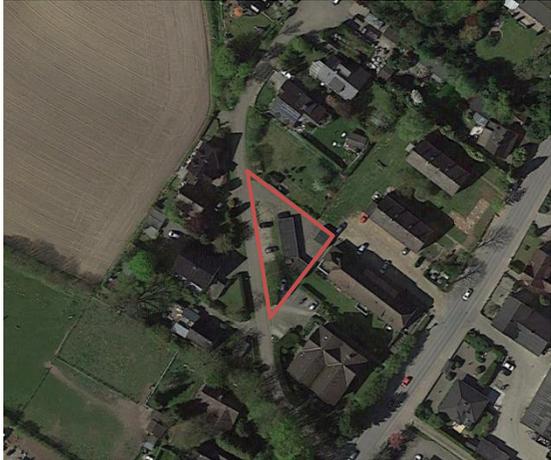
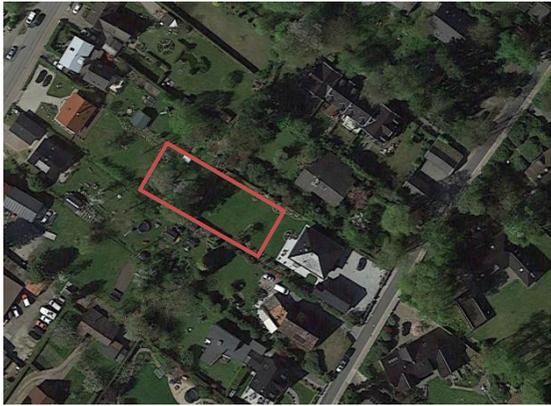
5. ANALYSE DER POTENZIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

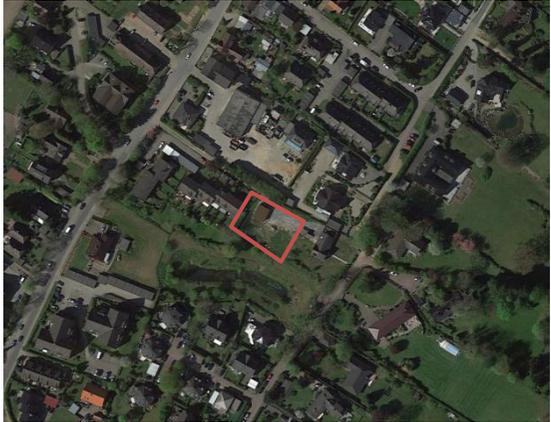
5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
1	 Seeredder	22/15 22/16 22/17	4.372 m ²	B-Plan Nr. 22, Wohnbaufläche, 20 m Anbauverbotszone	3-5	A	Freies Baugrundstück
2	 Dornredder	174	1.431 m ²	6. Änderung B-Plan Nr. 5, Wohnbaufläche	1-2	A	Private Gartennutzung

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
3	 <p data-bbox="405 802 629 831">Hamburger Straße</p>	<p data-bbox="819 770 869 799">174</p> <p data-bbox="819 802 891 831">16/40</p>	<p data-bbox="954 802 1061 831">1.059 m²</p>	<p data-bbox="1104 730 1402 831">6. Änderung B-Plan Nr. 5 Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche</p>	<p data-bbox="1462 802 1512 831">1-2</p>	<p data-bbox="1619 802 1641 831">A</p>	<p data-bbox="1693 802 1955 831">Private Gartennutzung</p>
4	 <p data-bbox="450 1366 584 1394">Dornredder</p>	<p data-bbox="842 1294 913 1323">16/41</p> <p data-bbox="842 1326 913 1355">16/42</p> <p data-bbox="842 1358 913 1386">16/9</p>	<p data-bbox="976 1366 1061 1394">820 m²</p>	<p data-bbox="1104 1294 1424 1394">Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche</p>	<p data-bbox="1496 1366 1545 1394">1-2</p>	<p data-bbox="1619 1366 1641 1394">A</p>	<p data-bbox="1693 1366 1917 1394">Gewerblich genutzt</p>

Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
5	 <p>Dornredder</p>	16/44 15/1 29/7	692 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	B	Private Gartennutzung, Landwirtschaftliche Nutzung
6	 <p>Dornredder</p>	16/33	701 m ²	Teils 4. Änderung B-Plan Nr. 5	1-2	A	Private Gartennutzung

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
7	 <p>Dornredder</p>	16/36 16/46 16/47	426 m ²	4. Änderung B-Plan Nr. 5	1-2	B	Parkplatz mit angrenzenden Garagen
8	 <p>Seeblick</p>	26/18 26/85 108/26	1.710 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	0	C	Grundstück bereits bebaut, private Gartennutzung, nicht erschlossen

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
9	 <p data-bbox="421 778 609 802">Alte Dorfstraße</p>	8/10 8/24	1.298 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	B	Grünfläche
10	 <p data-bbox="465 1353 564 1377">Ohlenhof</p>	210	682 m ²	B-Plan Nr. 27 Wohnbaufläche	1-2	A	Freies Baugrundstück

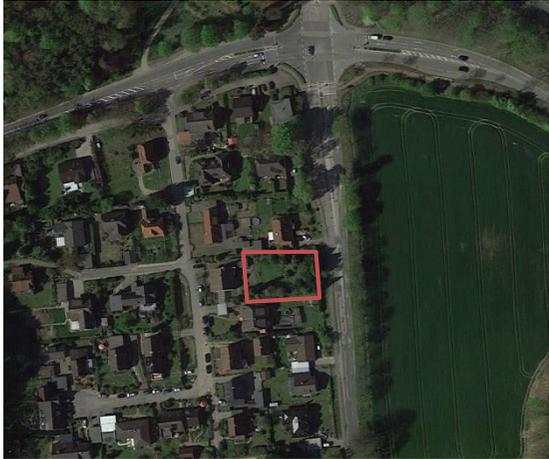
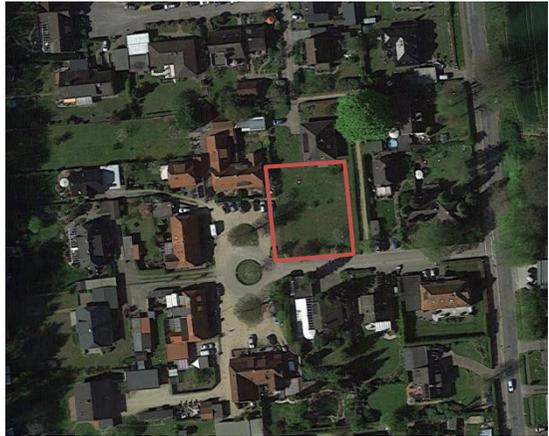
Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
11	 <p data-bbox="439 802 595 829">Am Hainholz</p>	32/9	620 m ²	B-Plan Nr. 18, Wohnbaufläche	1-2	A	Freies Baugrundstück
12	 <p data-bbox="439 1369 595 1396">Am Hainholz</p>	32/33	695 m ²	B-Plan Nr. 18, Wohnbaufläche	1-2	A	Gartennutzung

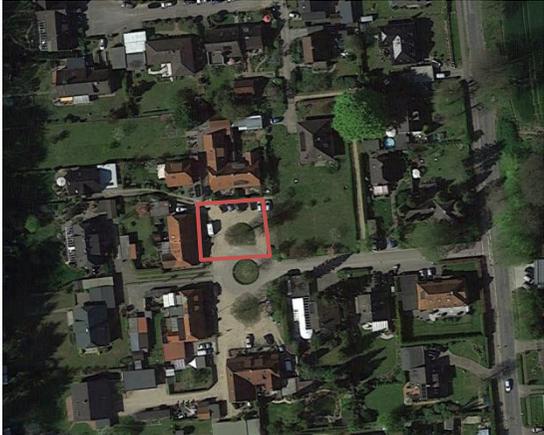
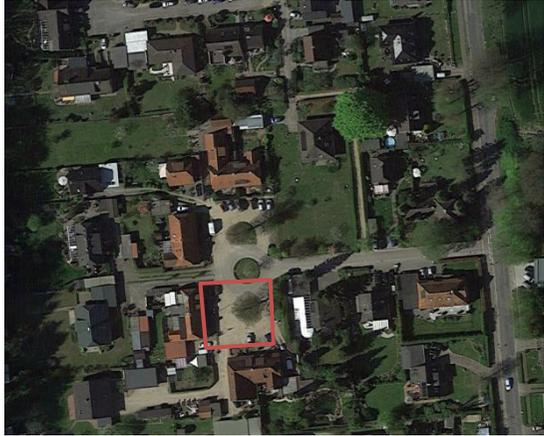
Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
13	 <p data-bbox="421 815 613 842">Alte Schulstraße</p>	72/1	1.353 m ²	1. Änderung B-Plan Nr. 23, Dorfgebiet	2-3	A	Freies Baugrundstück
14	 <p data-bbox="244 1326 790 1353">Hamburger Straße, Dorfstraße; „Ziegenwiese“</p>	99/7 34/2 139/100 98/18	2.782 m ²	Fläche mit öffentlicher Nutzung, Entwicklungsziel Dorfplatz	0	C	Parkplatz Grünfläche/ Parknutzung/Baumbestand Wochenmarkt

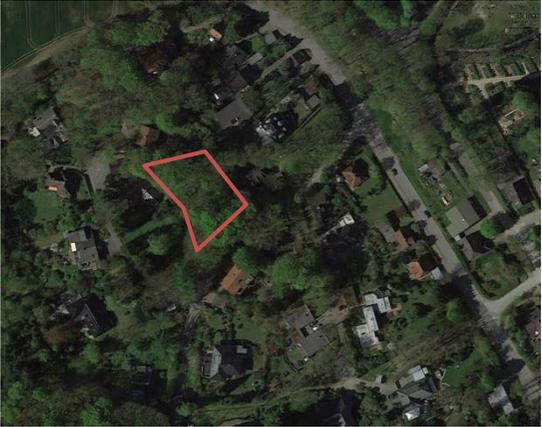
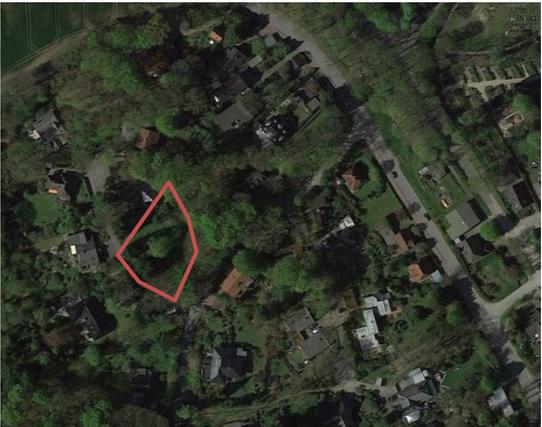
Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
15	 <p>Hofweg</p>	255	1.337 m ²	1. Änderung B-Plan Nr. 23 Wohnbaufläche	1-2	A	Freies Baugrundstück
16	 <p>Försterkoppel</p>	62/17 62/18	1.122 m ²	B-Plan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche	1-2	A	Grünfläche

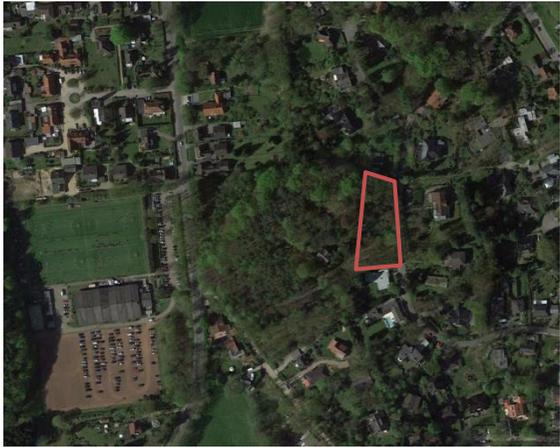
Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
17	 Försterkoppel	62/32	895 m ²	B-Plan Nr. 2 Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche	1-2	A	Grünfläche, freies Baufeld
18	 Up de Höh	187 53/8	1.155 m ²	B-Plan Nr. 2 Wohnbaufläche	1-2	A	Grünfläche, freies Baufeld

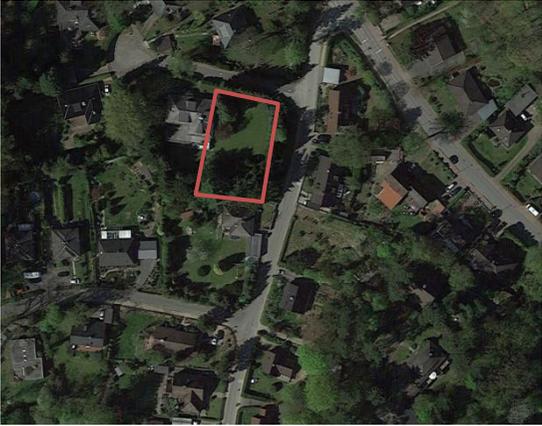
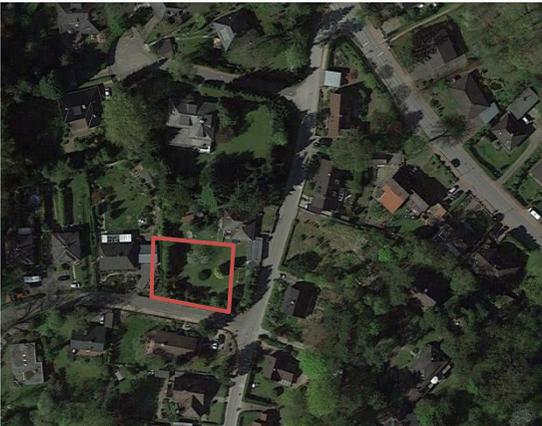
Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
19	 Hamburger Straße	7/19 104/8	2.570 m ²	B-Plan Nr. 14 Mischgebiet	2-4	A	Derzeit als Grünlandfläche genutzt
20	 Gutenbergstraße	8/121 8/122	413 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als gemischte Baufläche	0	C	Private Gartennutzung

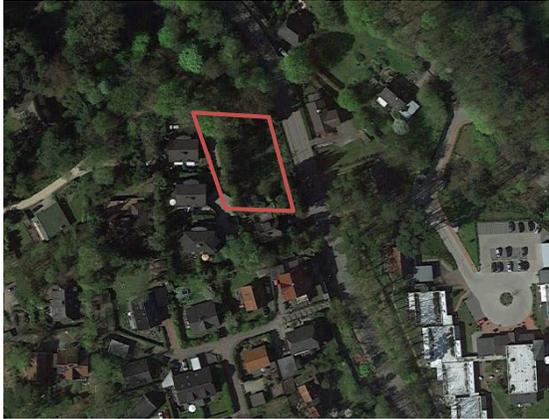
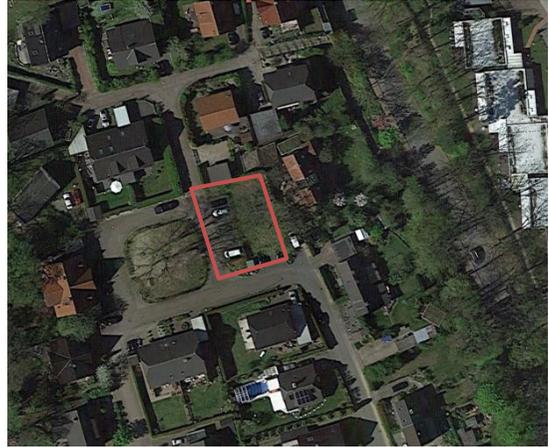
Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
21	 <p data-bbox="398 815 633 842">Großenseer Straße</p>	14/35	826 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	0	C	Grundstück bereits bebaut
22	 <p data-bbox="434 1362 598 1390">Alte Siedlung</p>	15/53	916 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	A	Private Gartennutzung

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
23	 <p data-bbox="436 758 595 790">Alte Siedlung</p>	<p data-bbox="840 691 913 790">15/14 15/52 137/15</p>	<p data-bbox="974 758 1061 790">460 m²</p>	<p data-bbox="1102 691 1429 790">Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche</p>	<p data-bbox="1507 758 1529 790">0</p>	<p data-bbox="1619 758 1641 790">C</p>	<p data-bbox="1691 726 1995 790">Parkplatz, erhaltenswerter Baumbestand</p>
24	 <p data-bbox="436 1273 595 1305">Alte Siedlung</p>	<p data-bbox="840 1206 913 1305">15/14 15/23 15/59</p>	<p data-bbox="974 1273 1061 1305">524 m²</p>	<p data-bbox="1102 1206 1429 1305">Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche</p>	<p data-bbox="1507 1273 1529 1305">0</p>	<p data-bbox="1619 1273 1641 1305">C</p>	<p data-bbox="1691 1241 1995 1305">Parkplatz, erhaltenswerter Baumbestand</p>

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
25	 <p data-bbox="331 783 703 810">Trittauer Straße/Kuckucksberg</p>	49/3	1.401 m ²	Veränderungssperre, Neuaufstellung B-Plan Nr. 1	0	C	Gartennutzung, stark reliefiert, Baumbestand
26	 <p data-bbox="434 1319 607 1347">Kuckucksweg</p>	46/24	1.714 m ²	Veränderungssperre, Neuaufstellung B-Plan Nr. 1	0	C	Gartennutzung, stark reliefiert, Baumbestand

Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
27	 Großenseer Straße	44/3 288/51 290/51	21.936 m ²	Veränderungssperre, Neu- aufstellung B-Plan Nr. 1	0	C	Gartennutzung, stark relief- fiert, Von der Unteren Forstbehör- de als Wald eingestuft.
28	 Kuckucksberg	44/3	3.227 m ²	Veränderungssperre, Neu- aufstellung B-Plan Nr. 1	0	C	Gartennutzung, stark relief- fiert. Von der Unteren Forstbehör- de als Wald eingestuft.

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
29	 <p data-bbox="427 783 604 810">Kuckucksstieg</p>	56/40	963 m ²	Veränderungssperre, Neuaufstellung B-Plan Nr. 1	1-2	B	Private Gartennutzung, Bäume
30	 <p data-bbox="427 1319 604 1347">Kuckucksberg</p>	56/41	788 m ²	Veränderungssperre, Neuaufstellung B-Plan Nr. 1	1-2	B	Private Gartennutzung, Bäume

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
31	 Heideweg	157 158	1.137 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	A	Grünfläche
32	 Bei den drei Eichen	10/35 10/50 11/30	539 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	B	Parkplatz Grünfläche,

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
33	 <p data-bbox="456 783 577 810">Heideweg</p>	1/48 1/49	752 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	B	2 Großbäume, Grünfläche, Gartennutzung
34	 <p data-bbox="430 1342 607 1369">Deepenstegen</p>	192/14	1.206 m ²	Im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche	1-2	A	Gartennutzung

5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich

Potenzialflächen mit Baurecht	21 – 40 WE
Potenzialflächen mit Planungserfordernis	7 – 14 WE
Ermittelte Potenzialflächen	28 – 54 WE
Realistisches Wohnbaupotenzial (1/3)	10 – 18 ~ 14 WE

Aus der Einzelflächenansicht wird deutlich, dass überwiegend kleinere Flächen für eine Nachverdichtung in Lütjensee in Frage kommen würden. Die Gemeinde verfügt mit einer Ausnahme über keine großflächigen Reserven im Innenbereich.

Die Potentialflächen Nr. 25 bis 30 im Bereich des Kuckucksberges liegen zum Zeitpunkt dieser Untersuchung im Geltungsbereich einer Veränderungssperre. Der Bereich stellt eine besondere städtebauliche Situation dar. Die Gemeinde hat den Planungswillen dieses Gebiet städtebaulich neu zu regeln und eine behutsame und verträgliche Entwicklung zu ermöglichen. Auch nach Ablauf der Veränderungssperre wird das Potential aufgrund der Gegebenheiten des Gebietes und der Eigentümerinteressen voraussichtlich gering sein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das ermittelte Potential zur Schaffung neuer Wohneinheiten auch mittel- bis langfristig nicht vollständig umgesetzt wird, da es sich fast ausschließlich um Flächen von privaten Eigentümern handelt und oftmals ein anderes Nutzungsinteresse mit der Fläche verbunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass es nur zu einem Drittel zur Umsetzung kommt. Die Gemeinde kann zwar Anreize für Bautätigkeiten schaffen, jedoch nicht frei über Flächen verfügen. Es wird daher ein bestehendes Wohnbaupotential im Innenbereich von ca. 14 WE bis zum Jahr 2025 als realistisch angenommen.

6. ERMITTLUNG WEITERER FLÄCHENPOTENTIALE

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Innenbereich der Ortslage der Gemeinde nur ein sehr geringes Potential zur wohnbaulichen Entwicklung besteht. Es ist nicht realistisch, dass der durch die Landesplanung eingeräumte wohnbauliche Entwicklungsrahmen allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft werden kann. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum besteht bereits heute und wird voraussichtlich noch steigen.

Aus diesem Grund werden Flächen im Außenbereich in die Untersuchung einbezogen. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Flächen direkt an den Siedlungszusammenhang anschließen und nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen.

Dabei wird nur unterschieden zwischen Potentialflächen und Potentialflächen mit Entwicklungshemmnissen. Hemmnisse stellen zum Beispiel Wald- und Abstandsflächen dar. Genauere Angaben zu den Flächen sind in der Beschreibung der Einzelflächenansicht enthalten.

6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
35		155 29 30/1	36.479 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche	42	A	Übergang zur offenen Landschaft
36		27/3	10.000 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft	11	A	Übergang zur offenen Landschaft. Durch Knicks abgegrenzt.

Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
37		14 15/1 29/7 30/12 69/1 30/08	29.431 m ²	Darstellung im Flächen- nutzungsplan als Wohnbaufläche	33	A	Übergang zur offenen Land- schaft
38		22/14 22/23	3.999 m ²	Darstellung im Flächen- nutzungsplan als Wohnbaufläche	5	B	Übergang zu Grünflächen und dem Lütjensee, innerhalb des Gewässerschutzstreifens, Übergang zur offenen Land- schaft

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
39		156 157 25/3 75/1 224/26	2.885 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche	3	B	Übergang zu Grünflächen und dem Lütjensee, innerhalb des Gewässerschutzstreifens
40		49/3 254 73/1	1.700 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche	3	A	Übergang zur offenen Landschaft

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
41		57/26 263	7.193 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft	8	B	Übergang zur offenen Landschaft
42		1/2 1/5 3/1	12.434 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan teils als Fläche für Wald, teils als Fläche für die Landwirtschaft	14	B	Innerhalb des 30 Meter Waldabstandstreifens

Nr.	Lage	Flurstücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
43		3/1 23/44 23/45	1.295 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan teils als Fläche für Wald, teils als Wohnbaufläche	2	B	Innerhalb des 30 Meter Waldabstandstreifens, Flächen einer ehemaligen Hofstelle
44		51/7 24/8 24/7 51/6 119/29	28.890 m ²	Darstellung im Flächennutzungsplan als Parkanlage	33	A	Große Freifläche als Außenbereich im Innenbereich

Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
45		154/7 240/3 722/14 8 142/3	46.756 m ²	Darstellung im Flächen- nutzungsplan teils als gemischte Baufläche, teils als Fläche für die Landwirtschaft	54	B	Angrenzend an Fläche für Wald (Waldabstand), ausgeprägte Topografie, Übergang zur offenen Land- schaft
46		149/3 149/4	2.409 m ²	Darstellung im Flächen- nutzungsplan als gemi- schte Baufläche	3	B	Zurzeit Nutzung als Hofstelle

Nr.	Lage	Flur- stücke	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kate- gorie	Beschreibung
47		127/2 127/3 125/4 125/5 125/3 503/83 84/4 84/8 84/6 84/5 86/2 86/3 86/4	26.600 m ²	Fläche für die Land- wirtschaft	12	B	Die Fläche weist bereits Wohn- bebauung mit Lücken auf. Die Fläche befindet sich im Außen- bereich außerhalb des Land- schaftsschutzes.

6.2. Siedlungsentwicklungspotenzial

Potenzialflächen	Ca. 122 WE
Potenzialflächen mit Planungshemmniss	Ca. 101 WE
Ermittelte Potenzialflächen	223 WE
Realistisches Wohnbaupotenzial (1/4)	65 WE

Die Untersuchung konnte Potenzialflächen im Umfang von ungefähr 223 Wohneinheiten identifizieren. Der Realisierung dieses Potenzials können jedoch Eigentümerinteressen entgegen stehen. Da sich die Flächen im Außenbereich befinden und damit naturschutzrechtlich sensibler einzustufen sind als Flächen im Innenbereich, können auch naturschutzrechtliche Belange einer Entwicklung entgegen stehen. Ob solche oder andere Belange einer Entwicklung entgegen stehen, kann erst bei einer näheren Betrachtung der einzelnen Flächen erkannt werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung kann das nicht geleistet werden. Es wird bei den Potenzialflächen im Außenbereich davon ausgegangen, dass eine Entwicklung der Flächen nur zu einem Teil möglich sein wird. Aufgrund der Größen der Flächen wird für die Untersuchung angenommen, dass 25 % des identifizierten Potenzials auch realisiert werden können. Damit wird für die Gemeinde Lütjensee ein Entwicklungspotenzial von ungefähr 65 Wohneinheiten im Außenbereich festgestellt.

7. EMPFEHLUNG ZUR ZUKÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Analyse der Potenzialflächen im Innenbereich hat ergeben, dass die Gemeinde Lütjensee nicht über ausreichend Flächen verfügt, um der Nachfrage nach Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung gerecht zu werden. Natürlich kann die Bautätigkeit durch die privaten Eigentümer der Flächen nicht genau vorausgesehen werden, doch das als realistisch eingeschätzte Potenzial von 14 Wohneinheiten zeigt deutlich einen Trend und dient der Gemeinde als Grundlage für Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung.

Zusammen mit dem ermittelten Potenzial im Außenbereich von 63 Wohneinheiten, bleibt der Gemeinde derzeit ein Potenzial von 77 Wohneinheiten. Der durch die Landesplanung eingeräumte Entwicklungsrahmen von 129 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 kann somit voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass eine Nachfrage über den Entwicklungsrahmen hinaus besteht. Aufgrund der Lage und Attraktivität der Gemeinde Lütjensee kann davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Bedarf den durch die Landesplanung eingeräumten Entwicklungsrahmen in den kommenden Jahren übersteigen wird. Im Sinne einer vorausschauenden Planung wird der Gemeinde daher empfohlen, sich mit der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen auch im Außenbereich auseinander zu setzen.

Aus städtebaulicher Perspektive sieht sich die Gemeinde Lütjensee der Problematik ausgesetzt, dass große Teile der umliegenden Flächen durch unterschiedliche naturräumliche oder planungsrechtliche Restriktionen für eine weitere Wohnbautätigkeit derzeit nicht verfügbar sind. So wird eine weitere Siedlungsentwicklung im Osten durch den benachbarten Lütjensee weitestgehend verhindert, während im Norden und Westen vor allem Landschaftsschutzgebiete einer Ausweisung von Neubaugebieten im Wege stehen.

Da große Teile der Gemeindeflächen von Naturräumen und Restriktionen geprägt sind, wird eine Auseinandersetzung und eventuelle Neubewertung der Landschaftsschutzgrenze bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen notwendig werden.

8. ANHANG

8.1. Quellenverzeichnis

- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Kiel.
- **Gemeinde Lütjensee (2000):** Landschaftsplan Lütjensee. Lütjensee.
- **Statistikamt Nord (2018):** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. (URL: <https://www.statistik-nord.de/> Abrufdatum: 26.02.2018). Hamburg.