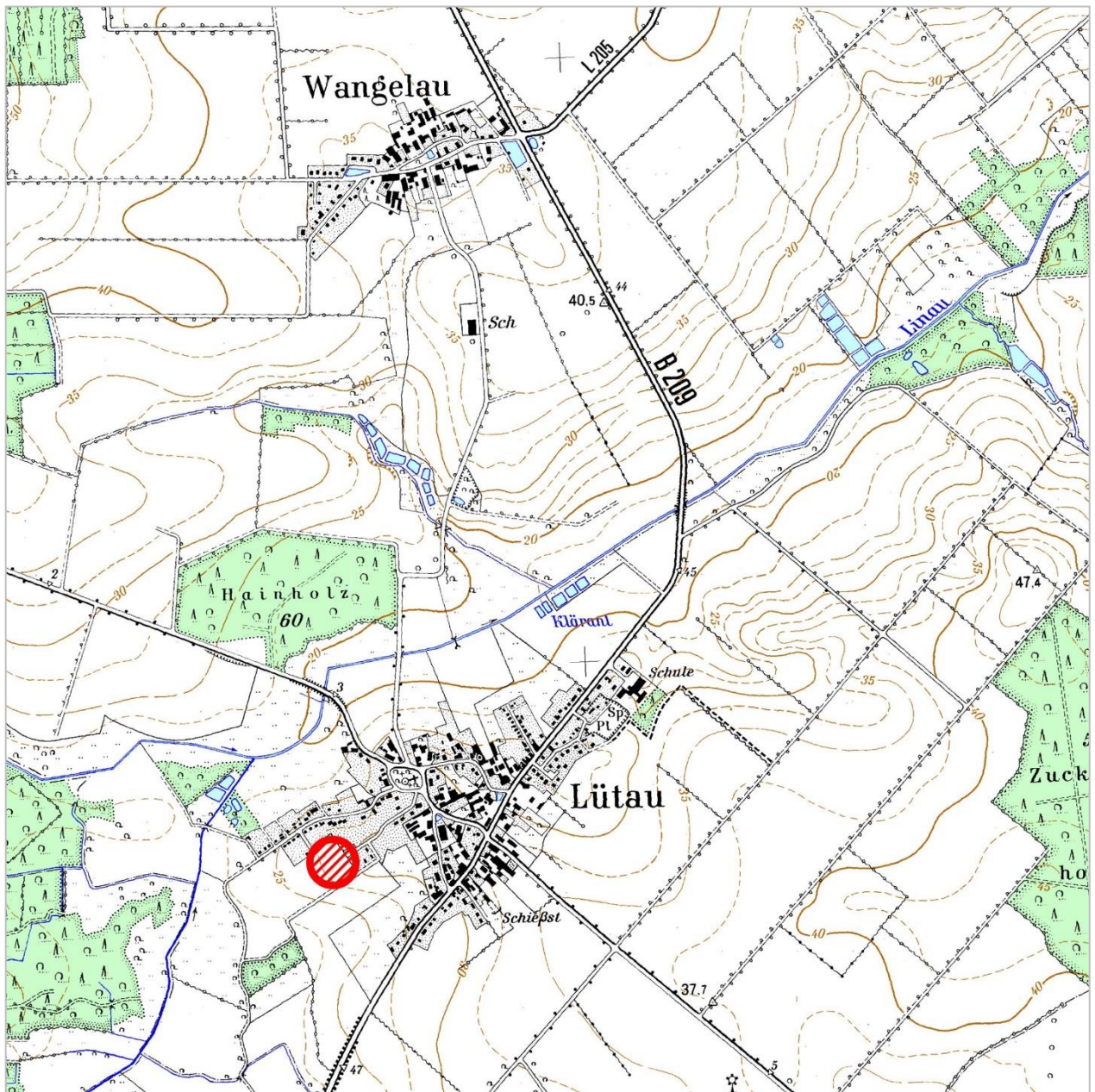




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet westlich To'n Hook



1. Vorentwurf als Information für die Öffentlichkeit

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren der Planaufstellung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Aufstellungsverfahren.....	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	5
3	Ausgangssituation	5
3.1	Bisherige Nutzungen und Entwicklungen.....	5
3.2	Natur und Umwelt.....	6
3.3	Denkmalschutz.....	8
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	8
3.5	Bisheriges Planungsrecht	9
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	9
4.2	Landschaftsrahmenplan	9
4.3	Landschaftsplan	10
5	Ziele und Zweck der Planung.....	10
6	Begründung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung	11
6.1	Flächenbilanz	11
6.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
6.3	Art und Maß der baulichen Nutzungen	11
6.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.5	Baugestaltung	13
6.6	Verkehrliche Erschließung.....	13
6.7	Ver- und Entsorgung	15
6.8	Grün, Natur und Landschaft.....	17
7	Bodenordnung, Kosten	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Schwarz: Geltungsbereich B-Plan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung, rot: Untersuchungsraum der Feldlerchenkartierung 2020, blau: Revierzentrum der Feldlerche (FI), gelb: Einzelnachweis Rebhuhnpaar (Re)	8
--	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Artenvorschläge für Pflanzung von Sträuchern	17
--	----

1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbau land möchte die Gemeinde Lütau zur Deckung des Wohnraumbedarfs bis zum Jahr 2030 weitere Wohnbauflächen entwickeln.

Aus diesem Anlass hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütau am 21.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 gefasst. Aufgrund der seit dem Aufstellungsbeschluss neuen Festlegung des Plangeltungsbe reichs wurde die Planbezeichnung zwischenzeitlich geändert in Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. vom 13.11.2019, (GVOBl. S. 425)

1.3 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Infolgedessen wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüttau gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Lüttau, westlich der Straße "To'n Hook". Er umfasst eine Fläche von rund 1,1 ha.

Der Plangeltungsbereich wird über die Straße "To'n Hook" erschlossen.

Er umfasst die Flurstücke tlw. 12/23 und tlw. 12/24 der Flur 2 in der Gemarkung Lüttau.

An den Plangeltungsbereich grenzen:

- im Norden: Wohngrundstücke südlich der Redderallee,
- im Osten: die Straße To'n Hook und Wohngrundstücke,
- im Süden: ein Feldweg und eine Ackerfläche,
- im Westen: eine Ackerfläche.

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen und Entwicklungen

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Teilgebiet des Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 12/24 ist aktuell eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im Teilgebiet des Plangeltungsbereichs auf dem Flurstück 12/23 liegen die Straße "To'n Hook" und eine Versickerungsmulde. Die Straße "To'n Hook" ist mit Betonpflaster gepflastert.

An der nordwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs stehen 6 Fichten.

Das Landschaftsbild am westlichen Ortsrand wird geprägt durch große Ackerflächen und die Wohngrundstücke südlich der Redderallee. In Entfernungen von rd. 250 m bis rd. 500 m von der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs erhöhen größere und kleinere Waldflächen die Strukturvielfalt der Landschaft.

Verkehrliche Erschließung

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs liegt eine Wendeanlage der Straße To'n Hook. Die Straße To'n Hook ist ein verkehrsberuhigter Bereich und mündet an ihrem östlichen Ende in die Redderallee, die wiederum in die Querstraße mündet.

ÖPNV-Anbindung

An der Kreuzung "Redderallee" und "Querstraße" befindet sich die Bushaltestelle "Lüttau, Kirche" der Buslinien 8860, 8861 und 8863. Mit diesen Linien sind werktags Fahrten nach Lauenburg und Schwarzenbek möglich.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes des Kreises Herzogtum-Lauenburg.

3.2 Natur und Umwelt

Topografie

Das Gelände im Plangeltungsbereich fällt, ausgehend von der Straße To'n Hook mit 30,60 m üNN, gleichmäßig auf 28,50 m üNN an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs.

Boden, Bodenschutz/Bodenversiegelungen

Im Plangeltungsbereich wurden vom Ingenieurbüro Höppner 2020¹ in einigen Untersuchungspunkten unterhalb des Oberbodens Sande bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m festgestellt. Im Bereich weiterer Untersuchungspunkte wurde bis zu einer maximalen Tiefe von 4,50 m Geschiebemergel festgestellt, darunter folgen Sande bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m.

Der Oberboden besteht aus den Bodenarten Sand, schluffig, humos. Die Sande setzen sich zusammen aus Fein- und Mittelsand, schwach grobsandig/teilweise schwach kiesig, der Geschiebelehm und Geschiebemergel aus Schluff, schwach tonig, sandig bis stark sandig, schwach kiesig.

Im Plangeltungsbereich war bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m in keinem der Untersuchungspunkte Grundwasser messbar.

Die Straße "To'n Hook" ist mit Betonpflaster gepflastert. Zwischen der Straße "To'n Hook" und der Ackerfläche im Plangeltungsbereich befindet sich eine Versickerungsmulde, in der das Oberflächenwasser der Straße gesammelt und zur Versickerung gebracht wird.

Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt. Da die Fläche, mit Ausnahme der Straße "To'n Hook", bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten im Plangeltungsbereich vorhanden sind.

¹ Ingenieurbüro Höppner 2020: Erschließung B-Plan Nr. 7 Lüttau. Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung. Stand: 06.05.2020. *Hinweis: Nach Abschluss der "Geotechnischen Stellungnahme" wurde aufgrund der neuen Festlegung des Plangeltungsbereichs die Planbezeichnung geändert in Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung.*

Vegetationsbestand

Die Ackerfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Versickerungsmulde ist mit Rasen bewachsen. Die Fichten an der nordwestlichen Grenze des Plangeltungsbereichs haben eine geringe ökologische Bedeutung.

In Schleswig-Holstein kommen aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind dies das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

Tierwelt

Die folgenden Ausführungen sind einer Stellungnahme des Biologenbüros BBS Büro Greuner-Pönicke² aus Kiel zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung entnommen.

Der Untersuchungsraum befindet sich südlich der Redderallee und nördlich der Bundesstraße 209 (s. Abbildung 1).

Es erfolgte im Jahr 2020 eine artbezogene Revierkartierung mit insgesamt drei Begehungen. Zwischen Anfang April und Ende Mai 2020 wurden singende Feldlerchen (Flug- und Bodengesang) erfasst und nach fütternden Alttieren Ausschau gehalten.

An allen drei Begehungen wurde maximal ein singendes Feldlerchen Männchen nachgewiesen. Aus den verschiedenen Beobachtungspunkten wurde das Revierzentrum eines Brutpaares gebildet (s. Abbildung 1). Das Revierzentrum liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung.

Als nennenswerte Nebenbeobachtung wurde außerhalb des Untersuchungsraums einmalig ein Rebhuhnpaar registriert. Außerdem wurden Weißstorch, Rotmilan, Turmfalke, Rohrweihe, Mäusebussard, Rauchschnalbe als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet beobachtet.

² BBS Büro Greuner-Pönicke 2021: Gemeinde Lüttau. B-Plan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung. Ergebnis Feldlerchenkartierung 2020 - Potenzial Brutvögel. Stand: 23.03.2021

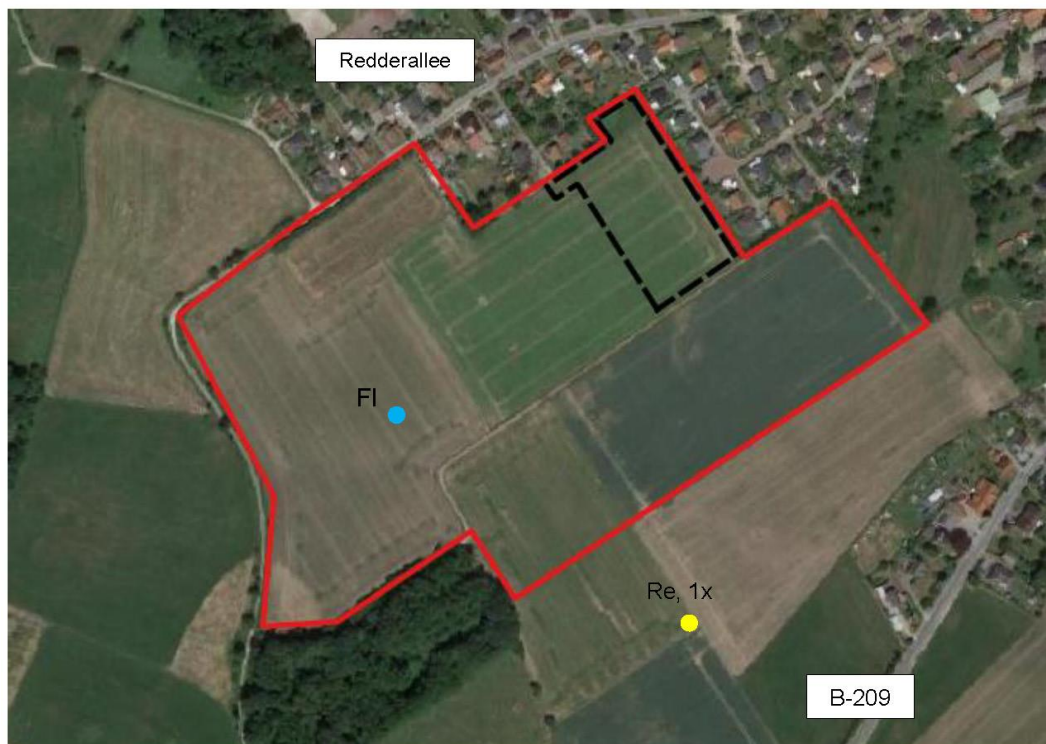


Abb. 1: Schwarz: Geltungsbereich B-Plan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung, rot: Untersuchungsraum der Feldlerchenkartierung 2020, blau: Revierzentrum der Feldlerche (FI), gelb: Einzelnachweis Rebhuhnpaar (Re)

Orts-/Landschaftsbild, Erholung

Der westliche Ortsrand von Lüttau ist insbesondere durch die intensiv genutzten Ackerflächengeprägt. Weitere Merkmale des Landschaftsbildes sind die Waldflächen weiter westlich, die die Strukturvielfalt der Landschaft erhöhen. Das leicht fallende Gelände der Ackerfläche ist kaum wahrnehmbar.

Über die vorhandenen Feldwege in Richtung Westen ist zumindest ein kleiner Rundweg möglich.

3.3 Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung liegt im archäologischen Interessensgebiet Nr. 4.

Bauliche oder naturschutzrechtliche Denkmale sind nicht bekannt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Ackerfläche im Plangeltungsbereich liegt in privatem Eigentum.

3.5 Bisheriges Planungsrecht

Außenbereich und Bebauungsplan Nr. 3

Für den Bereich der Ackerfläche im Plangeltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt und ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen. Die Straße "To'n Hook" ist bisher ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3.

Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 14.03.1970 stellt den Bereich der Ackerfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Gemäß der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 30.12.1999 wird der Abschnitt der Straße "To'n Hook" im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Der Bereich der Ackerfläche im Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Daher erfolgt für diesen Bereich die 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung. In der Berichtigung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte "Fläche für die Landwirtschaft" als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Oktober 2010)

Im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010 liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des ländlichen Raumes. Nordwestlich der Ortslage beginnt ein "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung". Gemäß der Darstellung im 2. Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 2020 liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung im "Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung".

Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998)

Der Plangeltungsbereich liegt gemäß Regionalplan 1998 im ländlichen Raum.

4.2 Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020)

In der Karte 1 Blatt 2 liegt der Plangeltungsbereich in einem "Trinkwassergewinnungsgebiet" und in der Karte 2 Blatt 2 in einem "Gebiet mit besonderer Erholungseignung".

4.3 Landschaftsplan

Landschaftsplan Gemeinde Lüttau

In der Karte "Entwicklung" liegt der Plangeltungsbereich innerhalb einer größeren Ackerfläche. Es sind keine landschaftsplanerischen Maßnahmen vorgesehen.

Damit widersprechen die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung nicht den Darstellungen des Landschaftsplans.

5 Ziele und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 3 im Jahr 2002 in der Gemeinde Lüttau erhöht. Innerhalb der Ortslage Lüttau stehen nur noch wenige Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Aus den Ergebnissen eines Standortvergleichs sowie einer Untersuchung von Baulücken kommt für die wohnbauliche Entwicklung nur die Fläche am westlichen Ortsrand, westlich der Straße "To'n Hook", in Frage.

Lüttau ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum und soll hauptsächlich den örtlichen Wohnungsbedarf decken. Die Gemeinde Lüttau hat insgesamt 710 Einwohnerinnen und Einwohner (Stichtag 31.12.2019). Gemeinden im ländlichen Raum, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% entwickeln. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Lüttau betrug zum Stichtag 323 Wohneinheiten. Baufertigstellungen sind für die Jahre 2018 bis 2021 nicht zu verzeichnen. Insoweit beträgt die maximale Anzahl möglicher neuer Wohneinheiten im o.g. Zeitraum 32 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Lüttau hat sich daher entschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung aufzustellen, um insbesondere die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken von Bürgern aus der Gemeinde bedienen zu können.

Die Gemeinde Lüttau möchte der Nachfrage kurzfristig entgegenkommen und die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ca. 1,1 ha großen Fläche schaffen. Die Gemeinde verspricht sich hierdurch eine Bindung der jungen Erwachsenen an den Ort und insgesamt eine Stärkung der ländlichen Region.

Im Plangebiet sollen Wohnungen entstehen, die sich auf Einzel- und Doppelhaushäuser beschränken. Die Wohngebäude sollen sich in der Bau- und Nutzungsstruktur am örtlichen baulichen Bestand orientieren.

6 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung

6.1 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung	gesamt	rd. 11.150 m²
davon:		
• Allgemeines Wohngebiet		rd. 8.120 m ²
• Straßenverkehrsfläche (Bestand)		rd. 2.650 m ²
• private Grünfläche		rd. 380 m ²

6.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Am westlichen Ortsrand, westlich der Straße "To'n Hook" ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Plangeltungsbereichs 13 Baugrundstücke zu entwickeln. Das Allgemeine Wohngebiet wird von der Straße "To'n Hook" erschlossen.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Soweit in einem Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB die Möglichkeit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnet werden soll, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 6 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können (VGH München, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382). Zudem das VGH Mannheim: In einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan können auch allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Beschluss vom 14.04.2020 – 3 S 6/20).

Um den gemäß der Urteile des VGH München und des VGH Mannheim hervorgehobenen Wohncharakter im Plangeltungsbereich nicht zu stören, sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Zudem sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird wie im Bebauungsplan Nr. 3 mit 0,25 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden und der im Ort vorhandenen Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Die niedrige Grundflächenzahl stellt sicher, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur anteilig bebaut werden können.

Um zusätzlich zum Baukörper des Hauptgebäudes ausreichend Flächen für direkt am Hauptgebäude angebaute Terrassen zu ermöglichen, darf die zulässige GRZ für Balkone und Terrassen um bis zu 25% überschritten werden. Somit wird erreicht, dass die Hauptgebäude nicht zu groß werden und trotzdem genügend Spielraum für angebaute Terrassen bleibt.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 520 m² und ca. 680 m². Die auf den beiden südlichen Baugrundstücken festgesetzte Hecke ist Bestandteil des jeweiligen Grundstücks. Die Grundstücksgrößen im Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung orientieren sich an den Grundstücksgrößen im Bebauungsplan Nr. 3.

Außer im Bereich von festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung der Baugrundstücke stehen die Grundstücke ansonsten für die Errichtung des Hauptgebäudes, der Nebenanlagen, Wege, Gärten etc. vollständig zur Verfügung.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wie in Ziffer 6.3 erläutert, sind im Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung ortstypisch Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudelängen von 15 m für Einzelhäuser und von 25 m für Doppelhäuser verhindert, dass durch den Ankauf großer Flächen wiederum groß dimensionierte Gebäude entstehen. Somit ist sichergestellt, dass ortstypische Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entstehen werden, wie es in § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgelegt ist.

Die maximal zulässige zweigeschossige Bauweise in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe greift die Bauweise der Bebauung im Ort auf.

Um sowohl dominant wirkende Gebäude als auch eine beliebige Höhenentwicklung zu vermeiden, ist die maximal zulässige Höhe von Gebäuden auf sichtbare 9,5 m, bei Häusern mit Pultdach auf 8,0 m und die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,50 m über dem anstehenden Gelände begrenzt.

Des Weiteren ist bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m bzw. 8,0 m eine wirksame Eingrünung nach Westen noch zu realisieren.

Um für die Ausrichtung der Hauptgebäude eine ausreichende Entscheidungsfreiheit zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Die Ausrichtung der Hauptgebäude ist somit frei und kann sich z.B. nach der Sonneneinstrahlung, der Aussicht etc. richten.

Um ein Parken der Anwohner auf der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden, ist auf jedem Grundstück pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorzuhalten.

Für die Entwicklung eines visuell störungsfreien Straßenbildes wird festgelegt, dass zwischen der straßenseitigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundstücksgrenze z.B. keine Garagen, Stellplätze und Carports errichtet werden dürfen.

6.5 Baugestaltung

Bei den Dachformen, der Dacheindeckung und den Fassaden hat sich die Gemeinde an den bestehenden Wohngebäuden im Ort orientiert. So sind z.B. nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und - hier abweichend - Pultdächer sowie die Fassaden nur in Verblendmauerwerk in rot oder rotbraun oder in Holz in den Farben rot, rotbraun oder Natur zulässig. Wärmedämmverbundsysteme mit weißer Putzoberfläche sind zulässig.

Den zukünftigen Hauseigentümern soll freigestellt werden, ob sie Gebäude mit einer flacheren Dachneigung (ab 25°) oder mit steileren Dächern errichten wollen. Die Untergrenze der Dachneigung liegt bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern bei 25°. Mit der festgelegten Untergrenze der Dachneigung von mindestens 25° bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern ohne Dachbegrünung werden die für die Ortslage untypischen Flachdächer und flach geneigten Dächer vermieden.

Eine Ausnahme ist für Gebäude mit Pultdach festgelegt: Damit hier keine ortsuntypisch hohen Fassaden gebaut werden, ist die maximal zulässige Höhe der Gebäude auf 8,0 m über dem anstehenden Gelände beschränkt. Zudem muss der First der höheren Gebäudeseite um mindestens 1,50 m zur Traufe zurückspringen. Damit bei Pultdächern keine zu flach geneigten oder zu steile Dächer gebaut werden, wird die Dachneigung bei Pultdächern auf Werte zwischen 7° und 20° begrenzt.

Für Dachbegrünungen wird die zulässige Mindestdachneigung auf 15° reduziert. Zum einen müssen die mit zunehmender Neigung zunehmenden Schubkräfte des Begrünungsaufbaus in entsprechend stabile Widerlager abgeleitet werden, zum andern muss die Substratschicht vor Erosion geschützt werden. Das heißt, je steiler, desto aufwendiger und teurer, wodurch Grundstückseigentümer eher abgeschreckt werden und sich gegen ein Gründach entscheiden werden. Infolgedessen wird bei Gründächern eine flachere Dachneigung zugelassen.

Da die Erzeugung erneuerbarer Energien für die Gemeinde ein wichtiges Ziel ist, sind auf den Dächern Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Fließender Verkehr

Das Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster hat zur verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes nachfolgende Informationen mitgeteilt.

Unter der Annahme, dass je Wohngebäude zwei Wohneinheiten entstehen, ist bei 13 geplanten Baugrundstücken mit einer zu realisierenden Anzahl von 26 Wohneinheiten zu rechnen, wobei dies vermutlich schon die obere Grenze der neuen Wohneinheiten darstellt und somit als Ansatz auf der sicheren Seite zu verstehen ist.

Gemäß den Abschätzungen des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung erzeugen 26 neu realisierte Wohneinheiten das folgende Verkehrsaufkommen:

- Arithmetischer Tagesmittelwert: 154 / 8 [Kfz/24h davon Lkw/24h]
- Spitzenstunde morgens: 12 / 1 [Kfz/h davon Lkw/h]
- Spitzenstunde abends: 17 / 1 [Kfz/h davon Lkw/h]

Um zu bewerten, ob die Neuverkehre verträglich über die Straße To´n Hook abgewickelt werden können, werden die *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 2006* herangezogen. Demnach kann die Straße To´n Hook als Wohnweg eingestuft werden. Für Wohnwege liegt die Kapazitätsgrenze bei 1.500 Kfz/24h bzw. 150 Kfz/h. Das derzeitige Verkehrsaufkommen in der Straße To´n Hook wird, basierend auf den angebauten Wohngrundstücken, auf rund 160 Kfz/24h bzw. 16 Kfz/h geschätzt. Das Gesamtverkehrsaufkommen beträgt perspektivisch demnach rund 314 Kfz/24h bzw. 33 Kfz/h und kann demzufolge verträglich abgewickelt werden.

Zuletzt ist die Fahrbahn der Straße To´n Hook mit einer Breite von 5,00 m ausreichend dimensioniert, um Begegnungsfälle zwischen Pkw und Lkw konfliktarm zu ermöglichen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen folglich keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklungen im Zuge der Verlängerung der Straße To´n Hook.

Die Gesamtbreite der Planstraße im neuen Wohngebiet beträgt 7,50 m.

Ruhender Verkehr

Im Plangeltungsbereich sind im neuen Wohngebiet 6 öffentliche Parkplätze vorgesehen. In der Straße To'n Hook müssen die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten 6 öffentlichen Parkplätze an der Wendeanlage aufgrund der erforderlichen Straßenverbindung aus dem bestehenden Wohngebiet an der Straße To'n Hook in das neue Wohngebiet verlegt werden.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die Planstraße im neuen Wohngebiet wird, wie die Straße To'n Hook, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Verkehrsberuhigte Bereiche werden umgangssprachlich auch als "Spielstraße" oder "Wohnwege" bezeichnet.

Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs gilt u.a.:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.

Notzufahrt/Notausfahrt

An der nördlichen Grenze des neuen Wohngebietes ist eine 5 m breite Notzu- und Notausfahrt festgesetzt, die ausschließlich für Notfälle eine verkehrliche Verbindung der Planstraße mit der Redderallee ermöglicht. Diese verkehrliche Verbindung kann von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen, Polizei und privaten Kraftfahrzeugen nur genutzt werden, wenn die Straße To'n Hook oder die Planstraße beispielsweise infolge eines Unfalls oder eines Wasserrohrbruchs für eine Erschließung des neuen Wohngebietes nicht genutzt werden kann. Die Notzu- und Notausfahrt wird beispielsweise durch abschließbare Poller vor unberechtigten Durchfahrten blockiert.

Die Notzu- und Notausfahrt ist von Fußgängern und Radfahrern dauerhaft nutzbar.

Rad- und Fußweg

Neben der Wegeverbindung des neuen Wohngebietes über die Notzu- und Notausfahrt mit der Redderallee im Nordwesten des Plangeltungsbereichs ist für Fußgänger und Radfahrer im Südosten des Plangeltungsbereichs eine weitere Wegeverbindung vorgesehen: Ein 2,50 m breiter Rad- und Fußweg verbindet das neue Wohngebiet mit einem Feldweg, der aus dem Ort in Richtung Waldfläche westlich des Ortes führt.

6.7 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Niederschlagswasser

Schon auf der Ebene des Bebauungsplanes müssen grundsätzliche Überlegungen zur geplanten Bebauung und zur Erschließung angestellt werden. Hierzu gehört auch ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Außerdem ist im Zuge der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung abschätzen zu können.

Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Wegeflächen etc. nehmen in der Regel die Verdunstung und die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Durch die Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten

Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben. Infolgedessen wird im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens ein Entwässerungskonzept aufgestellt.

Die vom Ingenieurbüro Höppner 2020³ in der Bodenuntersuchung vorgefundenen Sande sind grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Vereinzelt eingelagerte bindige Lagen in Oberflächennähe, sind möglichst unterhalb einer Versickerungsanlage gegen durchlässige Sande auszutauschen.

Die Geschiebeböden (Geschiebelehm und -mergel) haben einen zu geringen Durchlässigkeitsbeiwert - $k_f < 10^{-7}$ m/s - und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt der DWA – A 138⁴ nicht geeignet. In den Bereichen, wo die bindige Bodenschicht nicht so mächtig ist, können die trockenen Sande darunter zur Versickerung genutzt werden.

Für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser kommen Versickerungsanlagen wie Rohrrigolen, Sickerkästen, Mulden oder Versickerungsschächte in Frage.

Frischwasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH (VBE).

Strom und Gas

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das Leitungsnetz der Versorgungsbetriebe Elbe GmbH (VBE). Die Gasversorgung erfolgt durch die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH und/oder andere Anbieter.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg.

Für die Müllfahrzeuge ist im Übergang aus dem Wohngebiet To'n Hook in das neue Wohngebiet ausreichend Raum für eine Wendemöglichkeit. Infolgedessen müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter von den Anwohnern aus dem nördlichen und südlichen Bereich des neuen Wohngebietes zu dieser Wendemöglichkeit gebracht

³ Ingenieurbüro Höppner 2020: Erschließung B-Plan Nr. 7 Lüttau. Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Verkehrsflächen, Versickerung. Stand: 06.05.2020. *Hinweis: Nach Abschluss der "Geotechnischen Stellungnahme" wurde aufgrund der neuen Festlegung des Plangeltungsbereichs die Planbezeichnung geändert in Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung.*

⁴ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) 2005: Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Stand April 2005, korrigierte Fassung März 2006.

werden. Für die geordnete Aufstellung sind hier zwei Gemeinschaftsmüllgefäß-sammelplätze festgesetzt.

Löschwasser

Für den Plangeltungsbereich sind Löschwassermengen von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405⁵ erfasst der Löschbereich normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

6.8 Grün, Natur und Landschaft

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen als Sichtschutz"

Die Grünfläche muss keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen erfüllen.

Die rd. 380 m² große private Grünfläche zielt auf eine Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes mit Sträuchern am westlichen Rand des neuen Wohngebietes.

Die Fläche ist mit standortgerechten, gebietseigenen Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste in Tabelle 1 zu bepflanzen.

Der Reihenabstand der Gehölzpflanzung beträgt 0,75 m, der Pflanzabstand in der Reihe ebenfalls 0,75 m.

Tab. 1: Artenvorschläge für Pflanzung von Sträuchern

Art (botanisch)	Art (deutsch)
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verwendet werden Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt 150/175 cm.

⁵ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs 2008: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Technische Regel Arbeitsblatt W 405.

Pflanzbindung

Im neuen Wohngebiet sollen zur Aufwertung des Ortsbildes pro Grundstück mindestens ein gebietseigener Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden. In der Verkehrsfläche sind insgesamt 6 Laubbäume zu pflanzen. Als mögliche Standorte bietet sich das jeweilige Umfeld der 6 öffentlichen Parkplätze an. Durch die festgesetzte hohe Pflanzqualität (Stammumfang mindestens 18 cm) ist ein dauerhaftes Anwachsen der Bäume zu erwarten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gemeinde hat sich im Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung sowohl gegen naturferne, flächenhafte Kies-, Split- und Schottergärten als auch gegen Kies-, Split- und Schotterschüttungen ausgesprochen. Die neuen Wohngrundstücke sollen gärtnerisch angelegt werden. Mit diesen Festsetzungen soll eine Verschlechterung des Mikroklimas vermieden und die Entwicklung von Lebensräumen für Tiere ermöglicht werden sowie die Grundwasserneubildung aus dem Niederschlag erhalten bleiben.

Als weitere Maßnahme zum Erhalt der Grundwasserneubildung ist festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken private Einfahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden sind.

7 Bodenordnung, Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 3, 2. Änderung und Ergänzung sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Es sind keine öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig oder geplant.

Alle entstehenden Kosten, die über die reinen Baukosten für die Wohnbebauung hinausgehen, wie z.B. für den Bau der Planstraße im Plangeltungsbereich, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme sind in einen städtebaulichen Vertrag eingeflossen.

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Gemeinde Lüttau betreffend):

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine