

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Lutterbek, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße ‚Horsenkrog‘,
nördlich der ‚K 51‘ und westlich der ‚Dorfstraße‘

B2K
dn|ing

Bearbeitung:
B2K & dn Ingenieure Architekten . Ingenieure . Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de
FRANKE´S Landschaften & Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel – info@frankes-landschaften.de

Stand:
12.01.2022, 25.11.2022, **30.03.2023**

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | **§ 10 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	4
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
3.1.	Rechtliche Grundlagen	5
3.2.	Verfahren	5
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	6
4.1.	Landes- und Regionalplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	10
4.3.	Landschaftsplan	10
4.4.	Wohnbauliche Entwicklungsplanung ‚Fläche W2‘ (Querverweis)	11
5.	Plangebiet / Städtebauliches Konzept	12
5.1.	Plangebiet / Bestandssituation	12
5.2.	Planungsüberlegungen	13
6.	Inhalte der Planung	14
6.1.	Art der baulichen Nutzung	15
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4.	Grundstückgröße	17
6.5.	Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebenanlagen	17
6.6.	Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke)	18
6.7.	Grünordnung	18
6.8.	Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen	21
7.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)	24
8.	Ver- und Entsorgung	24
9.	Altlasten	26
10.	Kampfmittel	26
11.	Archäologischer Denkmalschutz	26
12.	Weitere Hinweise	27

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Schleswig-Holstein ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Aus der „Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein“ geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflachen, der Bedarf an Wohnungen aber weiterhin hoch bleiben wird oder sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte von 2015 bis 2030 um fast 80.000 wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode knapp 177.000 neue Wohneinheiten gebaut werden.

Die Gemeinde Lutterbek gehört, begünstigt durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel (knapp 8-10 Minuten Fahrtzeit bis zur Stadtgrenze) und die Lage zwischen den Tourismusorten Laboe und Schönberg (jeweils rund 5-10 Minuten Fahrtzeit), einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie entsprechend guten Lebensbedingungen zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baulandflächen. Dies wird nicht zuletzt durch eine wachsende Umverteilung von Wohnraumsuchenden aus dem Ballungsraum Kiel in das Umland verstärkt, welches den Mangel an Reserveflächen für (bezahlbaren) Wohnraum in der Stadt zunehmend kompensieren muss.

Diese zunehmende Nachfrage bei gleichzeitig unzureichender Verfügbarkeit von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfordert für Lutterbek eine angepasste Entwicklungsstrategie und eine Steuerung zusätzlicher Wohnflächenangebote. Hierfür bedarf es auch der Einbindung von neuen Siedlungsflächen im Gemeindegebiet, um dem örtlichen (d.h. regionalen) Bedarf nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können und eine mögliche Abwanderung lokaler Bevölkerung in das Umland zu reduzieren.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der Entwicklung der ortsarrondierenden Fläche „Horsenkrog“ möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll umzusetzen. Das Gebiet bietet neben seiner unmittelbaren Nähe zu vergleichbaren Siedlungsteilen und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Lage außerdem ein ansprechendes Grün- und Freiraumangebot in direkter Umgebung. Die geplante Entwicklung rundet zudem das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortseingang ab und bietet die Möglichkeit den mittel- und langfristigen prognostizierten Mangel von Wohnraum zu minimieren.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit Lage und Größe des Plangebietes verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Landschaftsplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lutterbek wurde zur Vorbereitung der Planungen durch Darstellung einer Wohnbaufläche mittels der seit September 2021 rechtswirksamen 2. Änderung entsprechend angepasst (AZ: IV524-512.111-57.049 (2.Ä.)).

2. Lage, Größe und Nutzung

Lutterbek ist eine Gemeinde in der Probstei im Kreis Plön. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 502, knapp 10 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt und hat rund 370 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2017).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt am südwestlichen Ortseingang von Lutterbek, nördlich der „Dorfstraße“ und der Anschlussstelle an die Bundesstraße 502, südlich des vorhandenen Wohngebietes der Straße „Horsenkrog“, sowie östlich der sich öffnenden freien Landschaft mit entsprechend landwirtschaftlich bestellten Ackerflächen. Die Entfernung zum Ortskern beträgt knapp 500 m und ist in rund fünf Gehminuten zu erreichen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 21.080 m² (2,10 ha) auf.

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden das Wohngebiet ‚Horsenkrog‘ und die freie Landschaft;
- im Osten Siedlungsstrukturen um die Straße ‚Freienfelder Weg‘;
- im Süden die ‚Dorfstraße‘ mit der ‚Schönberger Straße‘ und dem Anschlusspunkt an die Bundesstraße 502 sowie
- im Westen landwirtschaftliche Flächen und die freie Landschaft.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

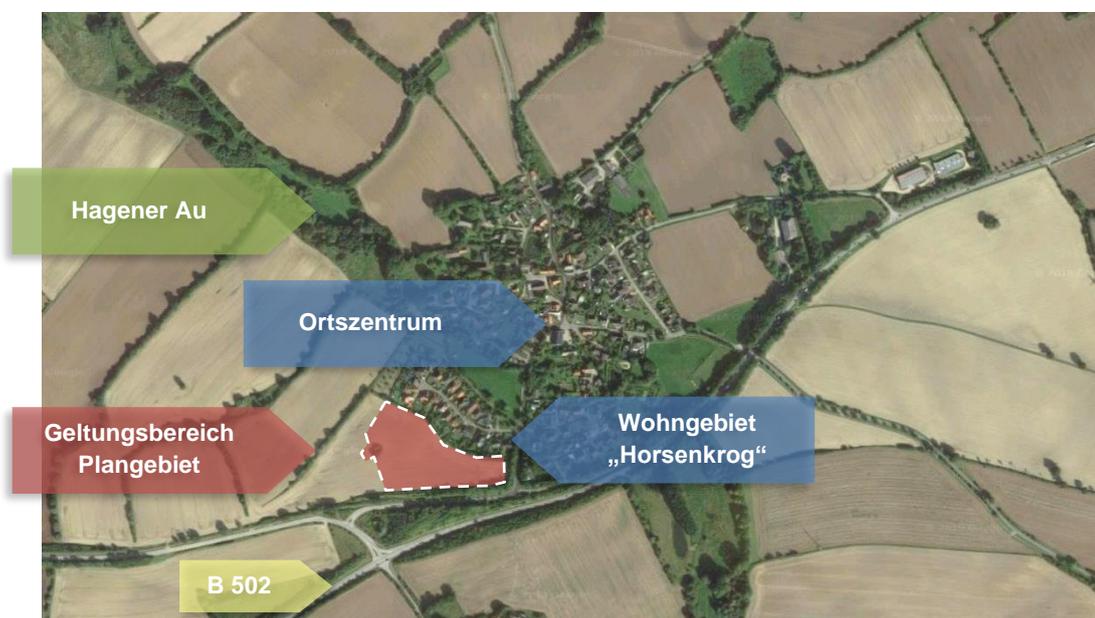


Abbildung 1 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

Das Plangebiet liegt in den Höhen durchaus bewegt, zwischen 13,00 m (ü. NHN) im südlichen Bereich an der geplanten Anschlussstelle auf die Dorfstraße; 9,50 m (ü. NHN) im Westen rund um die vorhandenen Biotopgrünstrukturen; 7,20 m (ü. NHN) nördlich Richtung Wohnbebauung Horsenkrog und 16,50 m (ü. NHN) am östlichen Rand entlang des vorhandenen Grünwalls zwischen Plangebiet und Dorfstraße.

Die Fläche selbst wurde bisweilen landwirtschaftlich bestellt und genutzt und ist daher unbebaut.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 VO des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 06. Dezember 2021, die zuletzt durch Vollzugsbekanntmachung der Landesbauordnung (VollzBekLBO) vom 24. August 2022 geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lutterbek (Kreis Plön) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 05.02.2018 und wird als Bebauungsplan im Regelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Hagener Au von Probsteierhagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung sowie die Ostseeküste zwischen Laboe und Stein‘ gemäß der Kreisverordnung des Kreises Plön vom 21.07.2017. Die ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teile des LSG wurden durch die 1. Änderung über das Landschaftsschutzgebiet mit Datum vom 24.06.2021 entsprechend entlassen und somit von ihrem Schutzstatus befreit.

Darüber hinaus werden keine weiteren Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume tangiert oder beeinträchtigt (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 03.01.2022).

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010, Fortschreibung 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2010 Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

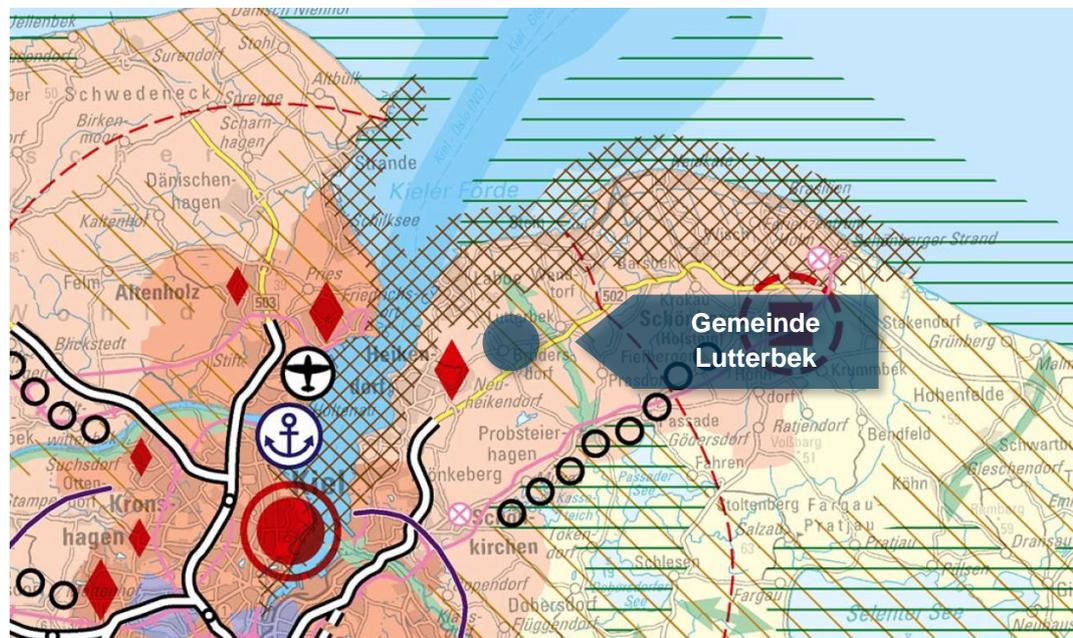


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem LEP Schleswig-Holstein (2010), Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Lutterbek folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Befindet sich nahe eines *Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung*
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einer *Biotopverbundachse (Landesebene)*
- Liegt nahe eines *Stadtrandkerns I. Ordnung (Heikendorf)*
- Liegt in einem *10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums (Landeshauptstadt Kiel)*
- Liegt an einer *Bundesstraße (B 502)*

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele liegen Gemeinden innerhalb eines „Ordnungsraumes“ in einem Verdichtungsraum (hier: um das Oberzentrum Kiel) mit den entsprechenden Randgebieten, welche aufgrund dieser Verdichtung auch durch räumliche Belastungen gekennzeichnet sind (z.B. örtliche Flä-

chenengpässe, wachsendes Verkehrsaufkommen, zunehmende Nutzungskonflikte etc.). Aufgrund der hier vorherrschenden Stadt-Umlandwanderung sind auch die ländlichen Gemeinden innerhalb eines Ordnungsraumes für die nachgeordnete Wohnraumversorgung verantwortlich, die unmittelbar durch das betreffende Oberzentrum nicht oder nur teilweise geleistet werden kann.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

Wohnbauliches Entwicklungskontingent

Das wohnbauliche Entwicklungskontingent beträgt für Gemeinden, die im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel liegen, im Zeitraum 2022 bis zum Jahr 2036 einen Zuwachs an Wohneinheiten um 15 % - bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde. Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, werden dabei nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Mit Start der Planungen im Jahr 2018 bestanden mit Stichtag 31.12.2017 in der Gemeinde Lutterbek 161 Wohneinheiten. Die Gemeinde durfte bis zum Jahr 2030 den Wohnungsbestand um 15 % erhöhen – dies entsprach 24 Wohneinheiten. Von dem zulässigen Kontingent waren die Einheiten abzuziehen, die seit dem 01.01.2018 neu geschaffen wurden – diese Zahl belief sich gemäß Baufertigstellungsstatistik auf fünf (Stand: November 2019). Das Restkontingent betrug also somit noch maximal 19 Wohneinheiten.

Am 12.09.2019 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanungsbehörde statt, in dem zum einen die geplante bauliche Entwicklung der Gemeinde erörtert wurde und zum anderen die Obergrenze der zusätzlichen Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde errichtet werden dürfen, festgelegt wurde.

Der Gemeinde wurde seitens der Landesplanungsbehörde zugebilligt, dass bis zu 23 Wohneinheiten neu errichtet werden dürfen, sofern die folgenden Bedingungen erfüllt werden:

1. Es muss dargelegt werden, dass für die örtliche Bevölkerung ein dringender Wohnungsneubaubedarf besteht. Hierbei muss die besondere Bedeutung der Schaffung von Mietwohnungen hervorgehoben werden.

Erläuterung: Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen (Mietwohnungen) hat die Gemeinde im Jahr 2018 im Dachgeschoss des Dorfgemeinschaftshauses drei Wohnungen errichtet. Die Anzahl der Interessenten war um ein Vielfaches größer als die Anzahl der Wohnungen.

Aufgrund dieser Tatsache möchte die Gemeinde ein zusätzliches Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Für die Gemeinde ist es besonders wichtig, dass die jungen Menschen, die im Ort aufgewachsen sind, in Lutterbek wohnen bleiben können.

Da sich die jungen Menschen in das Dorfleben einbringen, z.B. bei der Feuerwehr, sind sie wichtig für das Funktionieren der Dorfgemeinschaft. Jede

Gemeinde ist darauf angewiesen, dass junge Menschen in Funktionen nachrücken, so dass deren Fortbestand für die Zukunft gesichert ist.

Junge Menschen, die von zu Hause ausziehen, suchen in der Regel eine Mietwohnung. Diese Wohnung wird entweder von einer Person (Single) oder von zwei Personen (Paar) bewohnt. Damit die jungen Menschen im Ort wohnen bleiben können, ist es deshalb zwingend erforderlich, Mietwohnungen zu bauen.

Wenn sich junge Menschen entscheiden, eine Familie zu gründen, entsteht bei einigen der Wunsch, im eigenen Haus zu leben. Damit entsteht eine Nachfrage nach Bauland, um ein Einfamilienhaus bauen zu können.

In der Gemeinde besteht sowohl ein Bedarf an Mietwohnungen als auch ein Bedarf an Baugrundstücken, wobei der Bedarf an Mietwohnungen überwiegt.

2. Es muss dargelegt werden, warum die Gemeinde davon ausgeht, dass im Innenbereich in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen werden.

Erläuterung: Aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ergibt sich der städtebauliche Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'. Dieser Grundsatz erfährt seine konkrete Ausgestaltung durch § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Das bedeutet, dass Flächen im Außenbereich nur dann für eine bauliche Entwicklung genutzt werden dürfen, wenn die Gemeinde nachweist, dass im Innenbereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Diesem Gebot folgend ließ die Gemeinde in den Jahren 2016 und 2017 ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten erstellen. Ziel des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens war die Identifizierung von Flächen, die für Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, um das städtebauliche Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung zu erreichen.

Hierbei wurden Baulücken und Bauflächen im Innenbereich, Umnutzungspotentiale von bestehenden Hofstellen sowie Bauflächen im Außenbereich untersucht. Die Gemeinde hat sich dabei intensiv mit den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt. Es wurden potentielle Baulücken und Bauflächen erhoben und bewertet. Ferner wurden die Grundstückseigentümer gefragt, ob sie an einer Bebauung ihrer Flächen interessiert sind. Es wurden mit Grundstückseigentümern Gespräche geführt, die über Grundstücke verfügen, die für eine Bebauung in Frage kommen. Dies betrifft sowohl die Baulücken und Bauflächen im Innenbereich als auch die Bauflächen im Außenbereich.

Die Darlegung der (erneuten) Aufbereitung dieser Flächenpotentiale sowie die Erläuterung der Verfügbarkeiten sind ausführlich im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass gegenwärtig im Innenbereich keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Das betrifft sowohl Baulücken als auch mögliche Umnutzungen von nicht mehr bewirtschafteten Hofstellen. Aufgrund der Gespräche, die die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern geführt hat, lässt sich der Schluss ziehen, dass diese potentiellen Bauflächen auch nicht in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen werden.

Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Aufgabe, für ausreichend Wohnraum zu sorgen. Da die Gemeinde keinen Zugriff auf Baulücken hat, kann sie diese nicht in ihre Planung einbeziehen. Wenn keine Baulücken auf dem Markt sind, kann die Gemeinde durch die Ausweisung eines Baugebietes im Außenbereich ein Angebot an Wohnraum schaffen. Dies ist die einzige Möglichkeit der Gemeinde, um Wohnraum in einem ausreichenden Umfang für Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen.

3. Auf der Ebene des Bebauungsplanes muss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem sich dieser verpflichtet, die geplanten Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen zu errichten.

Erläuterung: Die Gemeinde hat bereits Gespräche mit einem Bauträger geführt. Dieser ist daran interessiert, Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Der Bauträger ist bereit, mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem er sich dazu verpflichtet, die Mietwohnungen zu bauen.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 abgeschlossen und sich auf die konkreten Baurechte beziehen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzungen geschaffen werden.

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2001 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

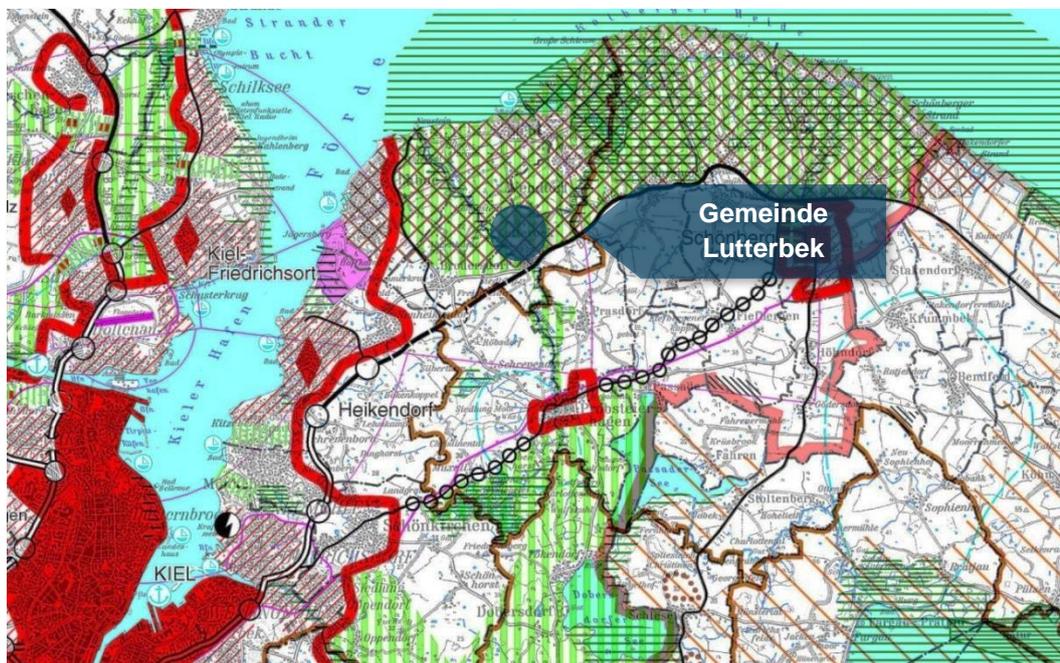


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2001)

Für die Gemeinde Lutterbek ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im *Ordnungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt in einem *Ordnungsraum für Tourismus und Erholung*
- Befindet sich an einem Gebiet mit *regionalen Grünzügen*
- Liegt an einer *Bundesstraße (B 502)*

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

4.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lutterbek (Stand für das Plangebiet: 2. Änderung, 2021) wird die überwiegende Fläche des Plangebietes als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Im westlichen Randbereich ist eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Kleingewässer, das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt ist.

Die vorhandene oberirdische Stromleitung ist dargestellt, ebenso wie die Anbauverbotszone in Bezug auf die Bundesstraße B 502.

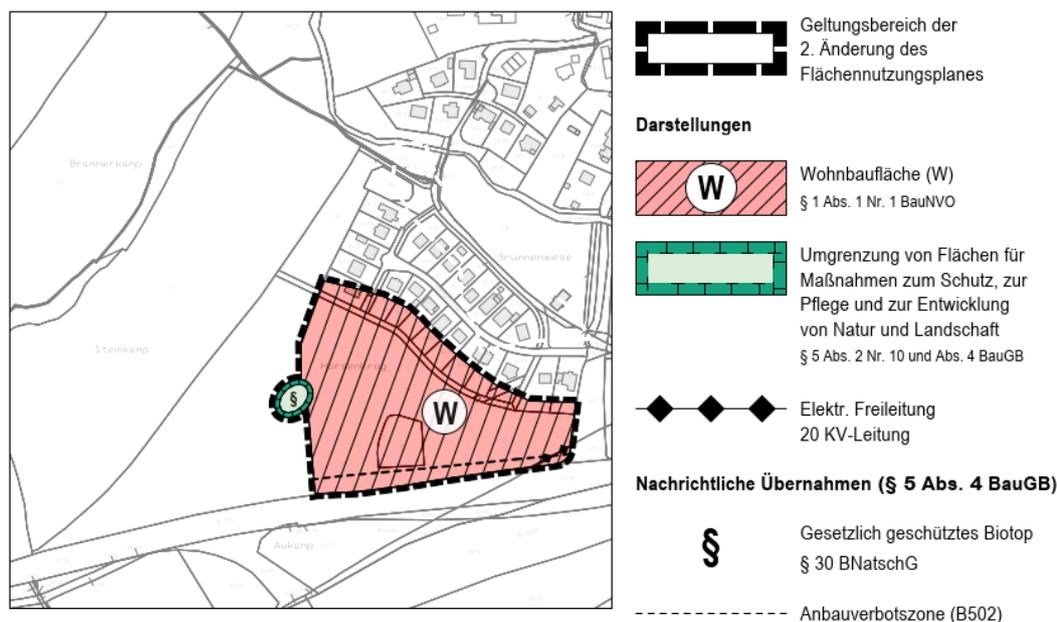


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung)

Der Bebauungsplan Nr. 4 kann daher aufgrund der identischen Planinhalte und Zieldarstellungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3. Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Lutterbek verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschluss im Jahre 1997 erfolgte. Im Bestand wird der vorwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 als „alternative Flächenauswahl der Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau“ dargestellt. Lediglich das vorhandene Biotop im Mittelbereich wird als „zu sichernde und zu entwickelnde vorrangige Fläche für den Naturschutz“ bzw. als langfristige „Eignungsfläche für zusätzliche Biotopverbundflächen“ ausgewiesen.

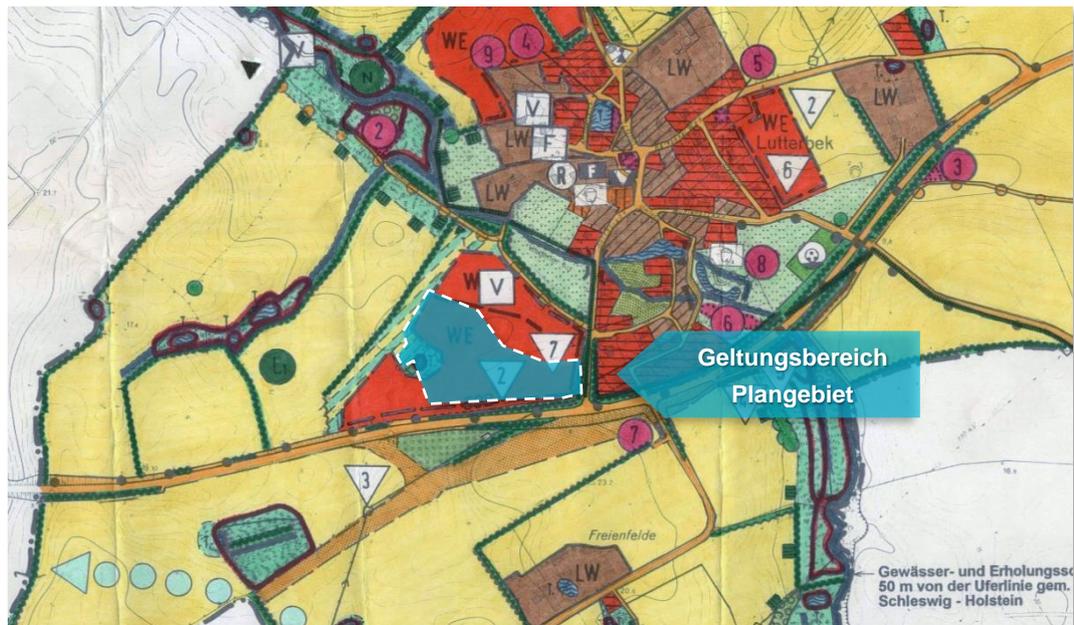


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Lutterbek

Der Landschaftsplan stellt daher keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Ziele für den Plangeltungsbereich dar.

4.4. Wohnbauliche Entwicklungsplanung ‚Fläche W2‘ (Querverweis)

Aufgrund der stark ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere innerhalb des Ordnungsraumes Kiel (s.o.) hat die Gemeinde Lutterbek für die Fläche „W2“ des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens (s.o.) eine Gesamtentwicklungsplanung angestrebt. Diese sah ein in Anlehnung an das angrenzende Siedlungsbild geprägtes Wohnquartier mit rund 42 bis 44 Wohneinheiten vor, welches in Ergänzung zu einem Großteil an Einzelhausgrundstücken auch Reihen- und Mehrfamilienhausbebauungen vorgesehen hat.



Abbildung 6 Gestaltungskonzept ‚Fläche W2‘ Gesamt (Stand: Dezember 2018)

Die Gemeinde Lutterbek verfügte zum Planungsstand 2018 für das angestrebte Entwicklungsvorhaben der „Fläche W2“ aufgrund des gemäß den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes aufgestellten Entwicklungsrahmens nicht über ein ausreichendes Kontingent zur baulichen Entwicklung (durch den Ordnungsraum Kiel gilt für Lutterbek ein Umfang von bis zu 15 % Entwicklungsrahmen, dies entsprach einem damaligen Guthaben von 24 Einheiten bzw. 19 Einheiten nach Abzug der Baufertigstellungen). In einem gemeinsamen Vorgespräch mit der Landesplanungsbehörde am 05.12.2018 wurde die für die Gesamtmaßnahme der „Fläche W2“ entsprechend notwendige Zusage der Überschreitung dieses Kontingents nicht erteilt.

Angesichts der Prognosen zur Wohnraumentwicklung und dem künftigen Wohnraumbedarf wird deutlich, dass der notwendige Bedarf für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (auch oder insbesondere abseits der klassischen Einzelhausgrundstücke) alleine in den städtischen Zentren nicht zu bewerkstelligen bzw. zu gewährleisten ist. Es ist daher, insbesondere in den ländlichen Räumen der Ordnungsräume um die Ballungszentren wie Kiel, Lübeck oder Neumünster unabdingbar, dass Planungen zur Wohnraumschaffung ermöglicht werden, die über das beschränkte Entwicklungskontingent des LEP hinausgehen, sofern örtlich der entsprechende Bedarf besteht. Nur auf diese Weise ist eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Wohnraumvorsorge (räumlich differenziert) überhaupt realistisch zu gewährleisten.

Am 12.09.2019 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanungsbehörde statt, in dem zum einen die geplante bauliche Entwicklung der Gemeinde erörtert wurde und zum anderen die Obergrenze der zusätzlichen Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde errichtet werden dürfen, auf 23 festgelegt wurde.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 21.080 m² (2,10 ha) große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes nördlich der ‚Dorfstraße‘. Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum.



Abbildung 7 Blick von Osten in das Plangebiet; elektrische Freileitung im Vordergrund

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit randlichen Baum- oder Gehölzgruppen. Das Gelände ist weitestgehend topographisch geprägt und vollständig unbebaut.

5.1.1. Städtebauliche Struktur

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine relativ homogene Siedlungs- und Baustruktur geprägt, welche die Nutzungsprozesse infolge der Ortsentwicklung abbilden. Hinsichtlich der Baustruktur ist das „klassische“ Einfamilienhaus als dominante Bauform ortsbildprägend.

Das Geschossniveau der Gebäude in der Umgebung liegt bei einem (I) Vollgeschoss, in den meisten Fällen mit ausgebautem Dachgeschoss.

5.2. Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Grundidee soll ein Wohnquartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität ermöglichen, welches an der exponierten Lagesituation am Ortszugang mit unmittelbarem Bezug zur sich öffnenden Landschaft besondere Bedeutung zukommt. Das neue Quartier rundet das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortsrand von Lutterbek ab und grenzt sowohl die bestehenden wie auch die neu geplanten Strukturen gegenüber der freien Landschaft ab.

Die Planung weist in vergleichbarer Art und Weise zu den umgebenden Siedlungsstrukturen eine entsprechende bauliche Dichte auf wie sie im ländlichen Raum üblich ist. Das Angebot von Mehrfamilienhäusern in Ergänzung zum klassischen Einzelhausgrundstück innerhalb des Quartiers rundet den Gedanken von nachhaltigem Bauen ab und trägt zur Deckung des Bedarfs an qualifiziertem, stadtnahem Wohnraum für Bewohner mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen bei.

5.2.1. Städtebauliches Konzept

Zielsetzung des zugrundeliegenden Konzeptes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der örtlichen Qualitäten des Gebietes und einer der Umgebung angepassten Grün- und Freiraumgestaltung. Daher sollen die das Gebiet umschließenden Grün- und Baumbestände ebenso erhalten bleiben wie das innerhalb des Plangebietes verortete Biotop mit seiner bereichernden Wirkung für die Umgebung.

Innerhalb des neuen Quartiers soll der Versiegelungsgrad daher auch nicht höher sein als im sich nördlich anschließenden Wohngebiet Horsenkrog. Ausnahmen bilden lediglich die Mehrfamilienhausgrundstücke im südlichen Bereich.



Es ist vorgesehen, das vorhandene Biotop (welches auch über die erfolgte 2. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin als Biotop-Entwicklungsfläche gesichert wurde) in die geplante Quartiersstruktur zu integrieren und darüber hinaus einen zusätzlichen Grünstreifen rundum anzulegen, welcher sowohl dem Grün- und Baumbestand des Biotops weitere Entwicklungsfläche bieten wie auch als Puffer

Abbildung 8 Gestaltungskonzept (Stand: Mai 2020)

zu den geplanten Wohngebietsstrukturen dienen soll. Die umlaufenden Knick- und Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden als gebiets- und raumprägende Elemente in das Plankonzept einbezogen.

5.2.2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss einer 6,00 m breiten Wohnstraße an die nördlich gelegene ‚Dorfstraße‘. Diese verläuft primär nordwestlich in das Quartier hinein und weitet sich dort im Bereich nordwestlich des Biotopstandortes in einen Wendebereich von 22 m. Hier verortet befindet sich ein zentraler Müllsammelplatz für die weiter nördlich gelegenen Grundstücke sowie eine Sammelstellplatzanlage mit Anschluss an einen, das Biotop tangierenden, Fuß- / Wanderweg in Richtung Westen. Im Grenzbereich an das bestehende Wohngebiet Horsenkrog soll die Möglichkeit für eine Fußwegeverbindung in Richtung Norden erhalten bleiben, sodass Fußgänger und Radfahrer auf direktem Wege die beiden Gebiete durchqueren und erreichen können.

In Richtung Osten, parallel zur ‚Dorfstraße‘ zweigt eine separate 5,50m breite Wohnstraße zur Erschließung der dort verorteten Einzelhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke ab, an deren Endpunkt sich ein weiterer 22 m-Wendebereich sowie eine Sammelstellplatzanlage befinden. Straßenbegleitend befinden sich im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke ebenfalls Parktaschen zur Unterbringung des ruhenden Besucher- und Überhangverkehrs.

Die Befahrbarkeit des Quartiers mit Müllfahrzeugen wird über die beiden 22 m-Wendebereiche sichergestellt. Für mehrere Einzelhausgrundstücke im nördlichen Bereich findet die Abholung über einen zentralen Müllsammelplatz statt, der für die entsprechende Anzahl an Müllbehältern ausgelegt wird. Der (einfache) Begegnungsverkehr ist über die Dimension der Wohnstraße innerhalb des gesamten Quartiers sichergestellt.

6. Inhalte der Planung



Abbildung 9 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (Stand: November 2022)

6.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Aufgrund der attraktiven räumlichen Lage der Gemeinde steigen auch die Angebote an Ferienwohnungen und –häusern. Die Gemeinde strebt mit der Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches vor allem die (moderate) Befriedung der lokalen Wohnraumnachfrage an. Um eine zu starke Durchmischung mit häufig wechselndem Publikum zu verhindern, werden daher Betriebe des Beherbergungsgewerbes ebenso ausgeschlossen wie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe als absolute Höhe in ‚m über Normal-Höhen-Null (NHN)‘ getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten Nr. 1-3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in dem Teilgebiet Nr. 4 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Einzelhausbereiches (Teilgebiet Nr. 1-3) auf 0,3 orientiert sich an den für eine Wohnnutzung im klassischen Einfamilienhausbereich notwendigen Belangen, den Orientierungswerten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der Gewährleistung einer künftig sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke, arrondierend zum benachbarten Wohngebiet im Bereich ‚Horsenkrog‘ (der dort rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 legt eine GRZ von 0,35 fest). Damit wird die städtebauliche Dichte weiterhin in den gewünschten Maßen gehalten und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Innerhalb des Teilbereiches Nr. 4 ist die Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung mit größerem Volumen geplant, sodass hier in ortsangemessenem Rahmen eine höhere Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,4 ermöglicht wird.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GRZ) von 0,55 (in den Teilgebieten Nr. 1-3) bzw. 0,7 (im Teilgebiet Nr. 4) überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

Im Sinne der Flexibilität und eines angemessenen Spielraums bei der Errichtung von zusätzlich zum Hauptgebäude erforderlichen (baulichen) Anlagen (Stellplätze, Carports, Zuwegungen etc.) darf die festgesetzte Grundfläche für diese Anlagen bis maximal 0,55 (Teilbereich Nr. 1-3) bzw. 0,7 (Teilbereich Nr. 4) überschritten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die sinnvolle Nutzung eines Baugrundstücks erforderlichen Anlagen möglich bleiben, ohne einer unverhältnismäßigen Einschränkung durch die GRZ zu unterliegen. Zur Vermeidung der andersartigen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung darf diese nur durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH in Anspruch genommen werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Plangebiet sichert der Bebauungsplan eine ortsangemessene Höhenentwicklung der Bauflächen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse und damit verbundenen maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhe).

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der Einzelhausgrundstücke auf *ein (I) Vollgeschoss* sowie für die geplanten Mehrfamilienhausgrundstücke auf *zwei (II) Vollgeschosse* festgelegt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

Die Festlegung auf ein (I) Vollgeschoss für die klassischen Einfamilienhausgrundstücke als maximal zulässige Anzahl innerhalb des Teilbereiches Nr. 1-3 orientiert sich an der im nördlichen Siedlungsbestand vorzufindenden Bebauung und der beabsichtigten räumlichen Wirkung innerhalb des Plangebietes.

Die einzuhaltenden Höchstmaße bei der Gebäudehöhe sind anhand der zu erwartenden und im Regelfall dem Gebäudetyp (Einzelhaus) entsprechenden Gesamthöhe in Ergänzung der zugrundeliegenden Erschließungsplanung auf eine entsprechende Maximalfestlegung über Normal-Höhen-Null (NHN) bestimmt.

Durch die Festlegung auf zwei (II) Vollgeschosse im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird dem notwendigen Volumen in Kombination mit einer entsprechend höheren Gebäudehöhe Rechnung getragen.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Teilbereiche Nr. 1-3 sind nur Gebäude als *Einzelhäuser (E)* zulässig; innerhalb des Teilbereiches Nr. 4 können Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels *Baufenster* festgesetzt, welche durch *Baugrenzen* definiert sind.

Die Baufenster sind auf die jeweils sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert um eine architektonisch zeitgemäße Bebauung in individueller Ausformung und ortstypischer Anordnung zu ermöglichen.

6.4. Grundstücksgröße

Mindestgröße von Grundstücken

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten Nr. 1-3 für Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

Um für die geplanten Einzelhausgrundstücke ausreichend Freiraum und Abstände zu Nachbargrundstücken zu gewährleisten und ein homogen-aufgelockertes Siedlungsbild zu ermöglichen, werden für die entsprechenden Teilbereiche Nr. 1-3 Mindestgrößen für die Grundstücke festgesetzt.

6.5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen ausschließlich auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Hierdurch soll vor allem verhindert

werden, dass ein zu großer Anteil des öffentlichen (Straßen-) Raumes durch Kraftfahrzeuge eingenommen und beeinträchtigt wird. Zur Sicherstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten wird die Mindestanzahl der auf den privaten Baugrundstücken zu errichtenden notwendigen Stellplätze festgesetzt. Zur Unterbringung des Besucher- und Überschussverkehrs sind innerhalb des Plangebietes Sammelstellplatzanlagen sowie straßenbegleitende Parktaschen vorgesehen.

Lage von Garagen, Carports etc. / Abstandsflächen

Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zulässig.

Durch die Errichtung von Garagen und/oder Carports in einem Mindestabstand von 5,0 m von der erschließenden Straße aus besteht die Möglichkeit vor Garagen oder Carportanlagen die entstehende Freifläche ebenso als Stellplatzfläche zu nutzen. Ergänzend dazu dienen diese Flächen zum Rückstoßen der Fahrzeuge im Sinne der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

6.6. Von Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind‘ (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und andere sichteinschränkende Elemente nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Die Höhe wird durch die Straßenoberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche bestimmt.

Im Bereich der geplanten Einmündung in das Plangebiet von der ‚Dorfstraße‘ aus ergibt sich ein Sichtdreieck, welches zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit entsprechend von jeglicher Bebauung bis 0,8 m Höhe freizuhalten ist.

6.7. Grünordnung

Um künftig nicht nur ein homogenes Siedlungsbild zu gewährleisten, sondern auch eine optisch möglichst ansprechende Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und das Landschaftsbild zu erzielen sowie einen, im Rahmen der Möglichkeiten, Beitrag zum kleinräumlichen Klima- und Umweltschutz zu leisten, werden einige grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Erhalt und Schutz von Knicks

- a) *Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Erhaltungspflicht sind die Sträucher turnusmäßig, im Abstand von 10-15 Jahren, auf den Stock zu setzen.*

Sonstige Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Gehölze zu ersetzen.

- b) *Zum Schutz der von den Gehölzen durchwurzelten Bereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Knickschutzstreifen‘ (KNS; Öffentliche Grünfläche) folgende Maßnahmen unzulässig:*
- *Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art*
 - *Versiegelung und/oder Befestigung der Oberfläche*
 - *Anlage von Komposthaufen und/oder Mieten*
 - *Abgrabungen und/oder Aufschüttungen*

Die Knicks (Wallhecken und Überhälter) in ganz Schleswig-Holstein belaufen sich auf über 46.000 km und bieten rund 7.000 Tierarten einen Lebensraum. Um diese Flächen auch langfristig zu gewährleisten, ist ihr Schutz im Landesnaturschutzgesetz garantiert – denn ursprünglich nahmen die Knicks einen weitaus größeren Raum ein (Schätzungen zufolge betrug ihre Gesamtlänge nach dem Zweiten Weltkrieg noch um die 80.000 km), Straßenbau und der Einsatz großer Maschinen in der modernen Landwirtschaft führten zum Abholzen vieler Knicks.

Das geplante Wohngebiet soll im Zuge der Umsetzung nur eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung dieser Grünstrukturen bedingen. Angesichts der landschaftsbildprägenden und naturräumlichen Bedeutung der vorhandenen Knicks im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der dort verortete Grünbestand dauerhaft zu erhalten (eine Ausnahme bildet der Bereich zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die nachbarschaftliche Siedlung im Bereich ‚Horsenkrog‘ auf einer Länge von etwa 4,25 m). Ebenso sind jegliche Eingriffe in den Gehölzbestand sowie die Bepflanzung des Walls mit Zierpflanzen o.ä. unzulässig.

Gänzlich sich selbst überlassen kann man den Knickbestand nicht. Knicks sind per se eine Kulturlandschaft und müssen folgerichtig von Menschen kultiviert werden. Alle 10 bis 15 Jahre sind die Bäume und Sträucher daher „auf den Stock“ zu setzen, d.h. sie werden geschnitten. Ansonsten würden aus den dichten Hecken lichte Baumreihen, die der Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr so einzigartige Lebensbedingungen bieten könnten. Zur Sicherung dieser Pflege, zum Schutz vor externen Beeinträchtigungen sowie der Möglichkeit zur räumlichen Bewuchsentwicklung wird entlang des Knickbestands auf ganzer Länge (rund 240 m) zwischen Bewuchs und künftigen Baugrundstücken ein Knickschutzstreifen (KNS; öffentliche Grünfläche) von rund 5 m Tiefe festgesetzt, welcher vor jedweder Befestigung und/oder Versiegelung etc. freizuhalten ist.

Um einen Beitrag zum kleinräumlichen Naturschutz zu leisten, wird die gemeindliche Pflege der Grünflächen der Knickschutzstreifen (auch angesichts der geringfügigen Inanspruchnahme zur Pflege der Knicks in Zeiträumen von 10 bis 15 Jahren) auf ein notwendiges Minimum reduziert, sodass die Bereiche ansonsten naturnah als Rückzugsräume für Tiere dienen können. Eine zusätzliche Grünentwicklung in diesem Bereich, weitestgehend frei von Beeinträchtigungen, trägt zudem zu einem besseren Mikroklima bei – ebenso können Niederschläge hier ungehindert versickern.

Erhalt von Kleingewässern

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ sind das vorhandene Kleingewässer (Biotop gem. § 30 BNatschG) sowie die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Das im westlichen Plangebiet vorhandene Kleingewässer sowie die umgebenden Randeingrünungen sind als Biotop nach § 30 BNatschG gesetzlich geschützt und daher auch entsprechend ihrer Erhaltungswürdigkeit bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (2. Änderung des Flächennutzungsplanes) dargestellt. Ziel der getroffenen Festsetzungen ist es, die Lebensstätten und Lebensgemeinschaften der vorhandenen Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Grünstruktur in Gänze ist zu dem typisch und prägend für das vorhandene Landschaftsbild und dementsprechend vor jedweden Beeinträchtigungen zu schützen.

Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

Die den künftigen Bauvorhaben vorgelagerten Flächen (Vorgärten) sind, mit Ausnahme von ergänzenden Bereichen (Zuwegungen o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrüneten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Erhalt Gehölzbestand

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der südliche Randbereich des Plangebietes wird von bestehenden Grünstrukturen gesäumt und eingefasst. Diese Strukturen prägen nicht nur das Landschafts- und Erscheinungsbild, sondern bieten zudem eine adäquate Abgrenzung (und Abstandsfläche) der Bauflächen zum vorhandenen Verkehrsraum („K 51 / Dorfstraße“). Ausgenommen von diesem Erhaltungs- und Pflegegebot ist lediglich der Bereich für den vorgesehenen Anschlusspunkt der „Planstraße A“ an den Bestandsverkehrsraum.

Anpflanzen von Gehölzen

Angrenzend an den zu erhaltenden Gehölzbestand ist innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke in bunter Mischung zu pflanzen.

Der äußere Bereich des Plangebietes soll, in Ergänzung zum vorhandenen Gehölzsaum, als naturnaher Gehölzstreifen der Vernetzung der vorhandenen naturnahen Elemente (Gehölzbestandsabschnitte) dienen und sich gestalterisch an eine naturräumliche Randsituation anlehnen. Die anzupflanzenden heimischen Knickgehölze sind dementsprechend standortgerecht und regionaltypisch zu wählen.

Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Straßenseitenraum der Planstraßen sind in den gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereichen standortgerechte, kleinkronige Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen.

zen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Für jede Baumpflanzung ist eine mindestens 8 m² große unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 15 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Die Planstraßen stellen das alle Teilbereiche verbindende Element dar. Sie sind auf ganzer Länge als Mischverkehrsfläche angedacht. Um diesen verbindenden Charakter zu unterstreichen ist im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes auf dem Grünstreifen zwischen Straße und Baugrundstücken eine heterogen aufgebaute Baumreihe aus kleinkronigen Straßenbäumen vorgesehen.

Herstellung naturnaher Grünflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grünflächen (öffentlich) GF1 und GF2 mit der Zweckbestimmung ‚Naturnah‘ sind die Bereiche, die nicht von Gehölzpflanzungen o.ä. eingenommen werden als kräuter- und staudenreiche Parkwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Ein-saat ist gebietsheimisches Saatgut mit einem Anteil von mindestens 20 % Kräutern zu verwenden.

Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sind Fußwege (Wanderwege) innerhalb von öffentlichen Grünflächen mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen.

Im Bereich um das gesetzlich geschützte Biotop im westlichen Plangebiet sowie in südöstlicher Ausdehnung abseits des Wendehammers mit seinen Stellplatzflächen (unterhalb der bestehenden elektr. Freileitung) ist die Anlage von öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Diese Flächen sollen als naturnahe Grünflächen entwickelt werden, die der heimischen Insektenwelt Nahrung und Lebensraum bieten. Um dieses Ziel zu erreichen ist bei der Ansaat Regio-Saatgut (gebietsheimisches Saatgut) mit einem hohen Kräuteranteil in der Saatgutmischung zu verwenden (entsprechende Saatgutmischungen sind im Handel erhältlich – es wird die Verwendung von schnittverträglichem Blumen- bzw. Kräuterrasen (z.B. der Fa. Rieger Hoffmann) empfohlen, der auch ästhetische Ansprüche berücksichtigt).

6.8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Der Anspruch an ein optisch verträgliches und ansehnliches Gesamtbild eines (neuen) Wohngebietes erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung der Gebäude hinsichtlich Materialität, Farben, Fassaden, Dächern und den damit zusammenhängenden Fragestellungen. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

Gebäudefassaden

- a) Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und –farbgebungen sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und –dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.
- b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

- c) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Gelbbraun, Grau, Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.*

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von der Primärfarbe abweichende Farbgebungen ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Farbgebungen entsprechen.

- d) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und/oder Nebenanlagen nur in Sichtmauerwerk, Putz und/oder Holz in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Gelbbraun, Grau oder Weiß sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.*

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

Das Fassadenmaterial prägt den Charakter eines Hauses entscheidend. Die Auswahl der festgesetzten Materialien orientiert sich daher am gewünschten Siedlungsbild sowie der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits größtenteils vorhandenen Qualität. Wie für das Dachmaterial gilt auch hierbei, dass glänzende Materialien ungeeignet sind, matte Oberflächen haben die gewünschte Natürlichkeit.

Maximal ein Viertel der fensterlosen (geschlossenen) Fassadenfläche kann in anderer Farbgebung als die Primärfarbe oder mit abweichenden Materialien (gemäß Festsetzungskatalog) zu gliedernden oder ornamentalen Zwecken ergänzend versehen werden. Hierdurch wird ein gewisser Spielraum zur individuellen Ausgestaltung ermöglicht ohne eine ortsbilduntypische, weil zu große, Vielfalt oder Beliebigkeit zu fördern.

Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet Nr. 1-3, sind für Hauptgebäude nur Geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 25° Grad und maximal 45° Grad zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), Teilgebiet Nr. 4, sind für Hauptgebäude Geneigte Dächer (GD) und/oder Flachdächer zulässig.

Die Dachform prägt die Gestalt eines Hauses in erheblichem Maß. Die zusammenhängende Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung daher einen entscheidenden Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und den maximal zulässigen Neigungswinkeln von geneigten Dächern orientieren sich an dem in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestand und dem beabsichtigten Siedlungsbild und ermöglichen eine ruhige, homogene Einpassung künftiger Vorhaben in die örtlich vorhandene Dachlandschaft an exponierter Ortsrandlage.

Dacheindeckungsmaterialien und –farben

- a) *Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.*
- b) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.*

Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

- c) *In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig.*

Als Dachmaterialien für geneigte Dächer in den gemäß Festsetzungskatalog reglementierten Dachformen sind Dachpfannen (Dachziegel und Dachsteine) ortsüblich. Da jedoch auch zeitgemäße Materialien wie Faserzementwellen oder -schindeln, die es in unterschiedlichen Farben gibt, eine vergleichbare Anmutung und angenehm zurückhaltende Natürlichkeit aufweisen, sind diese ebenfalls zulässig.

Dacheindeckungen in glänzenden Ausführungen werden ausgeschlossen, um so Störungen des Ortsbildes und Beeinträchtigungen durch Reflexionen möglichst gering zu halten. Glänzende Materialien in Verbindung mit einer entsprechenden Dachneigung können zu Blendwirkungen führen. Zwar dienen örtliche Bauvorschriften nicht dem Nachbarschutz, starke Einschränkungen (Lichtimmissionen) würden jedoch dem Unzulässigkeitsgebot nach § 15 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Das Siedlungsbild soll sich „Ortsüblichkeit“ anpassen und dem Trend zu glänzenden Dachmaterialien entgegenwirken. Entsprechende Eindeckungen sind daher gemäß den Wohngebietsgrundsätzen unzulässig.

Die verbindliche Festsetzung von Gründächern auf Garagen und/oder Carports erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatschG und dient der Optimierung des kleinräumlichen Wasserhaushalts. Gründächer speichern bis zu 80 % des Regenwassers und verdunsten es langsam wieder, was zu einer Entlastung des lokalen Niederschlagswasserabflusses führt. Überdies produzieren die Pflanzen Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Mikroklima.

Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

Architektonisch bedingte oder technisch notwendige Kleinstabweichungen stören den Siedlungscharakter nicht, sondern entsprechen vielmehr einer entsprechend funktional und gestalterisch sinnvollen Ausgestaltung der Gebäude. Daher sind entsprechende Bereiche frei von gestalterischen Auflagen.

Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen ist ebenso wie die Herstellung bzw. Verwendung von Gründächern (lebende Pflanzen) aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wünschenswert und daher allgemein zulässig.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrslärms der südlich gelegenen ‚Bundesstraße B 502‘, der ‚Schönberger Straße (K 51)‘ sowie der ‚Dorfstraße‘. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (s. Anlage) wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung bestimmt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass in den beiden Zeiträumen TAG und NACHT die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm der maßgeblichen Straßenzüge in den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten bzw. unterschritten werden.

Eine Eingruppierung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche, die zu erhöhten Anforderungen an das gesamte bewerte Bau-Schalldämmmaß schutzbedürftiger Räume führt, ist daher nicht notwendig. Die Qualität des (festgesetzten) Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist gegeben.

8. Ver- und Entsorgung

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich de facto um landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher ist von Anschlüssen für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) frühestens im Nahbereich (Dorfstraße, ‚Horsenkrog‘) auszugehen. Im Rahmen der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden daher neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein.

Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Energie (Strom) erfolgt ortsüblich durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Das Gasversorgungsnetz in der Gemeinde Lutterbek erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Da es sich bei den Flächen um unbebaute Areale handelt, sind Anschlüsse für die Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich herzustellen. Im Bereich des nördlichen Wendehammers ist zur Versorgung des Plangebietes die Errichtung einer Transformatorstation (Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Elektrizität) vorgesehen.

Die Gemeinde Lutterbek bezieht ihr Trinkwasser über den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau.

Telekommunikationseinrichtungen

Die Gemeinde Lutterbek ist an das Netz des Zweckverbandes Breitbandversorgung im Kreis Plön angeschlossen. Der Breitbandausbau ist im gesamten Amtsbereich mittlerweile weitestgehend abgeschlossen (Stand: Juni 2020). Im Falle eines (notwendigen) Netzausbaus sollte eine frühzeitige Abstimmung bzgl. der notwendigen Fragestellungen zwischen Erschließungsträger und dem Zweckverband erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Lutterbek ist abwasserbeseitigungspflichtig. Daher besteht ein grundsätzliches Anschlussrecht für Grundstücke. Von einer, auch künftig weiterhin gesicherten, Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann daher ausgegangen werden. Die Abwasserbeseitigung (aus Kleinkläranlagen) wird durch den Abwasserzweckverband (AZV) Schönkirchen sichergestellt.

Da es sich bei den Flächen um unbebaute Areale handelt, sind Anschlüsse für die Entsorgung (Abwasser) grundsätzlich herzustellen. Für das Plangebiet soll das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung über ein zu errichtendes Kanalsystem im Bereich der Planstraßen gesammelt und im Freigefälle in Richtung des nördlichen Bestandsgebietes ‚Horsenkrog‘ abgeleitet werden, wo die Übergabe an die vorhandene öffentliche SW-Kanalisation erfolgt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde Lutterbek. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 01.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Ableitung von Niederschlagswasser zu richten und sicherzustellen, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändern wird.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes (s. Anlage) wurden entsprechende Berechnungen durchgeführt. Im Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten Baugrunduntersuchung sind die im Plangebiet vorhandenen Bodenschichten für Regenwasser nicht ausreichend durchlässig – der vorrangige Durchlässigkeitsbeiwert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als „sehr schwach durchlässig“ eingestuft.

Die grundlegende Annahme zur Beseitigung des Oberflächenwassers sieht die Nutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB) im benachbarten B-Plan-Gebiet Nr. 1 vor. Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass die Kapazität des RRB die zusätzlichen Regenwasserabflüsse aus dem Plangebiet auffangen, zwischenspeichern und mit der vorhandenen Drossel in das anliegende Gewässer einleiten kann. Zur Entlastung des RRB kann eine Rückhaltung mittels eines modularen Rigolensystems mit Drosselabfluss installiert werden, sodass die Sicherheit einer Überflutung bei Starkregenereignissen ebenfalls gegeben ist.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Gemeinde Lutterbek ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405) anzugeben (s.o.), die von der Kommune

sicherzustellen ist. Die Sicherstellung der ausreichenden Versorgung mit Löschwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Lutterbek.

Die für das Gebiet relevanten Trinkwasserleitungen sind in den geplanten Straßenräumen im Zuge der Erschließung des Plangebietes herzustellen, wodurch der Brandschutz grundsätzlich zu gewährleisten ist.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön organisiert. In der Gemeinde Lutterbek gilt gemäß § 16 (8) der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- und Restabfall, Papier, Gelber Sack) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand einer mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

Im Bereich des nördlichen Wendehammers ist im Bebauungsplan ein Müllsammelplatz (Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Abfall) festgesetzt, sodass die Entsorgung der an der weiterführenden Stichstraße gelegenen Wohnbaugrundstücke gewährleistet ist. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist im Rahmen der jeweiligen Bauausführungsplanung die Erreichbarkeit der Abfallbehälter im Nahbereich der Straße auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

9. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön zu informieren.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Lutterbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am

12.10.2021 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 14.01.2022).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Anlage/n:

- Umweltbericht zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 Franke´s Landschaften und Objekte, Kiel; Januar 2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bestand + Entwurf Franke´s Landschaften und Objekte, Kiel; Januar 2023
- Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, A-RW 1 B2K & dn Ingenieure GmbH, Kiel; 12.10.2022
- Lärmtechnische Untersuchung: Verkehrslärm Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster; 04.10.2019

Diese Begründung wurde am gebilligt durch
den Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lutterbek.

Lutterbek, den

Gemeinde Lutterbek

.....
Bürgermeister

.....
Siegel

Aufgestellt: **Kiel, den 30.03.2023**

B2K
dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner