Fachdienst Planung und Umwelt Trittau, den 03.05.2016
Az.: 045-67/01/35-39

V o r l a g e

für die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses
der Gemeinde Lütjensee am 10.05.2016

zu TOP 5.: Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Grönwohlder Straße
hier: Vorstellung möglicher Planungsansätze sowie Beratung über das weitere Vorgehen

I. Sachverhalt:

Die Thematik der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Grönwohlder Straße ist bereits mehrfach in den gemeindlichen Gremien beraten worden. Zuletzt hat der Umwelt- und Planungsausschuss sich am 17.02.2015 intensiv mit den Möglichkeiten der baulichen Entwicklung in dem Gebiet befasst. Nach einer internen Umfrage haben die Fraktionen ihre städtebaulichen Absichten formuliert, die in der Sitzung am 10.11.2015 vom Grundsatz her vorgestellt wurden. Gleichzeitig sollte mit einem Planungsbüro gemeinsam eine Grundlage für weitere behördliche Abstimmungen erarbeitet werden.

Hierzu hat es im April 2016 eine Zusammenkunft mit dem Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, der Bürgermeisterin, dem Vorsitzenden des Umwelt- und Planungsausschusses und dem Fachdienst Planung und Umwelt gegeben. Ausfluss dessen war die Entwicklung eines Informationsblattes (**Anlage 1**), das Grundlage eines Abstimmungsgespräches beim Kreis Stormarn war.

Dabei wurden die gemeindlichen Planungsziele eingehend dargestellt und erläutert. Im Ergebnis ist allerdings folgendes festzuhalten:

- aus Sicht des Kreises Stormarn wird die Aufstellung einer Flächennutzungsplanänderung und eines Bebauungsplanes keine Möglichkeit darstellen, das gemeindliche Ziel zu erreichen, da es sich um eine vom Ortskern abgesetzte Bebauung im Außenbereich handelt, die nicht das erforderliche “Gewicht“ nach den einschlägigen Voraussetzungen hat. Darüber hinaus wird die Lage innerhalb eines regionalen Grünzuges, in dem grundsätzlich keine Bebauung entstehen soll, hinderlich sein. Die Chancen, dass die Landesplanung einem erforderlichen Zielabweichungsverfahren zustimmen würde, werden äußerst gering eingeschätzt.
- Wie bereits im Jahre 1992 versucht, wurde auch die Möglichkeit einer Außenbereichssatzung durchgesprochen;

<u>Erläuterung zur Außenbereichssatzung:</u>
Die Gemeinde kann unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung von u.a. Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlässt. Grundlage hierfür ist § 35 Abs. 6 BauGB, der besagt, dass die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen kann, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine Voraussetzung für die Aufstellung solch einer Satzung ist, ein bebauter Bereich (im Außenbereich), der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und an dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

• sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
• nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, begründet wird und
• keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Mittels der Außenbereichssatzung sollen jedoch keine generellen Baurechte geschaffen werden. Mit der Außenbereichssatzung soll lediglich die Zulässigkeit bestimmter, nicht privilegierter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB erleichtert bzw. unterstützt werden, in dem die Zulassungsvoraussetzungen modifiziert werden. Ziel ist es, vorhandene Siedlungsansätze im Außenbereich begrenzt fortzuentwickeln (z. B. Schließung von Baulücken), wobei der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung weiterhin oberstes Ziel bleibt. Andere öffentliche Belange als die Darstellung im Flächennutzungsplan oder die Entstehung einer Splittersiedlung, wie z. B. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können jedoch nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass das Bauvorhaben trotz einer Außenbereichssatzung unzulässig ist.

In der Außenbereichssatzung selbst können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Es bedarf damit lediglich einer Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichwohl kann die Gemeinde auch das „Vollverfahren“
mit öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wählen (§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).

Seitens der beiden maßgebenden Fachdienste des Kreises Stormarn wäre die Aufstellung einer <u>Außenbereichssatzung</u> durchaus möglich; allerdings nur für drei eng umrissene bereits bebaute Teilbereiche (**siehe Einränderungen im Luftbild des Informationsblattes A bis C).**

- aufgrund der eindeutigen Forderung nach Beibehaltung der regionalen Grünzüge zwischen den Siedlungsteilen würde das eigentliche gemeindliche Ziel jedoch nicht umsetzbar sein. Es wurde deutlich gemacht, dass Vorhaben, die nach § 35 BauGB abgedeckt sind, auch genehmigt werden. Vor allem aber können die bestehenden Hürden insbesondere aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten in diesem Gebiet nicht überwunden werden.
- der nördliche Teil der Grönwohlder Straße liegt zwar teilweise nicht im Landschaftsschutzgebiet, was aber nicht bedeutet, dass hier kein Biotop wie im vorliegenden Fall vorliegt, wie die UNB verdeutlicht hat.
- Alleen sind in Schleswig-Holstein ebenfalls geschützte Biotope, die in diesem Gebiet vorhanden sind.
- In Aussicht gestellt wird, dass das handtuchartige Grundstück Trittauer Straße 39 (**X in Informationsblatt**) mit Verbindung zur Grönwohlder Straße wohl genehmigungsfähig sein könnte.

Zusammenfassend ist die Bewertung der Kreisdienststellen zu den gemeindlichen Absichten einer Planung mit dem Ziel einer Nachverdichtung dahingehend ausgefallen, dass vorgeschlagen wird, von der Einleitung eines Planungsverfahrens abzusehen, da dadurch lediglich die Verfestigung des Bestandes, die hier auch überhaupt nicht angezweifelt wird, realisiert werden könnte. Darüber hinausgehende bauliche Entwicklungen können entlang der Grönwohlder Straße indes nicht erreicht werden.

Seitens des Fachdienstes Planung und Umwelt wurden derart gewichtige Argumente durch den Kreis Stormarn vorgebracht, so dass es auch von hier aus sinnvoll erscheint, dem Vorschlag zu folgen.

Durch den Umwelt- und Planungsausschuss werden in der Sitzung die Konsequenzen aus der dargestellten Bewertung des Kreises Stormarn zu ziehen sein.