



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

-Entwurf-

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 - NEUAUFSTELLUNG

für das Gebiet „südlich an der Trittau er Straße, gegen-
über der Straßenzufahrt Deepenstegen und nordöstlich
der Bebauung vom Heideweg“

Gemeinde Lütjensee, den 04.07.2025

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee
Vertreten durch
Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-gruppe.de
www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:
M. Sc. Johann Schultz
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Lage, Planungsanlass und -Ziele..... | 4 |
| 2. | Planungsgrundlagen..... | 4 |
| 2.1. | Landes- und Regionalplanung..... | 4 |
| 2.2. | Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan..... | 5 |
| 2.3. | Flächennutzungsplan und Bebauungsplan..... | 6 |
| 3. | Siedlungsentwicklungspotenzial..... | 7 |
| 4. | Planinhalt und Festsetzungen..... | 8 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 4.3. | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 9 |
| 4.4. | Grünordnung..... | 10 |
| 4.5. | Artenschutz..... | 11 |
| 4.6. | Vermeidung, Minimierung, Ausgleich..... | 13 |
| 4.7. | Immissionen..... | 14 |
| 4.8. | Störfallbetriebe..... | 14 |
| 4.9. | Denkmalschutz..... | 15 |
| 4.10. | Örtliche Bauvorschriften..... | 15 |
| 5. | Verkehrerschließung..... | 16 |
| 6. | Technische Infrastruktur..... | 16 |
| 6.1. | Versorgung..... | 16 |
| 6.2. | Entsorgung..... | 16 |
| 7. | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse..... | 18 |
| 8. | Kosten..... | 18 |
| 9. | Flächenbilanz..... | 18 |
| 10. | Anlagen..... | 19 |

1. LAGE, PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und befindet sich im Amtsgebiet des Amtes Tritttau. Lütjensee befindet sich etwa 10 km nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg und 25 km südwestlich der Hansestadt Lübeck und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

Die Gemeinde liegt inmitten der Stormarn'schen Schweiz und ist damit Bestandteil eines großräumigen Wander- und Naherholungsgebietes.

Das rund 5.200 m² große Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Lütjensee, südwestlich an der Trittauer Straße, gegenüber der Straßenzufahrt Deepenstegen und nordöstlich der Bebauung vom Heideweg.

Planungsanlass für die Aufstellung der B-Planänderung ist die weitere Festsetzung von Bauflächen im südöstlichen Bereich des Ausgangsbebauungsplans zwischen der Straße Heideweg und der Trittauer Straße.

Das Planungsziel ist entsprechend die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) im Sinne des § 3 BauNVO, da der angrenzende Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 ebenfalls reine Wohngebiete festsetzt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit die Fläche als Wohnbaufläche, Grünfläche sowie Wasserfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lütjensee wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021 (LEP 2021) im Ordnungsraum zu Hamburg dargestellt. Lütjensee befindet sich zudem innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Gemeinde liegt inmitten des Wander- und Naherholungsgebietes der Stormarn'schen Schweiz und ist Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan stellt zudem im Osten Lütjensees einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar. In Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich ist es in allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 3.6.1 LEP 2021).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 3.6.1, Absatz 2 LEP 2021). Der Landesentwicklungsplan formuliert den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Der Stichtag für die Ermittlung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung ist der 31.12.2020.

Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % bauen, wenn sie wie Lütjensee innerhalb eines Ordnungsraumes liegen. Entsprechend dem Grundsatz des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 Absatz 3 LEP).

Der Regionalplan sieht vor, dass sich die weitere Entwicklung im Ordnungsraum Hamburg entlang von Achsen vollziehen soll. Die auch die Gemeinde Lütjensee einschließenden Räume zwischen diesen Achsen sollen in ihrer landschaftsbetonenden Struktur erhalten bleiben und in ihrer Funktion als Wohnorte für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, Naherholungsgebiete, Standorte für Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden.

2.2. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum 3 (LRP 2020). Das Plangebiet liegt in der Karte 1 in einem Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser und ist als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems -Verbundachse-.

Karte 2 stellt für das Plangebiet selbst keine gesonderten Inhalte dar. Die gesamte Ortslage von Lütjensee ist jedoch von einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung umgeben.

Karte 3 des LRP 2020 stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar.

Der im Jahr 2000 aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee stellt eine fachlich fundierte Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Ausweisung der Fläche im Bestandsplan des Landschaftsplans stellt den künstlich angelegten Teich als „Stillgewässer“ dar. Es ist zu vermuten, dass es sich um Ackerfläche handelt, da die gewählte Schraffur im Entwicklungsplan für Acker steht.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar; Die Teiche sind ebenfalls im Entwicklungsplan dargestellt.

Da der künstlich angelegte Teich erhalten bleibt und die Fläche als Siedlungsfläche genutzt wird, entspricht die vorliegende Planung den Entwicklungszielen des Landschaftsplans der Gemeinde.

2.3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Das Plangebiet ist teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche und teils als Wasserfläche dargestellt.

Mit der derzeitigen Darstellung ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) Satz 1 BauGB nicht Rechnung getragen. Die Abweichung der Fläche beträgt rund 30 % womit eine nur marginale Abweichung der Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht gegeben ist. Entsprechend wird der vorbereitende Bauleitplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst. Dabei wird nur der Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt, der bisher als Grünfläche ausgewiesen war. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung liegt der Begründung als Anlage bei.

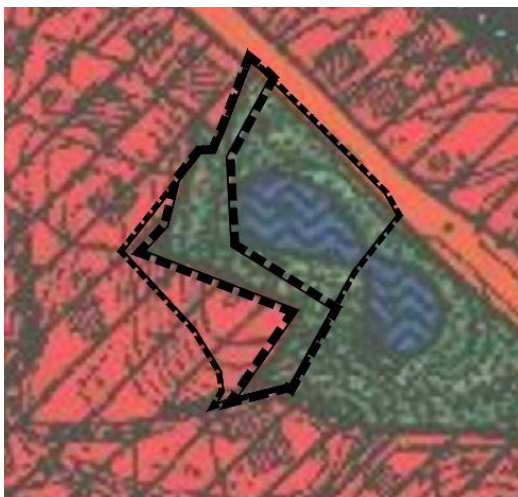


Abbildung 1: alte Darstellung FNP



Abbildung 2: neue Darstellung FNP

Das Plangebiet ist seit dem 27.10.2020 durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 -Neuaufstellung der Gemeinde überplant. Das Plangebiet ist in diesem Plan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Durch die geänderten Nutzungsansprüche der Fläche soll das Plangebiet künftig einer Bebauung zugeführt werden, sodass Teile der privaten Grünfläche durch die vorliegende B-Planänderung als Bauflächen festgesetzt werden.

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Der Gemeinde stehen gemäß der Fortschreibung des LEP 2021 bis zum Jahr 2036 223 Wohnbaukontingente zur Verfügung. Diese Zahl ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten vom 31.12.2020 (1.489 Wohneinheiten) und einem Entwicklungsrahmen von 15 %. Gemäß dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden seit dem 31.12.2020 44 Baufertigstellungen gemeldet. Daten für 2024 liegen Stand Juli 2025 noch nicht vor.

| | |
|------|------------------------|
| 2021 | 3 Baufertigstellungen |
| 2022 | 18 Baufertigstellungen |
| 2023 | 23 Baufertigstellungen |

Daraus ergeben sich in Summe 44 Baufertigstellungen seit dem 31.12.2020. Entsprechend verfügt die Gemeinde über ein derzeitiges Wohnbaukontingent von 179 Wohneinheiten (223 abzüglich der 44 Fertigstellungen). Die Jahre 2022 und 2023 lassen den enormen Wohndruck erkennen, der auf der Gemeinde liegt. Generell lässt sich aus der Statistik ableiten, dass der Gemeinde ausreichend Kontingente für anstehende Planungen zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde verfolgt grundsätzlich das Ziel, neue Wohnbauflächen bevorzugt im Sinne der Innenentwicklung bereitzustellen und somit einer flächenintensiven Außenentwicklung entgegenzuwirken. Dieses Ziel entspricht sowohl den Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB als auch den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein, der eine vorrangige Nutzung innerörtlicher Potenziale vorsieht.

Im Jahr 2018 wurde von der Gemeinde eine Innenentwicklungsanalyse erarbeitet, um mögliche Entwicklungsflächen systematisch zu erfassen und zu bewerten. Die nun in Rede stehende Fläche wurde damals nicht als Innenentwicklungspotenzial identifiziert, da sie zum Zeitpunkt der Analyse einer klassischen gärtnerischen Nutzung zugeordnet wurde und keine konkreten Entwicklungsabsichten vorlagen. Es handelte sich um ein privat genutztes, parkartig überformtes Grundstück ohne erkennbare bauliche Nutzungsperspektive.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer den Wunsch geäußert, für die Fläche Baurecht für Wohnnutzung zu schaffen. Die Fläche liegt innerhalb der bestehenden Ortslage in unmittelbarem Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung und stellt damit aus heutiger Sicht ein potenzielles Innenentwicklungsvorhaben im Sinne einer nachverdichtenden Ergänzung dar.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren bereits zahlreiche Projekte der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt und gleichzeitig auch Baugebiete am Ortsrand ausgewiesen. Trotz dieses vielfältigen Angebots besteht ein hoher und

anhaltender Bedarf an zusätzlichem Bauland in der Gemeinde, der sich in wachsender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt zudem im Einklang mit den wohnbaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde. Die gemäß Landesentwicklungsplan zur Verfügung stehenden Wohnbaukontingente sind in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass das Vorhaben keine übermäßige Inanspruchnahme des Kontingents darstellt. Es handelt sich vielmehr um eine maßvolle, standortangepasste Entwicklung im Bestand.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung vereinbar mit dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und berücksichtigt zugleich die Interessen der Eigentümer sowie die städtebauliche Entwicklungsperspektive der Gemeinde. Das Vorhaben trägt zur behutsamen Nachverdichtung und zur qualitativen Weiterentwicklung des Siedlungskörpers bei, ohne eine neue Außenentwicklung im eigentlichen Sinne darzustellen.

Die Innenentwicklungsanalyse liegt der Begründung als Anlage bei.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird die Fläche als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Dies Festsetzung als WR-Gebiet erfolgt aus diversen Gründen. Die Gemeinde strebt in diesem Bereich eine hohe Wohnqualität an, sodass die Nutzungen, abseits vom Wohnen, die in WA-Gebieten zulässig, respektive ausnahmsweise zulässig sind, nicht mit der angestrebten hohen Wohnqualität vereinbar sind. Zudem ist das Plangebiet mit rund 5.000 m² relativ klein, sodass aufgrund des Flächenzuschnitts die Realisierung von ausschließlich Wohnhäusern anzunehmen und auch städtebauliches Ziel ist. Abschließend sind auch die Bauflächen im Ausgangsbebauungsplans als reine Wohngebiete festgesetzt, sodass ein auf die Art der baulichen Nutzung bezogenes homogenes Gesamtbild entsteht.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der im Ursprungsplan bereits geltenden GRZ und wird somit konsequent fortgeführt.

Die GRZ von 0,3 stellt einen ortsverträglichen Maßstabswert dar, der eine angemessene bauliche Dichte in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO gewährleistet. Sie trägt dem vorhandenen Siedlungscharakter Rechnung und stellt sicher, dass eine ausgewogene Durchgrünung der Grundstücke sowie ein hinreichender Freiflächenanteil gewahrt bleibt.

Die Beibehaltung der GRZ von 0,3 dient somit sowohl der Kontinuität der städtebaulichen Zielsetzung als auch der Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes im Sinne einer gerechten und nachvollziehbaren Abwägungsentscheidung.

Für den Änderungsbereich wird eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der im übrigen Plangebiet bereits bestehenden städtebaulichen Struktur, in der ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Gebäudehöhe wird – in Übereinstimmung mit dem Ursprungsbebauungsplan – auf maximal 9,00 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Neubebauung dem ortsüblichen Maß entspricht und eine städtebaulich verträgliche Einfügung gewährleistet ist.

Die Festsetzung dient der maßvollen Nachverdichtung und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke, ohne das vorhandene städtebauliche Gefüge zu stören. Sie berücksichtigt sowohl die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung als auch die örtlichen Strukturen.

Zudem wird mit der Festsetzung ebenfalls dem Grundsatz der Gleichbehandlung Rechnung getragen, indem neu überplante Flächen hinsichtlich Geschosigkeit und Gebäudehöhe an die bestehenden Festsetzungen angrenzender Bereiche angeglichen werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Die Festsetzungen entsprechen den Grundsätzen einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (3) und (5) BauGB.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt (o). Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von etwa vier Einzelhäusern oder alternativ drei Doppelhäusern innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes mit einer Größe von ca. 60 m Länge und 20 m Tiefe.

Die offene Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte und an die Umgebung angepasste Bebauung, die sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt. Durch die Einzel- bzw. Doppelhausstruktur kann eine maßvolle bauliche Verdichtung realisiert werden, die den Charakter des Gebiets nicht überprägt.

Besonderes Augenmerk wurde auf den Umgang mit dem vorhandenen Grünbestand gelegt, da es sich bei der Fläche um eine ehemals parkartig bestockte Anlage handelt. Die offene Bauweise trägt diesem Umstand Rechnung, indem sie ausreichende Gebäudeabstände und Gestaltungsspielräume zur Erhaltung einzelner wertvoller Gehölzstrukturen ermöglicht.

Zugleich gewährleistet die offene Bauweise eine gute Belichtung, Belüftung und Erschließung der Gebäude. Sie entspricht der vorherrschenden baulichen Struktur im angrenzenden Bereich und ist somit städtebaulich folgerichtig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,75 m zur angrenzenden privaten Grünfläche. Dieser Abstand wurde insbesondere im Hinblick auf die sichere Erschließung der Baugrundstücke gewählt. Er gewährleistet ausreichend Raum für Zufahrten, Leitungen und Nebenanlagen, ohne in den freiräumlich geprägten Bereich des Grundstücks einzugreifen.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich ein bestehendes Gebäude, das teilweise außerhalb der neu festgesetzten Baugrenze liegt. Für dieses Gebäude besteht Bestandsschutz. Eine verbindliche Entscheidung zur künftigen Nutzung oder einem möglichen Rückbau wurde seitens des Eigentümers bislang nicht getroffen. Die Festsetzung der Baugrenzen ist so gewählt, dass sie die städtebaulichen Zielsetzungen der Nachverdichtung umsetzt, gleichzeitig jedoch den Fortbestand des Bestandsgebäudes nicht beeinträchtigt.

4.4. Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst einen Teil eines parkartig gestalteten Grundstücks mit erheblichem Grün- und Gehölzbestand. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden daher überwiegend als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des freiräumlichen Charakters der Fläche sowie der Integration der geplanten Bebauung in den landschaftlich geprägten Kontext.

Ein zentrales gestalterisches Element der Grünstruktur ist ein künstlich angelegter Teich, der ebenfalls als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage“ festgesetzt wird. Der Teich prägt die Atmosphäre des Grundstücks in besonderem Maße und erfüllt zugleich gestalterische und mikroklimatische Funktionen.

Zur Nutzung der Parkanlage sind bauliche Nebenanlagen, die dem Parkzweck dienen, zulässig. Hierzu zählen insbesondere eine vorhandene Steganlage sowie ein kleines Bootshaus, die das parkartige Erscheinungsbild funktional ergänzen und erhalten werden dürfen. Eine entsprechende Nutzung bleibt somit auch weiterhin zulässig.

Aufgrund der parkähnlichen Grundstücksgestaltung befindet sich eine Vielzahl an Bäumen und anderweitigen Gehölzen auf der Fläche. Im Ursprungsbauplan waren auf dem heutigen Wohnbauflächenbereich (WR) drei Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzungen werden mit der Planänderung aufgehoben. Stattdessen gilt für den gesamten Baumbestand künftig der gesetzliche Baumschutz nach den jeweils geltenden landes- bzw. gemeinderechtlichen Regelungen. Dadurch bleibt die Schutzwürdigkeit der Gehölze im Rahmen einer Einzelfallprüfung (z. B. im Zuge eines Fällantrags) zu beurteilen. Ein planerischer Ausgleich wird auf dieser Ebene nicht festgesetzt, da derzeit nicht absehbar ist, ob die betroffenen Bäume im Zuge der späteren baulichen Umsetzung tatsächlich entfernt werden müssen. Sollte sich im Rahmen eines konkreten Vorhabens eine Fällung als erforderlich und zulässig erweisen, ist der erforderliche Ersatz bzw. Ausgleich im Rahmen des jeweiligen Verfahrens (z. B. im bauordnungsrechtlichen Verfahren) nachzuholen.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft die „Trittaufer Straße“. Im Geltungsbereich selbst befinden sich an der Grenze zur Straße landschaftsprägende Einzelbäume, die durch entsprechende textliche Festsetzungen als zu erhalten gesichert werden. Sie stellen einen prägenden Bestandteil des Orts- und Straßenbildes dar und bilden zugleich eine grünräumliche Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und dem öffentlichen Raum der Straße.

4.5. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt. In dieser wurden Aussagen hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten getroffen. Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden an dieser Stelle zusammenfassend wiedergegeben. Die Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage bei.

„Artenschutzrechtliche Prüfung

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - a. *Ein Eintreten dieses Verbotes tritt nicht ein, wenn die Fällungen von Bäumen innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (somit vom 01.12. bis 28.02.) sowie die geplanten Rodungen außerhalb der Brutvogelzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden.*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
 - b. *Dieses Verbot wird nicht verletzt, wenn eine Erhöhung der Lichtemissionen auf die bestehenden Gewässer durch oben aufgeführte Maßnahmen (Abstrahlung nur nach unten, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper) gering gehalten wird.*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
 - c. *Dieses Verbot tritt bei orts- und zeitnaher Anbringung der aufgeführten Vogelkästen (siehe Kapitel 3.2) nicht ein.*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
 - d. *hier nicht betrachtet.*

Bei Durchführung genannter Vermeidungsmaßnahmen (Durchführung von Fällungen und Rodungen in oben genannten Zeiträumen, Verzicht auf direkte verstärkte Bestrahlung der Gewässer) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Installation Vogelkästen) kommt es somit hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten durch das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG.

Folglich ist zur Durchführung des Vorhabens eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

(Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Leupolt 2025)

Die Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise auf der Satzungsurkunde vermerkt.

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Fledermäusen und Insekten, wird für die Außenbeleuchtung der Grundstücke eine entsprechende Festsetzung getroffen. Die Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einem warm-weißen Lichtspektrum bis maximal 2.700 Kelvin sowie einem geringen UV- und Blaulichtanteil dient der Minimierung lichtbedingter Störungen sensibler Arten. Die zusätzliche Vorgabe, dass Leuchten ausschließlich nach unten abstrahlend auszurichten sind, verhindert eine unnötige Ausleuchtung von Vegetationsflächen, Baumkronen und Flugkorridoren und trägt so zur Erhaltung der lokalen Artenvielfalt bei. Diese Maßnahme ist insbesondere vor dem Hintergrund der parkartig bestockten Struktur des Grundstücks und der damit verbundenen Habitatfunktion für licht sensible Tierarten geboten.

4.6. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U.a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Es wird zudem auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen. Für die innere Erschließung werden private Verkehrsflächen hergestellt, die sich mit rund 590 m² prozentual (rund 5 %) gering darstellen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.
- Es wird eine im Innenbereich liegende, fast vollständig von Bebauung umgebene, bereits teilweise erschlossene Fläche der Bebauung zugeführt. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann vermieden werden.
- Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtungsmaßnahme im Ort.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht eine zusätzliche Versiegelung im Schutzgut Boden. Die maximale Versiegelung inklusive der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl beträgt rund 1.224 m². Ohne die Überschreitungsregelung liegt die zulässige Versiegelung bei 816 m².

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

4.7. Immissionen

Im Hinblick auf Immissionen ist insbesondere der Verkehrslärm der Trittauer Straße zu berücksichtigen, die nördlich des Plangebiets verläuft. Die Straße liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist als innerörtliche Erschließungsstraße mit überwiegend örtlichem Verkehr einzustufen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen der Planaufstellung nicht erarbeitet.

Die geplanten Baugrenzen mit den künftig schutzbedürftigen Räumen (Wohnnutzung) befinden sich in einem Abstand von ca. 40 bis 50 m zur Fahrbahn der Trittauer Straße. Zwischen der Straße und den vorgesehenen Bauflächen liegt ein dichter Gehölzbestand, der ganzjährig eine gewisse lärmreduzierende Wirkung entfaltet. Zusätzlich wird das gesamte Baufeld durch die topografische Lage und die vorhandene Freiraumstruktur von der Straße räumlich deutlich abgesetzt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich bereits andere Wohngebäude, die teilweise deutlich näher an der Trittauer Straße liegen und ebenfalls verbindlich überplant wurden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die geplante Wohnnutzung im Änderungsbereich mit dem vorhandenen Verkehrslärm vereinbar ist.

Aufgrund der Entfernungen, der vorhandenen Abschirmung durch Vegetation sowie der vergleichbaren städtebaulichen Situation im Umfeld bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder 16. BImSchV überschritten werden. Ein aktiver oder passiver Lärmschutz ist daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden im Einzelfall durch das Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Lärmquellen abseits des Verkehrslärm (Gewerbelärm, Immissionen aus der Landwirtschaft) sind in relevanter Entfernung zum Plangebiet nicht vorhanden.

4.8. Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb reiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

4.9. Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4.10. Örtliche Bauvorschriften

Dacheindeckung

Zur Sicherung einer gestalterisch hochwertigen und ortsverträglichen Bebauung werden Anforderungen an die Dacheindeckung festgesetzt. Ziel ist es, die hohe Wohnqualität des neu entstehenden Wohngebiets zu unterstützen und gleichzeitig den besonderen parkähnlichen Charakter des Grundstücks zu bewahren. Die Dachgestaltung nimmt dabei maßgeblichen Einfluss auf das Gesamtbild der Bebauung und soll sich harmonisch in die freiräumlich geprägte Umgebung einfügen.

Glänzende oder stark spiegelnde Dacheindeckungen sind ausgeschlossen, da sie durch Lichtreflexionen das ruhige Erscheinungsbild stören und zu optischen Beeinträchtigungen für angrenzende Grundstücke führen können. Die Vermeidung reflektierender Materialien dient somit sowohl dem Orts- und Landschaftsbild als auch dem nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebot.

Zugelassen werden rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Dachpfannen, da diese Farbtöne dem ortsüblichen Erscheinungsbild entsprechen, zurückhaltend wirken und eine ruhige, gestalterisch einheitliche Dachlandschaft ermöglichen. Darüber hinaus sind Reetdächer zulässig, da sie eine regionale Bautradition repräsentieren und die gestalterische Qualität des Plangebiets unterstreichen. Ein südlich an das Plangebiet angrenzendes Bestandsgebäude ist bereits mit einem Reetdach versehen, sodass diese Dachform ortsbildprägend ist und durch die Festsetzung gestalterisch aufgegriffen wird.

Notwendige Stellplätze und Garagen

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung und zur Vermeidung von Parkdruck im öffentlichen Raum wird für jede Wohneinheit die Errichtung von mindestens zwei Stellplätzen oder Garagen auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Die Festsetzung trägt den heute üblichen Mobilitätsbedürfnissen Rechnung und berücksichtigt insbesondere die zu erwartende Stellplatznachfrage im Zusammenhang mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

5. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über eine bestehende private Zufahrt, die an die Trittauer Straße anschließt. Die Zufahrt ist bereits für die Erschließung der benachbarten Grundstücke Trittauer Straße 20 und 18a in Gebrauch und bildet auch künftig den alleinigen Zugang zur geplanten Wohnbaufläche.

Zur Sicherung der Erschließung wird für das Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zugunsten der künftigen Grundstückseigentümer bzw. Anlieger festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass alle Baugrundstücke dauerhaft verkehrlich erschlossen werden können.

Die Fläche der Zufahrt befindet sich im Privateigentum. Durch die planungsrechtliche Sicherung des GFL-Rechts wird eine rechtlich gesicherte und technisch ausreichend dimensionierte Erschließung gewährleistet, ohne dass eine öffentliche Widmung erforderlich ist.

Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die Trittauer Straße gegeben. Die Lage innerhalb der geschlossenen Ortslage und die Nutzung vorhandener Strukturen ermöglichen eine effiziente, flächensparende und städtebaulich verträgliche Erschließung des Baugebiets.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den WBV Stormarn'sche Schweiz. Der Anschluss erfolgt über die Leitung in der Trittauer Straße.

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

Die Ausstattung des Plangebietes mit einem Glasfasernetz ist vorzubereiten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVGW, Bonn) zu beachten.

6.2. Entsorgung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille einzuleiten. Die Leitungen verlaufen in der Trittauer Straße.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abholung an die Trittauer Straße zu bringen.

Regenwasser

Das Plangebiet ist an die Regenwasserkanalisation an der Trittauer Straße angeschlossen. Die Leitungen müssen im Plangebiet / auf den Grundstücken hergestellt werden. Es gilt in Lütjensee ein Anschlusszwang an die öffentliche Regenwasserleitung.

A-RW 1 Nachweis

Die wasserrechtlichen Anforderungen gelten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren, sowie für Satzungen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern.

Gemäß den Hinweisen zum Umgang mit dem A-RW 1 sind folgende Flächen von der Nachweispflicht ausgenommen:

„Die Wasserhaushaltsbilanzierung (WB) ist bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines B-Planes durchzuführen, unabhängig davon, ob die Einleitung in ein Gewässer oder in ein Kanalsystem erfolgt. Dazu gehören auch die Überplanung und Erweiterung von bestehenden Siedlungsbereichen sowie Umplanungen, die mit einer Nutzungsintensivierung verbunden sind (z.B. Umwandlung von Wohnbauflächen zu Gewerbeflächen). Die Wasserhaushaltsberechnung ist für die hinzukommende Fläche bzw. für die Fläche, auf der eine Nutzungsänderung stattfinden soll, durchzuführen. Ziel ist es, den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu schädigen. Davon ausgenommen sind Flächen, die die u.g. Bagatellgrenze von 1.000 m² unterschreiten.“

(Hinweise zum Umgang mit dem A-RW 1, S. 7, 2023)

Aufgrund der GRZ von 0,3 und der Bauflächen von 2.722 m² ergibt sich ein Wert unter der Bagatellgrenze (816 m²). Vor diesem Hintergrund wird auf den A-RW 1 Nachweis im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich derzeit in Privatbesitz. Die einzelnen Grundstücke sollen ggf. an die jeweiligen Interessenten verkauft werden.

Die Grundstücke werden mittels eines Privatweges erschlossen. Den Anliegen ist auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht einzuräumen. Dies ist grundbuchlich zu sichern.

8. KOSTEN

Der Grundstückseigentümer hat mit der Gemeinde Lütjensee einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Plangebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet ist insgesamt 5.211 m² groß und gliedert sich wie folgt:

| Art der Nutzung | Größe in m ² | Anteil am Plangebiet in % |
|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| reines Wohngebiet | 2.722 | 52,2 |
| private Grünfläche | 2.489 | 47,8 |
| Gesamt | 5.211,00 | 100,0 |

Gemeinde Lütjensee, _____.____._____

(Bürgermeister)

10. ANLAGEN

10.1. Innenentwicklungspotenzialanalyse

Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee, IPP, 19.11.2018.

10.2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich der geplanten B-Plan-Aufstellung auf dem Grundstück Trittau Str. 24 in Lütjensee, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Bestandserfassungen, Gutachten und Monitoring, 27.05.2025.

10.3. 5. Änderung des Flächennutzungsplans

5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütjensee durch Berichtigung, IPP, 07.2025