



# **GEMEINDE LÜTJENSEE**

**AMT TRITTAU  
KREIS STORMARN**

**ENTWURF  
BEGRÜNDUNG ZUR  
AUßENBEREICHSSATZUNG  
GRÖNWOHLDER STRAßE**

**Gemeinde Lütjensee, den 02.07.2019**

## **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-kiel.de](mailto:info@ipp-kiel.de)

[www.ipp-kiel.de](http://www.ipp-kiel.de)

Bearbeitung:

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

1. Geltungsbereich .....	4
2. Anlass und Bedarf .....	4
3. Rechtsgrundlagen .....	4
4. Lage und Bestand .....	4
5. Planung .....	5
6. Verfahrensablauf .....	5
7. Erschließung .....	5
8. Landschaftspflegerische Stellungnahme .....	5
8.1. Lage / Bestand .....	6
8.2. Landschaftsrahmenplan .....	6
8.3. Landschaftsplan .....	7
8.4. Natura 2000 Gebiete .....	7
8.5. Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“ .....	8
8.6. Flora / Fauna / Artenschutz .....	8
9. Anhang.....	10
Rechtsgrundlagen.....	10
Quellenverzeichnis .....	10

## 1. GELTUNGSBEREICH

Die Außenbereichssatzung Grönwohlder Straße umfasst die Flurstücke 86/4, 86/3, 86/2, 84/5, 84/6, 84/8, 84/4, 503/83, 125/3, 125/5, 125/4, 127/2, 127/3, 235/8, 235/11, 235/9 der Flur 06. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1.000.

## 2. ANLASS UND BEDARF

Nördlich der Grönwohlder Straße soll die Zulässigkeit der bestehenden Wohnnutzung im Sinne des § 35 (2) BauGB erleichtert werden. Im Geltungsbereich der Satzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Die Gemeinde möchte die bestehende Wohnnutzung in diesem Bereich unterstützen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern, die das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

## 3. RECHTSGRUNDLAGEN

Durch das Erlassen einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2), nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die vorliegende Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie ermöglicht keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 4. LAGE UND BESTAND

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich zum Teil um aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzungen und um Wohnbebauung, die sich aus dieser Vorprägung heraus angesiedelt hat. Die Einzelhausbebauung folgt der Grönwohlder Straße in einer bebauten Tiefe von ca. 45 m. Im Norden der Einmündung in die Grönwohlder Straße befindet sich das Landhaus Schäfer, das die einzige betriebliche Nutzung im Gebiet darstellt.

Der Geltungsbereich ist verkehrlich und technisch vollständig erschlossen und an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

## 5. PLANUNG

In dem Bereich der Satzung soll die bestehende Wohnnutzung verfestigt werden. Aufgrund der Außenbereichslage kann die Bebauung bislang nicht erweitert oder erneuert werden. Auch bei einer Aufgabe der letzten verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzung, ist ein Fortbestehen der angegliederten Wohnnutzung nur über den Bestandsschutz und bislang nicht eigenständig möglich. Dies soll durch die vorliegende Planung gesichert werden.

Das ausgewiesene Baufeld stellt sicher, dass sich die Bebauung weiterhin entlang der Grönwohlder Straße orientiert und sich nicht weiter Richtung Norden entwickelt. Eine unverhältnismäßige Verdichtung wird durch die Beschränkung der Satzung ausgeschlossen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin möglich bleiben. Der § 35 (4) BauGB bleibt von dieser Satzung unberührt.

## 6. VERFAHRENSABLAUF

Die Satzung wird nach den Verfahrensvorschriften gemäß § 13 (2) BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee	26.02.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	02.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Satzungsbeschluss	ausstehend

## 7. ERSCHLIEßUNG

Das Satzungsgebiet ist durch die Trittauer Straße (Kreisstraße 30) und die Grönwohlder Straße (Kreisstraße 31) erschlossen. Die Trittauer Straße stellt eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden dar. Die Grönwohlder Straße schafft eine Anbindung an die Bundesstraße 404 und damit eine überregionale Verbindung.

Im Osten und im Westen befinden sich einige Meter außerhalb des Geltungsbereiches Bushaltestellen, durch die das Gebiet an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist.

Das Gebiet ist Vollständig an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Auch die Wohnnutzung, die im Rahmen dieser Satzung zusätzlich möglich wird, kann an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

## 8. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE STELLUNGNAHME

Vorbemerkung:

Die landschaftspflegerische Stellungnahme zur Außenbereichssatzung basiert auf einer einmaligen Ortsbesichtigung, der Auswertung vorhandener Unterlagen wie dem Landschaftsplan, dem Landschaftsrahmenplan und dem digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein (<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>). Eine Biotoptypenkartierung, faunistische Erhebungen sowie eine Erfassung des Baumbestandes im Hinblick auf das Vorhandensein von Baumhöhlen als potentielle Lebensräume für Fledermäuse wurden nicht durchgeführt.

### 8.1. Lage / Bestand

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich südöstlich der Ortslage von Lütjensee an der Grönwohlder Straße. Er erstreckt sich von der Einmündung in die Trittauener Straße im Westen bis zum Fahrradweg kurz vor der Straße „Deepenstegen“ im Osten. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Bebaute Grundstücke befinden sich nördlich der Grönwohlder Straße. Auf der Nordseite liegt zwischen bebauten Grundstücken eine größere, als Weide genutzte Grünlandfläche. Ansonsten werden die Grundstücke überwiegend wohnbaulich genutzt und sind mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Aufgrund der großen Grundstücke ist der Versiegelungsgrad als vergleichsweise gering einzustufen. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist am nordwestlichen Ende der Grönwohlder Straße gegeben (Landhaus Schäfer).

Die Gärten im Geltungsbereich werden durch Rasenflächen mit zumeist einflussreichen Gehölzstrukturen aus Bäumen (Koniferen und Laubgehölze) und Sträuchern dominiert. Die hinteren Bereiche der Grundstücke werden z. T. als Weide genutzt.

Südlich der Grönwohlder Straße verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe.

Nördlich der Grönwohlder Straße grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich eine Waldfläche an (Bereich Bollmoor), die von der Unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 15.03.2018 als Wald eingestuft wurde.

### 8.2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (Stand September 1998) stellt im Bereich der Abrundungssatzung folgendes dar:

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Dies sind Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur, insbesondere der Zugänglichkeit der Landschaft als Freizeit- und Erholungsräume eignen. Diese Gebiete weisen eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf.

Die Landschaftsräume östlich, westlich und südlich von Lütjensee (somit auch der Geltungsbereich) sind als „Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen“ dargestellt. Das sind Gebiete, „...in denen der Zustand der Gesamtheit der natürlichen Faktoren weitgehend unberührt ist oder überwiegend von im ökologischen Sinne extensiven Nutzungsformen geprägt wird...“

Nördlich und südlich der Grönwohlder Straße sind Feuchtgebiete dargestellt. Dies sind die seinerzeit durch die Biotopkartierung des Landes erfassten

Feucht- und Trockengebiete (Moore, Sümpfe, Brüche, Heiden, Dünen, Trockenrasen). Die dargestellten Feuchtgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Südlich der Trittauer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Schwerpunktbereich des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“ (siehe Abschnitt).

Gemäß digitalem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein ist der westliche Teil des Geltungsbereiches Bestandteil einer Nebenverbundachse.

### 8.3. **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee wurde in den Jahren 1996 bis 2000 erstellt (Bielfeldt und Berg, Hamburg).

Der Bestandsplan stellt im Geltungsbereich Siedlungsflächen („Bebauung im Außenbereich“), Knicks und landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Brache) dar. Die nördlich der Grönwohlder Straße gelegene Freifläche zwischen den Bebauungen ist als geschütztes Biotop dargestellt. Sie ist als „sonstige Sukzessionsfläche“ eingestuft, d. h. eine Fläche im Außenbereich, die länger als 5 Jahre nicht bewirtschaftet wurde und nicht öffentlich rechtlich verbindlich für andere Zwecke vorgesehen ist. Diese Schutzkategorie gibt es im aktuellen LNatSchG nicht mehr. Zudem wird die Fläche aktuell wieder als Weide genutzt.

Im Entwicklungsplan des Landschaftsplans ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Siedlungsfläche (Bebauung im Außenbereich) dargestellt.

### 8.4. **Natura 2000 Gebiete**

#### FFH-Gebietes „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“ (DE 2328-355)

Etwa 300 m südlich des Geltungsbereiches (südlich der Trittauer Straße) liegt der Mönchsteich, der Bestandteil dieses FFH-Gebietes ist. Das Gebiet hat eine Größe von 177 ha und umfasst auch den südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Großensee. Die Erhaltungsziele sind wie folgt formuliert:

*„Erhaltung einer oligotrophen Stillgewässer- und Teichlandschaft mit ihren natürlichen Abflüssen und Lebensgemeinschaften. Der Mönchsteich und der Stenzer Teich sind als mesotrophe stehende Gewässer zu erhalten. Der Erhalt nährstoffarmer Verhältnisse, eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und –chemismus sowie der Erhalt einer an den ökologischen Anforderungen der nährstoffarmen Lebensraumtypen und entsprechend ausgerichteten extensiven Nutzung und Teichbewirtschaftung ist vordringlich.“*

#### FFH-Gebiet „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ (FFH DE 2328-391)

Dieses Gebiet befindet sich ca. 500 m nordöstlich des Geltungsbereiches auf der östlichen Seite der B 404. Es hat eine Größe von 120 ha und umfasst die Talniederung des Trittauener Mühlenbachs einschließlich eines kleinen Feuchtgebietes an der Drahtmühle.

Die Erhaltungsziele sind wie folgt formuliert:

*„Erhaltung der, innerhalb der im Mittel 100 m breiten und etwa 5 km langen, im oberen Teil aufspaltenden Talniederung liegenden noch sehr naturnahen, wenig beeinflussten Fließgewässer- und Auenbereiche v.a. zwischen Grönwohld und Trittau sowie im Oberlauf. Eine Besonderheit des Gebietes stellen die vielfältigen Ausprägungen von Auwäldern dar, zu denen z.B. in Quellbereichen Moorbirken-Schwarzerlen- oder Stieleichen-Schwarzerlen-Bestände gehören.“*

#### Beurteilung einer potentiellen Beeinträchtigung der FFH-Gebiete durch die Außenbereichssatzung:

Im Geltungsbereich ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Auf der Grundlage der Außenbereichssatzung kann die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem heutigen Bestand zunehmen. Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung. Es werden keine stark emittierenden Nutzungen zulässig sein. Zudem liegt der Geltungsbereich in einigem Abstand zu den oben genannten FFH-Gebieten.

Bei den Erhaltungszielen der beiden in der Nähe liegenden FFH-Gebieten spielt das Schutzgut Wasser eine maßgebliche Rolle. Nach derzeitigem Stand werden keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass sich durch eine in Maßen mögliche bauliche Verdichtung im Geltungsbereich Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die FFH-Gebiete mit ihren Erhaltungszielen ergeben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die FFH-Gebiete ist bei Bauanträgen zu prüfen, ob für das beantragte Vorhaben ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

#### **8.5. Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“**

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Lütjensee ist per Kreisverordnung am 28.01.1972 ausgewiesen worden. Es hat eine Größe von 1.149 ha und umfasst nahezu das gesamte Gemeindegebiet mit in der Verordnung definierten Ausnahmen. Der nördlich der Grönwohlder Straße gelegene Teil des Geltungsbereiches liegt wie auch die gesamte Ortslage von Lütjensee außerhalb des LSG.

#### **8.6. Flora / Fauna / Artenschutz**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist geprägt durch bebaute Grundstücke (mit vergleichsweise großen Gartenflächen), in unterschiedli-



cher Intensität genutzte Grünlandflächen sowie aus Gehölzbeständen aus Bäumen und Sträuchern.

Auch wenn, wie erwähnt, keine faunistischen und floristischen Erhebungen gemacht wurden, ist davon auszugehen, dass sich in dieser Gemengelage verbunden mit den umgebenden Biotopstrukturen (Wald, Feuchtgrünland, Baumreihen, Knicks) potentielle Lebensräume für europäisch geschützte Vogelarten und Fledermäuse bieten. Auch das Vorkommen der Haselmaus ist nicht auszuschließen.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten oder Pflanzenarten der Roten Liste sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten, weil die standörtlichen Bedingungen fehlen.

Bei konkret geplanten Vorhaben und Bauanträgen ist § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen, ob es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen kann. Ggf. sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen (z. B. Bauzeitenregelungen).

## 9. ANHANG

### Rechtsgrundlagen

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
<b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
<b>Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
<b>Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)</b>	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162).
<b>Landesplanungsgesetz (LPIG)</b>	Landesplanungsgesetz in der vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232), letzte berücksichtigte Änderung durch Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl. S. 132)* <i>[*Unberührt vom Neuzuschnitt der Planungsräume nach Artikel 1 § 3 gelten die bestehenden Regionalpläne bis zu ihrer Neuaufstellung bezogen auf die neuen Planungsräume weiter.]</i>
<b>Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)</b>	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369).
<b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### Quellenverzeichnis

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (1998): Regionalplan für den Planungsraum I

Gemeinde Lütjensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeister -