



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

**ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUR
NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 1**

„westlich Großenseer Straße,
südlich Am Kuckucksberg / Heideweg,
nordöstlich Trittauener Straße“

Gemeinde Lütjensee, den 04.12.2019

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieure 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. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Kai Gieseler

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	5
2. Planungsgrundlagen	6
2.1. Rechtsgrundlagen	6
2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2. Regionalplan.....	7
2.2.3. Landschaftsplan	8
2.2.4. Flächennutzungsplan.....	9
2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne.....	10
2.3. Verfahrensschritte	10
3. Siedlungsentwicklungspotenzial	11
4. Plangebiet	11
4.1. Lage.....	11
4.2. Geltungsbereich	12
4.3. Bestand und planungsrechtliche Situation.....	14
4.4. Standortalternativen	15
5. Analysen und Gutachten	15
5.1. Denkmalschutz.....	15
6. Planinhalt und Festsetzungen	16
6.1. Städtebauliches Konzept.....	16
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
6.2.2. Überbaubare Fläche	17
6.2.3. Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2.4. Höhe baulicher Anlagen.....	17
6.3. Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
6.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	18
6.5. Von Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	18
6.6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO).....	18
6.7. Erschließung	19
6.7.1. Verkehrliche Erschließung	19
6.7.2. Technische Infrastruktur	19
7. UMWELTBERICHT	20
7.1. Einleitung / Vorbemerkung	20
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes....	20
7.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	22
7.1.3. Alternativenprüfung.....	22
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22

7.2.1.	Schutzgut Mensch	23
7.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	24
7.2.3.	Schutzgut Boden	29
7.2.4.	Schutzgut Wasser.....	31
7.2.5.	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	32
7.2.6.	Schutzgut Klima/Luft.....	33
7.3.	Zusätzliche Angaben.....	35
7.3.1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Kenntnislücken	35
7.3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	35
7.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
8.	Kosten.....	37
9.	Hinweise	37
10.	Anhang.....	39
10.1.	Rechtsgrundlagen.....	39
10.2.	Quellenverzeichnis	39

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass

Das Wohngebiet „Kuckucksberg“ stellt mit seiner in Teilen villenartigen Bebauung und mit großzügigen Bürgerhäusern auf außerordentlich großen Grundstücken, seiner bewegten Topografie und seinen vielfältig strukturierten privaten Grünflächen ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Gemeinde Lütjensee dar. Die historisch gewachsene Bebauung wird dabei von bedeutenden und räumlich wirksamen Grünstrukturen bestimmt. In räumlichen Teilbereichen des Gebietes kann durchaus von einer Art Waldsiedlung gesprochen werden.

Besonders in den letzten Jahren wurde der Bereich des Kuckucksbergs mit dem dazugehörigen Bereich des Heidewegs als attraktiver Wohnstandort ausgemacht und wiederentdeckt. Diese Entwicklung führte zu vermehrten Investitionen in Immobilien und zu Neubautätigkeiten. Die schrittweise Inanspruchnahme von privaten Gartenflächen für Neubauten und von Vorgartenbereichen für Stellplätze bewirkte dabei eine sukzessive Verdichtung der Bebauung und führte zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes dieser Wohnsiedlung. Im Laufe der letzten Jahre hat sich dieser Prozess der strukturellen Veränderung verstärkt fortgesetzt und die Entwicklungsdynamik hat weiter zugenommen.

Derzeit stehen der Gemeinde keine geeigneten planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung, um in die Entwicklungen steuernd eingreifen zu können. Eingehende Bauanträge mit Grundstücksteilungsvorstellungen werden nach § 34 BauGB üblicherweise genehmigt. Dieses Instrument wird jedoch für diese besondere Siedlungsstruktur als nicht ausreichend angesehen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Die Bebauungspläne (Durchführungsplan 1 und Bebauungsplan 1a) aus den frühen 60er Jahren, die wiederum zurückgehen auf sogenannte Durchführungspläne aus der Zeit der Aufbaugesetze der Länder, sind nach Prüfung der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht mehr anwendbar und fanden demzufolge auch keine Anwendung. Der Rechtsschein ist gegenüber Dritten damit aber nicht aufgehoben, obwohl diese Planungen seit langem funktionslos sind. Da die Gemeinde nicht über die Verwerfungskompetenz einer Satzung verfügt, ist sie angehalten, den Rechtsschein durch Aufhebung der alten Satzungen und Pläne zu betreiben.

Ziel

Vor diesen Hintergründen möchte die Gemeinde Lütjensee einen neuen Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Ziel aufstellen, die Bebauungsstruktur und den Landschaftsraum des Quartiers weitgehend zu erhalten und ggf. behutsame Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten darin zu ermöglichen. Ziel ist es dabei, den Charakter und die Qualität des Quartiers für die Zukunft zu sichern und zu erhalten. Dabei sind neben den baulichen Strukturen auch die üppigen Grünbereiche mit einer großen Anzahl siedlungsprägender Laubbäume, die historisch bedingt auch nicht heimische Arten wie Mammutbäume oder nordamerikanische Rotkiefern umfassen, besonders bedeutsam.

Die Satzung hat weitgehend das Ziel, die baulichen Strukturen durch planerische Maßnahmen wie die Steuerung von Bautiefen und Baufluchten, die Gebäudekubatur und die Grenzabstände zu steuern und langfristig zu sichern.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekannt gemacht.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Im Anhang (Punkt 8.1) sind die weiteren Gesetze und Verordnungen, die für die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind, in ihrer jeweils gültigen Fassung aufgeführt.

2.2. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Lütjensee wird im Landesentwicklungsplan von 2010 (LEP) 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 Stormarnschen Schweiz und ist als solche 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 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 2.5.2 Abs.1 LEP 2010).

Hierbei sind insbesondere die demographischen Veränderungen zu berücksichtigen und in diesem Kontext ist gerade Wohnraum für ältere Menschen in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010).

Der Landesentwicklungsplan formulierte den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Der Stichtag für die Ermittlung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung wurde im Jahr 2018 entsprechend des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum im Land angepasst. Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es durch die Anpassung möglich, im Zeitraum von 2018 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen. Entsprechend des Grundsatzes des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung bei der Entwicklung von Flächen Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP).

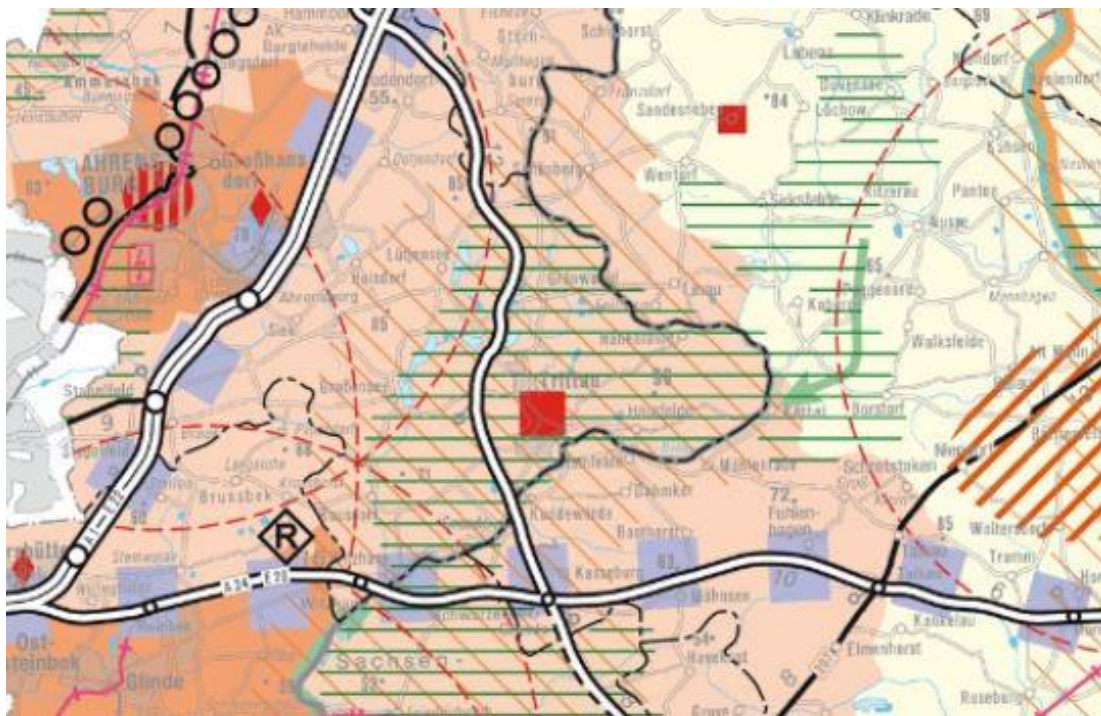


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

2.2.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stellt die Gemeinde Lütjensee dem Landesentwicklungsplan entsprechend im Ordnungsräumen zu Hamburg sowie als Bestandteil der Metropolregion Hamburg dar. Die Gemeinde liegt zudem innerhalb eines als Schwerpunktbereich für

die Erholung ausgewiesenen Gebietes sowie inmitten eines regionalen Grünzuges.

Südlich Lütjensees sowie im Osten des Lütjensees befinden sich Vorranggebiete für den Naturschutz sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft im Osten des Sees.

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.

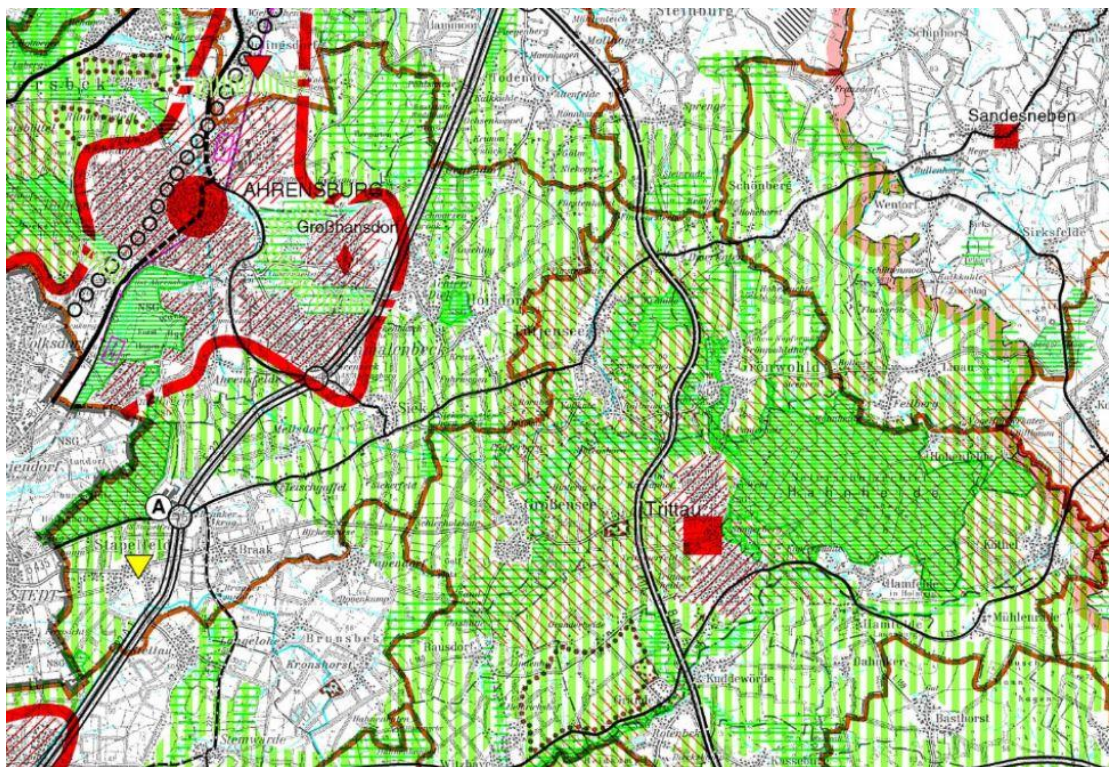


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2.3. Landschaftsplan

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.

Für das Gebiet des Kuckucksberges weist der Landschaftsplan im Bestand weite Teile als Flächen für Wohnbebauung aus. Im Südosten des Kuckucksberges ist eine private Parkanlage ausgewiesen.

Die Aussagen des Entwicklungsplanes entsprechen für die zu überplanende Fläche denen des Bestandsplanes.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestandsplan)

2.2.4. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Der Flächennutzungsplan weist die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu überplanende Fläche zu großen Teilen als Wohnbaufläche aus. Im Südosten des Plangebietes wird ein Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Umgeben wird das Plangebiet im Nordwesten, Osten und Südosten von Wohnbauflächen, im Norden und Westen von Grünflächen sowie im Süden von Flächen für die Landwirtschaft. Zudem grenzt die Planfläche im Süden an ein geschütztes Biotop.

Die Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Lütjensee lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln, sodass das Planvorhaben dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.2.5. Benachbarte Bebauungspläne

An die zu überplanende Fläche grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 7 mit seiner 1. Änderung sowie im Norden der Bebauungsplan Nr. 19 mit seiner 1. Änderung. Mit dem etwa 150 m südwestlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 28 befindet sich ein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet.

2.3. Verfahrensschritte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee	07.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	22.01. – 01.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31.01. – 08.03.2019

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.11.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.12.2019 - 31.01.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	12.12.2019 - 31.01.2020
Satzungsbeschluss	ausstehend

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Im Frühjahr 2018 wurde eine Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee durchgeführt. Ziel dieser Analyse war es, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung sowie eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und diese anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung dienen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lütjensee.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Innenbereich der Gemeinde nicht ausreichend Potenzialflächen vorhanden sind, um den durch die Landesplanung eingeräumten Entwicklungsrahmen von 129 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 auszuschöpfen. Dem geringen Potenzial steht ein Bedarf gegenüber, der den landesplanerisch eingeräumten Entwicklungsrahmen in den kommenden Jahren voraussichtlich übertreffen wird.

Die Gemeinde Lütjensee nimmt den Siedlungsbereich um den Kuckucksberg mit den großzügigen Grundstücken trotz fehlender Potenzialflächen im Innenbereich von einer zukünftigen Nachverdichtung aus. Auch bei hohem Siedlungsdruck bleibt das Gebot der städtebaulich verträglichen Entwicklung von Gebieten maßgebend. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung bietet sich ein solches Potenzial nur sehr begrenzt. Die wenigen Möglichkeiten wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4. PLANGEBIET

4.1. Lage

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und gehört zum Amt Trittau. Lütjensee befindet sich in Luftlinie etwa 25 km nordöstlich von Hamburg und 30 km südwestlich von Lübeck entfernt und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Bundesstraße 404 läuft entlang des und durch das Gemeindegebiet und verbindet Lütjensee mit der umliegenden Region. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse bei Ahrensburg und Bargtheide ist die Gemeinde an die Autobahn A1 angebunden. Die Gemeinde liegt inmitten der Stormarnschen Schweiz und ist

damit Bestandteil eines Wander- und Naherholungsgebietes. Charakteristisch für die Region ist vor allem die Vielzahl kleiner Mischwälder, seine prägnante Hügellandschaft und die zahlreichen Gewässer, wie der an den Ort grenzende Lütjensee.

4.2. Geltungsbereich

Die aufzuhebenden Geltungsbereiche des Durchführungsplans Nr. 1 aus dem Jahre 1961 und des Bebauungsplanes Nr. 1a aus dem Jahre 1964 der Gemeinde Lütjensee verlaufen im Südosten entlang des Heideweges und knickt auf Höhe der Straße am Kuckucksberg nach Westen. Dieser Straße folgt der Verlauf, bis er nördlich des Flurstückes 57/24 nach Osten abknickt und hier entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 57/36 und 56/30 verläuft, bis er auf die Trittauer Straße trifft, die die östliche Grenze des Geltungsbereiches markiert (Bebauungsplan Nr.1a), während der Durchführungsplan Nr.1 noch größere Bereiche im Norden einschließt.

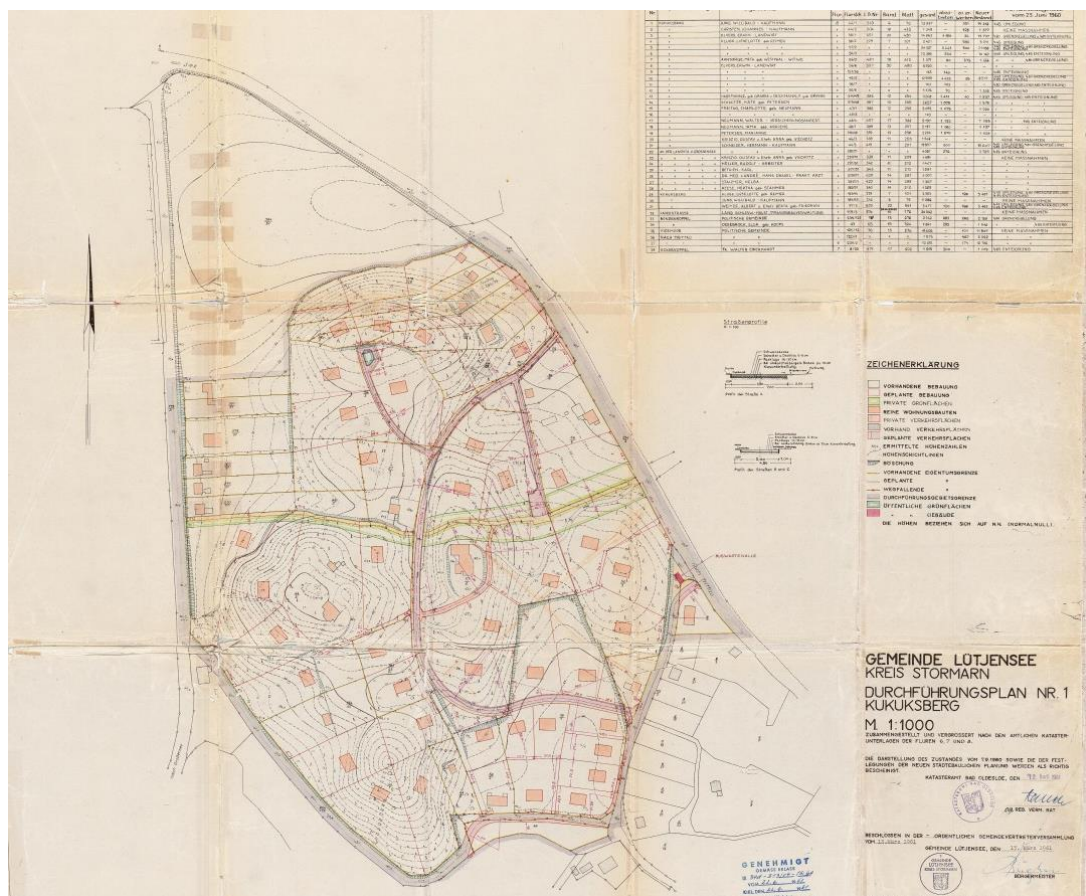


Abbildung 4: Geltungsbereich des aufzuhebenden Durchführungsplans Nr.1 von 1961



Geltungsbereich des Aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1a von 1964

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 51/7 begrenzt. Im Osten folgt der Verlauf des Geltungsbereiches dem Straßenverlauf der Trittauer Straße nach Südosten, wo er dem Heideweg folgend nach Westen abknickt. Hier entspricht der Verlauf des Geltungsbereiches dem des Heideweges, bis er entlang der Grenze des Flurstückes 65/11 nach Südwesten abknickt, das Flurstück 65/8 sowie den angrenzenden Forstweg umfasst und dann auf die Straße Am Kuckucksberg trifft. Der Verlauf des Geltungsbereiches folgt hier der Straße in Richtung Nordwesten und knickt dann an der südlichen Grenze des Flurstückes 30/1 nach Südwesten ab. Der Geltungsbereich umfasst dieses Flurstück, an dessen westlicher Grenze er dem Verlauf der Großenseer Straße folgt, die die westliche Grenze des Geltungsbereiches darstellt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 19,4 ha.

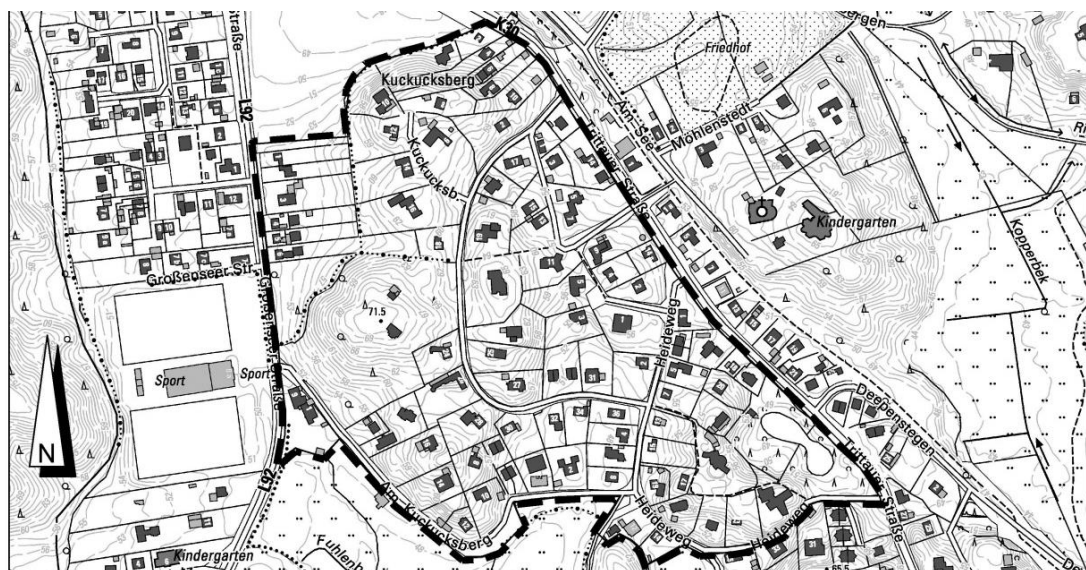


Abbildung 6: Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

4.3. **Bestand und planungsrechtliche Situation**

Die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Lütjensee zu überplanende Fläche ist geprägt durch ihre bewegte Topographie, die ausgeprägten Grünstrukturen mit ihren raumwirksamen Laubbäumen sowie nichtheimischen Arten, wie Mammutbäumen und nordamerikanischen Rotkiefern. Die wohnbauliche Situation ist vor allem durch große Grundstücke, privat strukturierte Grünflächen und eine zum Teil villenartige Bebauung gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist der sich im Westen des Geltungsbereiches befindende Kuckucksberg. Zudem befindet sich im Südosten des Plangebietes eine private größere Grünfläche.

Die vorzufindende Bebauungsstruktur hat ihren Ursprung im Durchführungsplan. Das im November 1961 beschlossene und noch auf Grundlage des damaligen Wiederaufbaugesetzes vom Mai 1949 genehmigte Planwerk bereitete die Erschließung für 25 Grundstücke mit einer Größe von jeweils 3.000 m² vor. Der das Gebiet in Ost- Westrichtung durchlaufende Wanderweg ist hier ebenfalls schon festgelegt worden. Der Aktenlage konnte entnommen werden, dass der Durchführungsplan nach Implementierung des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan Nr. 1 überführt wurde und demnach weiter firmierte. Der Mittelteil dieses Plans wurde dann Gegenstand einer Änderung in Form des Bebauungsplanes Nr. 1a von 1964. Grund zur Änderung war, wie es im dazugehörigen Satzungstext heißt die Grundstücksmindestgröße auf 2.000 m² für diesen Bereich festzulegen, wenn die Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen dazu erklärt, was dann auch geschah. In Einzelfällen konnte auch eine weitere Herabsetzung der Grundstücksgröße auf 1.750 m² befürwortet werden, wenn die Topographie und die üppigen Baumbestände, also das prägende Landschaftsbild dem nicht entgegenstünden, so das zuständige Ministerium in Kiel. Die Gemeinde war der Meinung, die Grundstücke seien mit 3.000 m² Mindestgrundstücksgröße zu groß und letztlich damit auch zu unerschwinglich für Interessenten.

Im Zuge der 80er Jahre bis in die heutige Zeit hinein haben sich in Form eines eher schleichenden Prozesses die Grundstücksteilungen im Plangebiet fortgesetzt. Dies erfolgte über einen längeren Zeitraum unter Nichtanwendung der alten Pläne. Da schon die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Straße „Kuckucksberg“ nicht den tatsächlichen Stand wiedergeben, war eine Plananwendung auch gar nicht mehr möglich. Aus heutiger Sicht genügen die Pläne weder inhaltlich mit ihren Festsetzungen noch formal den heutigen Rechtsansprüchen, die an Satzungen gestellt werden. Die Genehmigungsentscheidungen werden offenbar schon seit geraumer Zeit nach § 34 BauGB vorgenommen. Dies hat im Laufe der Zeit dazu geführt, dass zum Teil Grundstücksteilungen mit für das Gebiet völlig unüblichen Größen genehmigt

wurden, was sich negativ auf das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung ausgewirkt hat. Diese Entwicklungen kulminierten schließlich in Bauvoranfragen, die bewaldete Hangsituationen negierten und kleinräumig Einfamilienhäuser in den Hang bauen wollten. Diese und andere Auswüchse veranlassten die Gemeinde schließlich zum Handeln durch Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 und einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung. Da die beschriebenen Entwicklungen auch am Heideweg zu beobachten sind, ist dieser Siedlungsbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert worden.

Baulich und gestalterisch hat sich im Laufe der Zeit ein bunter Mix üblicher Bauformen etabliert. So sind Sattel-, Pult-, und Flachdächer im Plangebiet vorzufinden. Auch die Fassaden weisen verschiedene Materialien auf, was in den ursprünglichen Planungsansätzen nicht vorgesehen war. Auch das Maß der baulichen Nutzung fällt sehr unterschiedlich aus. Viele Gebäude sind ein- und zweigeschossig. Durch teilweise hohe Dachausbauten entsteht vereinzelt auch der Eindruck einer Dreigeschossigkeit. In manchen Gebäuden sind mehrere Wohneinheiten zusammengefasst, wodurch große Kubaturen entstanden sind.

4.4. **Standortalternativen**

Aufgrund dessen, dass es sich bei der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee um die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich eines nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, besteht für das geplante Vorhaben keine Standortalternative.

5. ANALYSEN UND GUTACHTEN

5.1. **Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes ist kein Denkmal verortet.

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein nach § 5 Abs. 1 DSchG SH als Kulturdenkmal eingetragenes Wohn- oder Wirtschaftsgebäude.

Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gemäß § 15 DSchG der Grundstücks-/ Gewässereigentümer und der Leiter der Arbeiten. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Sofern keine erheblichen Nachteile oder Aufwendungen von Kosten entstehen, sind das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand

zu erhalten. Spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung erlischt diese Verpflichtung.

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

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept legt den Bestand für die weitere Planung zu Grunde. Soweit möglich und städtebaulich verträglich wird auch der Teil der Bebauung durch Festsetzungen gesichert, der sich nicht städtebaulich einfügt jedoch in den letzten Jahren genehmigt wurde. Aufgrund der Grundstücksgrößen wären theoretisch auch Teilungen möglich, die aber im erwartbaren Ausmaß für den Siedlungskörper nicht mehr zuträglich wären, weshalb an diesem Punkt steuernd eingegriffen wird.

Einerseits gibt es große Grundstücke, die durch Teilung und Veräußerung mögliche Wertsteigerungen für private Eigentümer, Eigentümergemeinschaften und Erbengemeinschaften aus deren Sicht erwarten lassen, andererseits droht das Gebiet substantiell so negativ überformt zu werden, dass das ohnehin schon jetzt stark in Mitleidenschaft gezogene Siedlungsbild irreparabel überformt wird, wodurch der noch teilweise vorhandene Charakter endgültig zerstört würde. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die besondere Verantwortung in diesem Gebiet die Interessen von Eigentümern mit denen des Allgemeinwohls in Form eines öffentlichen Interesses in einen verträglichen Ausgleich zu bringen.

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Planung waren folgende Aspekte für die Inhalte der Festsetzungen entscheidend:

1. Die Topographie ist als siedlungsbildprägend und erhaltenswert anzusehen, weshalb weitere Hangbebauungen insbesondere an der Straße „Am Kuckucksberg“ nicht verfolgt werden soll.
2. Viele Bäume prägen neben den ohnehin geschützten Bäumen das Siedlungsbild ganz entscheidend. Es werden daher auch regional untypischen Bäume, welche nicht durch das Landesnaturschutz Gesetz geschützt sind, im Bebauungsplan durch Festsetzung geschützt.
3. Wo die Topographie und der Baumbestand es zulassen, sollen größere Grundstücke (ca. 2.000 m² oder größer) teilbar gestaltet sein und somit eine behutsame Nachverdichtung der Siedlung ermöglichen.
4. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Zweigeschossige Gebäude vorhanden. Um die Entwicklung der Bebauung in die Höhe zu steuern, werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. Um einer Über-

lastung des Gebietes vorzubeugen, wird eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten vorgenommen.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seiner bisherigen und der zukünftig angestrebten Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend § 13 BauNVO sind innerhalb der Wohngebäude Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und in ähnlicher Art ausgeübter Berufe zulässig.

6.2.2. Überbaubare Fläche

Die Ausweisung der Baufelder orientiert sich in erster Linie an den Bestandsgebäuden. Entsprechend des Zieles der vorliegenden Planung wird durch die Baufelder keine weitere Hangbebauung ermöglicht.

Die Ausweisung der Baufelder berücksichtigt ebenfalls Bestandsbäume, die als Ortsbildprägend bewertet und als zu erhaltend in die Satzung aufgenommen wurden. In Einzelfällen hat der Baumbestand nachteilige Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke. An diesen Stellen ist eine überlagernde Darstellung des zu erhaltenden Baumes und des Baufensters gewählt. Dabei ist zu beachten, dass der Baumbestand in jedem Fall durch das Landesnaturschutzgesetz geschützt bleibt. Die überlagernde Darstellung wird gewählt um im Falle eines natürlichen Fortfalls des Baumes eine Bebaubarkeit des Grundstückes zu schaffen, ohne die Notwendigkeit, das Planungsrecht anzupassen. Entsprechend des Vorranges des Landesnaturschutzgesetzes vor der örtlichen Satzung, entwickelt das Baurecht im Bereich der überlagernden Darstellung erst nach Fortfall des Baumes Rechtskraft.

6.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen durch die Verhältniszahl der Grundflächenzahl festgesetzt. Um eine überdimensionale Überbauung der besonders großen Grundstücke zu vermeiden wird zusätzlich eine überbaubare Grundfläche festgesetzt bis zu der die Verhältniszahl maximal ausgeschöpft werden kann. Die aufgelockerte Bauweise bleibt durch diese Festsetzung erhalten.

In den Teilgebieten, die aufgrund ihrer kleineren Grundstücksgrößen keine Gebäude mit einer Grundfläche größer als 260 m² ermöglichen wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. In den Teilgebieten, in denen bereits größere Bestandsgebäude vorhanden sind, ist die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche mit maximal 340 m² entsprechend angepasst.

In den Teilgebieten 12, 15, und 17 wird der Bestand durch eine erhöhte GRZ gesichert. Eine entsprechende Verdichtung für andere Bereiche des Plangebietes ist nicht erwünscht.

6.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der Bestandsbebauung und bieten einen angemessenen Freiraum für Modernisierungen und energetische Sanierungen.

Das Plangebiet ist, wie bereits erläutert topografisch bewegt. Das Festsetzen von Höhenbezugspunkten für Teilgebiet ist nicht überall möglich. Auch das Straßenniveau bietet nicht überall eine angemessene Referenz. Um der Topografie gerecht werden zu können und die Bebauung der Topografie des Geländes anpassen zu können, ist als Bezugspunkt die mittlere Höhe der Fläche zu wählen, die im Falle eines Neubaus überbaut werden soll oder im Falle eines Anbaus bereits bebaut ist. Damit ist ein Höhenausgleich für eine Bebaubarkeit auf das erforderliche Maß reduziert, unabhängig auf welcher Höhe sich das Baufeld befindet oder welcher Teil eines Baufeldes überbaut wird.

6.3. **Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Um einer Überlastung des Gebietes und seiner Infrastruktur, wie dem Straßenraum und der Oberflächenwasserversickerung, entgegen zu wirken, wird die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen begrenzt. Im Plangebiet sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden, diese Bauweise soll weiterhin zulässig sein. Die entsprechenden Teilgebiete sind daher von der Festsetzung ausgenommen.

6.4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Straßenraum innerhalb des Gebietes ist verkehrsberuhigt und stellenweise verengt. Um die Verkehrssituation übersichtlich zu halten und den Verkehrsfluss nicht zu behindern, sind innerhalb der privaten Grundstücke Stellplätze vorzuhalten und der öffentliche Straßenraum von ruhendem Verkehr zu entlasten.

6.5. **Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Seit einigen Jahren ist der Trend zu beobachten, dass Eigentümer ihre Gartenflächen mit Steinschüttungen gestalten. Diese Steinschüttungen sollen den Pflegeaufwand der Flächen reduzieren. Bei vermehrtem Auftreten dieses Gestaltungselementes, ergeben sich jedoch negative Auswirkungen auf die Bodenfunktion, die unmittelbare Artenvielfalt und das kleinräumige Klima. Vor den Aspekten einer umweltverträglichen und nachhaltigen Planung wird die Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen durch Festsetzung geregelt. Alle weiteren Gestaltungsmöglichkeiten durch Pflanzungen und Begrünung bleiben erhalten.

6.6. **Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Erhaltung des Gebietscharakters. Die zulässigen Gestaltungselemente werden auf die regional typischen begrenzt, wobei den privaten Bauherren ausreichend Möglichkeiten erhalten bleiben individuelle Vorstellungen umzusetzen. Die Regelungen verfolgen

hauptsächlich das Ziel, extreme Gestaltungselemente, auffällige Farbgebung und ausgefallene Materialien zu vermeiden. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zu einer möglichst ruhigen Dachlandschaft bei, der vor dem Hintergrund der bewegten Topografie eine besondere Bedeutung zukommt.

6.7. **Erschließung**

6.7.1. Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung bereits vorhanden und wird entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. In den Teilgebieten 14, 15 und 22 wird die Erschließung rückwärtig liegender Gebäude über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Ruhender Verkehr

Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten, sind Regelungen zu privaten Stellplätzen innerhalb der Grundstücke getroffen.

Fußläufige Erschließung

Der Fußverkehr wird im Straßenraum mitgeführt. Die Verbindung vom Heideweg zur Trittau-er Straße wird durch zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Gebiet wird durch die Haltestelle „Lütjensee, Am See“ erschlossen und ist durch Buslinien an Trittau, Hamburg-Rahlstedt und Ahrensburg jeweils im 60-Minuten-Takt angebunden. Darüber hinaus wird die Haltestelle durch derzeit zwei Linien bedient, die überwiegend dem Schülerverkehr dienen.

6.7.2. Technische Infrastruktur

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt innerhalb der Grundstücke. Das Gebiet ist darüber hinaus bereits vollständig erschlossen. Im Rahmen dieses Bauleitplanes sind keine darüber hinausgehenden Regelungen erforderlich.

7. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee.

7.1. Einleitung / Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.01. bis 08.03.2019. Dabei wurde über die Aufhebung und Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee unterrichtet, um den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Erstellung der Planungsunterlagen weitgehend berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee werden die Aussagen und Vorgaben folgender Pläne berücksichtigt:

- Landschaftsplan Lütjensee (BIELFELDT + BERG, 2000):
- Der Landschaftsplan stellt im Bereich des B-Planes überwiegend Wohnbebauung dar, im Westen eine Parkanlage
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 1 (MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, 1998):

Im Landschaftsrahmenplan verläuft an der südwestlichen Grenze des B-Plans Nr. 1 die Darstellung „Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung“. Diese Abgrenzung ist in den Bereichen erforderlich, wo landschaftlich oder ökologisch sensible Gebiete angrenzen und eine bauliche Entwicklung zu Beeinträchtigungen führt. In diesem Fall grenzt an die südliche Grenze des Geltungsbereiches (südlich der Straße „Am Kuckucksberg“ ein „Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen“ an.

Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzbereiches.

Südwestlich und nordöstlich liegen außerhalb des Geltungsbereiches und der Ortslage von Lütjensee Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Plans „Kuckucksberg/Heideweg“ ist im Wesentlichen geprägt durch eine bewegte Topografie, große Grundstücke mit z. T.

villenartiger Bebauung sowie Grünstrukturen, die sich besonders durch den z. T. alten Baumbestand auszeichnen. Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum bzw. die Intention, in Immobilien zu investieren führten in den letzten Jahren im Bereich Kuckucksberg dazu, dass immer mehr Gartenflächen für Neubauten, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen wurden. Durch die Verdichtung der Bebauung in Kombination mit dem dauerhaften Fortfall von Freiflächen wird das charakteristische Ortsbild z. T. erheblich verändert.

Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 entgegenwirken. Ziel ist zum einen, das charakteristische Erscheinungsbild des Gebietes mit seinen Grünstrukturen und der Topografie zu sichern, zum anderen eine behutsame bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Es handelt sich somit um einen B-Plan im Bestand, der neben dem Zulassen von achtsamen baulichen Erweiterungsoptionen vorwiegend das Ziel des Erhalts und der langfristigen Sicherung von Grünstrukturen hat. Somit sind auch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter deutlich geringer als bei einem „klassischen“ B-Plan, der eine neue Erschließung vorbereitet.

Die Erschließung im Geltungsbereich ist über die vorhandenen Straßen „Am Kuckucksberg“, „Heideweg“, „Kuckucksberg“ und „Kuckucksstieg“ gegeben und wird über den B-Plan festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht entstehen.

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans wurde der Anteil der tatsächlich bebauten Fläche ermittelt, um daraus das im B-Plan festzusetzende Maß der baulichen Nutzung abzuleiten. Für die meisten Teilgebiete wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 bis 0,2 festgesetzt, für kleinere Teilgebiete auch 0,25 bis 0,36. Dabei wird die Ausnutzung der GRZ in den meisten Teilgebieten durch eine maximal überbaubare Grundfläche auf 260 m² bzw. 340 m² begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt zwischen 8,50 und 10,00 m.

Im B-Plan wird für jedes Grundstück eine Baugrenze definiert, innerhalb derer eine bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung des Bestandes und unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich ist.

In der Summe wird auf diese Weise für neue Gebäude bzw. Gebäudeerweiterungen eine Neuversiegelung von ca. 5.600 m² ermöglicht (vgl. Bilanzierung unter Schutzgut Boden).

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Baumreihen, Knicks) werden weitestgehend in die Planung integriert.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 hat eine Größe von ca. 19,4 ha.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die durch den B-Plan verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet.

7.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG).

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt).
- Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

7.1.3. Alternativenprüfung

Da es sich um die Aufhebung und Neuaufstellung eines bestehenden B-Planes handelt, kommen Alternativen nicht in Betracht.

7.2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden im Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet. Dabei wird in diesem Planungsstand der frühzeitigen Be-

teiligung für jedes Schutzgut erläutert, welche Auswirkungen voraussichtlich zu erwarten sind.

Im Umweltbericht findet dann, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

7.2.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Kuckucksberg ist aufgrund seiner Topografie und des hohen Anteils an Grünstrukturen ein begehrtes Wohngebiet in Lütjensee. Es ist geprägt durch einen alten Baumbestand, eine am höchsten Punkt gelegene Waldfläche und weitere waldartig wirkende Gehölzbestände. Große Grundstücke mit z. T. parkartig angelegten Gärten tragen ebenfalls zum typischen Charakter des Wohngebiets bei. Durchgewachsene Knicks fassen das Gebiet im Norden und Südwesten ein.

Aufgrund dieser Strukturen und weil zudem fußläufige, in öffentlichen Grünflächen verlaufende Wegeverbindungen existieren, wird das Gebiet nicht nur von den Anwohnern gerne zum Spaziergehen genutzt. Dazu bieten sich auch die wenig befahrenen Straßen „Am Kuckucksberg“, „Heideweg“ und „Kuckucksberg“ an. Gerade von den beiden erstgenannten Wegen bieten sich nach Süden immer wieder Blicke in die freie Landschaft mit extensiv genutzten Wiesen.

Neben den attraktiven natürlichen Gegebenheiten handelt es sich beim „Kuckucksberg“ zudem um ein sehr ruhiges Wohngebiet. Lediglich bei den an der „Großenseer Straße“ und der „Trittauer Straße“ gelegenen Grundstücken ist von einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auszugehen.

Vorbelastungen sind zudem durch die gerade in den letzten Jahren zugenommene bauliche Verdichtung gegeben. Grundstücksteilungen und die schrittweise Inanspruchnahme von Gartenflächen bewirken eine schlechende Veränderung des Gebietscharakters.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ursache für die Aufstellung des B-Planes ist die Intention der Gemeinde, den Gebietscharakter des „Kuckucksbergs“ zu sichern und eine weitere „ungeordnete“ Verdichtung zu vermeiden. Insofern wirkt sich der B-Plan positiv auf die Wohnverhältnisse der im Gebiet lebenden Menschen aus. Das Ansinnen des B-Plans, das charakteristische Ortsbild mit den markanten Grünbeständen zu erhalten, wirkt sich jedoch nicht nur auf die unmittelbaren Anwohner positiv aus, sondern auch auf Naherholungssuchende, die das Gebiet z. B. zum Spaziergehen nutzen.

Im Falle baulicher Verdichtungen kann es für Anwohner im Umfeld zu verstärkte Lärmimmissionen und Staubbelastungen während der Bauzeit kommen, die durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr verursacht werden. Diese baubedingten Auswirkungen sind jedoch temporär und auf den Zeitraum der Bautätigkeiten begrenzt.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen zudem Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Ortsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung durch den Menschen führt. Zudem müssen sich bereits ansässige Anwohner mit einer künftigen benachbarten Bebauung arrangieren.

Gravierende Auswirkungen sind auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Durch zusätzlichen Wohnraum kann ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen eintreten, welches jedoch vernachlässigt werden kann.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Aufstellung des B-Planes der Sicherung des charakteristischen Gebietszustandes und damit dem Erhalt der attraktiven Wohnverhältnisse dient, sind gesonderte Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

7.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Flora

Im Bestandsplan ist der aktuelle Vegetationsbestand dargestellt. Maßgeblich prägen die Bäume den Charakter des Kuckucksbergs, weshalb diese im Geltungsbereich eingemessen worden sind.

Überwiegend handelt es sich um Laubbäume mit z. T. stattlicher Größe und einem entsprechenden Alter. Die im Gebiet vorkommenden Laubbäume setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Baumarten zusammen:

Stieleiche	Quercus robur
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Insbesondere von der Stieleiche finden sich im Gebiet viele stattliche Exemplare, die z. T. Überhälter aus Knicks sind.

Vor allem im Süden des Geltungsbereiches wird der Baumbestand auf einigen Grundstücken von z. T. großen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert. Als Besonderheit sind zwei Mammutbäume (*Sequoiadendron giganteum*) zu

nennen, die bereits eine stattliche Größe von ca. 15 m erreicht haben. Diese werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Prägend für das Gebiet sind auch mehrere ortsbildprägende Baumgruppen. Dies sind gemäß Definition mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von mehr als 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe (siehe unten).

Die überwiegend großen Grundstücke sind z. T. parkartig mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern (Rhododendron) gestaltet. Besonders zu erwähnen ist eine private Parkanlage im Südosten des Geltungsbereiches mit altem Baumbestand, Strauch- und Staudenflächen sowie einem großen Teich.

Entlang der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Knicks, die genauso wie ebenerdige Gehölzstreifen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sind. Auf diesen Knicks stehen zum Teil stattliche Überhälter (vorwiegend Eiche, z. T. Buche).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch artenreiche Steilhänge im Binnenland, die sich aufgrund der Topografie vermuten lassen, konnten im Geltungsbereich nicht ausgemacht werden. Gemäß „Standardliste Biototypen“ in der „Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LLUR, Stand 2018) ist dieser Biototyp nur in Kombination eines Steilhanges mit mindestens 20° Neigung mit „artenreichen“ Biototypen zu vergeben, d.h. auf dem Hang müssen standortheimische Gehölze dominieren oder es muss eine naturnahe Krautflora entwickelt sein. Die gesichteten potentiellen Steilhänge im Geltungsbereich (auch an den Höhenlinien zu erkennen), erfüllen diese Kriterien nicht. Sie sind zumeist sichtlich gärtnerisch überformt, mit Ziergehölzen bepflanzt, mit Stützmauern versehen oder mit Zuwegungen überbaut.

Eine am südlichen Geltungsbereich zwischen Knick und der Straße „Am Kuckucksberg“ gelegene Gehölzfläche ist als „sonstiges Feldgehölz“ eingestuft.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein größerer Gehölzbestand, der von der Unteren Forstbehörde als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz eingestuft worden ist. Damit ist mit einer Bebauung zu diesem Wald ein Abstand von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz einzuhalten. Der Waldabstandstreifen ist im B-Plan dargestellt.

Fauna

Da es sich um einen B-Plan im Bestand mit der Intention des Erhalts und der Sicherung von Bäumen Gehölzbeständen handelt, sind keine Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Aufgrund dessen sind faunistische Erhebungen nicht durchgeführt worden. Gleichwohl wird eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich, insbesondere des hohen Anteils an Gehölzen (Bäume, Sträucher, Wald, Knicks) kann im Hinblick auf europäisch geschützte Tierarten von einem Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich bietet mit seinem Strukturreichtum und dem Nebeneinander unterschiedlicher Gehölzstrukturen (Wald, Knicks, Bäume, Baumgruppen) einen idealen Lebensraum für **Fledermäuse**. In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch, die alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind.

Bei der hohen Anzahl an (Alt-) Bäumen ist sowohl in Knicküberhängen, in Waldbäumen und auch alten Bäumen im öffentlichen Bereich und auf Privatgrundstücken mit Baumhöhlen zu rechnen. Diese Höhlen können als Wochenstubenquartier und auch als Tages- und Balzquartier genutzt werden. Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sind z. B. Großer Abendsegler, Zwerg-, Mücken- und Rauhaufledermaus sowie Braunes Langohr.

Weitere Fledermaushabitate sind Wälder, die Fledermäusen Unterschlupf und Nahrung bieten. Dabei sind sowohl die im Geltungsbereich vorhandene als auch umliegende Waldflächen zu betrachten. Dies sind potentielle Lebensräume für z. B. Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus aber auch die oben bereits genannten Arten Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Braunes Langohr.

Auch für **Vögel** bietet der Geltungsbereich durch seinen Strukturreichtum ideale Lebensbedingungen. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

In Baumhöhlen können potentiell Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter vorkommen, z. B. Buntspecht, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blau-, Kohl-, Tannen-, Weidenmeise, Kleiber oder Star vorkommen. Ansonsten wird die Vogelgilde der Gehölzfreibrüter stark vertreten sein, die in Gebüsch und Bäumen brüten. Dazu zählen z. B. Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Schwanzmeise, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Garten-, Klapper-, Dorn- und Mönchsgrasmücke.

Horste von Großvögeln sind bei den Begehungen nicht entdeckt worden.

Potentiell kommen in Verbindung mit dem im Geltungsbereich vorhandenen Wald noch Vogelarten wie z. B. Baumfalke, Waldohreule, Uhu, Kleiber, Buntspecht und Sperber vor.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Flora

Der B-Plan lässt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine bauliche Entwicklung zu. Die Baugrenzen sind für jedes Grundstück definiert und beziehen die Bestandsgebäude mit ein. Mit Ausnahme von einem bislang unbebauten Grundstück entstehen neu ausgewiesene Bauflächen auf bereits bebauten Grundstücken oder auf Grundstücken, die geteilt werden.

Das bedeutet, dass von den Neuversiegelungen Flächen betroffen sind, die als Gartenflächen einer intensiven Nutzung unterliegen. Diese sind gemäß gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energiewende,

Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Eine Betroffenheit von hochwertigen Vegetationsbeständen bzw. besonders oder streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Fauna

Auch im Hinblick auf die Fauna ist davon auszugehen, dass es bei geplanten baulichen Erweiterungen im vorgesehenen Maß keine Betroffenheiten von besonders oder streng geschützten Arten geben wird.

Es sind keine Bäume oder Baumbestände betroffen, so dass es zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG kommt. Auch ein Schädigungs-/Tötungsverbot gem. § 44 (1) 1 BNatSchG oder die Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG ist nicht gegeben.

Insofern ist das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auszuschließen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einer weiteren Teilung von Grundstücken und zu einer weiteren (ungeregelten) baulichen Verdichtung kommen wird, die sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) regeln würde. Es ist anzunehmen, dass es dadurch langfristig zu einer dichteren Bebauung käme als durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1. Durch den Verlust von Freiflächen, einen höheren Siedlungsdruck und ein zunehmendes Störpotential hätte das auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da eine direkte Betroffenheiten des Schutzgutes Flora und Fauna nicht gegeben sind, sind artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Flora

Die Gemeinde Lütjensee verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, weshalb neben dem bereits vorhandenen Schutz bestimmter Bäume durch die Naturschutzgesetzgebung (z. B. ortsbildprägende Bäume) im B-Plan Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Dadurch wird der Schutzstatus der Bäume erhöht, da bei der Wegnahme eines festgesetzten Baumes neben einer naturschutzrechtlichen Genehmigung auch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen muss.

Die oben genannten Baumgruppen mit einem ortsbildprägenden, charakteristischen Baumbestand werden über § 9 (1) Nr. 25 b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Dazu wird die entsprechende Baumgruppe

mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ umgrenzt.

Im Bebauungsplan werden somit folgende Bäume festgesetzt:

- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende **Einzelbäume**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Mindestens Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe.
Festsetzung über ein Erhaltungsgebot
- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende **Baumgruppen**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von > 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe.
Festsetzung als Gruppe mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“
- **Überhälter / Knicks**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Überhälter mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora/Fauna während potentieller Bautätigkeiten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase gemäß DIN 18920;
- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bauphase durch Abzäunung der Wurzelbereiche.
- keine Bodenverdichtungen und keine Lagerung von Baustoffen im Traufbereich von Bäumen;

Sollte es wider Erwarten zu Eingriffen in Gehölzbestände kommen, sind im Hinblick auf den Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar durchzuführen; Rodungen sonstiger Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar.
- Sollten Höhlenbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr von einer Fällung betroffen sein, sind diese vor der Rodung in den Wintermonaten auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen (endoskopische Untersuchungen).

7.2.3. Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Gemäß Landschaftsplan liegt die Gemeinde im Stormarner Endmoränengebiet, einem Teilraum des Ostholsteinischen Hügellandes. Sie liegt im Bereich der äußeren Eisrandlagen der Gletschervorstöße der Weichseleiszeit. Geologie und Relief sind daher oberflächlich durch weichseleiszeitliches Gletschereis und durch Schmelzwasser geprägt worden. Daraus erklärt sich auch das stark bewegte Relief im Bereich des Kuckucksbergs.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Es gibt keine Hinweise auf Altablagerungen/Altlasten.

Vorbelastungen sind durch die bereits erfolgten Bebauungen und Erschließungen gegeben. Dadurch wurde vielerorts in das natürliche Relief eingegriffen, so dass es stellenweise sehr stark überformt ist.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan lässt eine behutsame bauliche Erweiterung zu, so dass zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt werden können. Durch Überbauung mit Gebäuden und Versiegelung wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans wurde der Anteil der tatsächlich bebauten Fläche ermittelt und daraus das zulässige Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Für die meisten Teilgebiete wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 oder 0,2 festgesetzt, für kleinere Teilbereiche auch 0,25 bis 0,36. Diese werden in einigen Teilgebieten durch eine zusätzliche Festsetzung zur maximal überbaubaren Grundfläche auf 260 m² bzw. 340 m² begrenzt.

Anhand der festgelegten Grundflächenzahlen bzw. der maximal überbaubaren Grundfläche wurden für jedes Grundstück die bereits überbaute Fläche und die maximal zulässige Überbauung ermittelt. Die Differenz dieser beiden Zahlen ergibt den zusätzlichen Grad der Versiegelung. In der Summe ergibt sich eine zusätzlich mögliche Gebäudefläche von 5.621 m². Für Nebenanlagen wird gem. § 19 (4) BauNVO ein Zuschlag von 50 % hinzugerechnet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Bilanzierung.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung						
Gemeinde Lütjensee; B-Plan Nr. 1					Stand 28.10.2019	
	Flächen- größe	GRZ	Versiegelun- g	Zuschlag für Neben- anlagen	Ausgleichs- faktor	Flächen- größe
Berechnung der Eingriffsflächen				50%		
1.	Zusätzliche Bauflächen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz					
	Wohngebiet WR		5.621 m ²		0,5	2.811 m ²
	Wohngebiet WR			2.811 m ²	0,5	1.406 m ²
3.	Verkehrsflächen/Wege auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz					
	Straßen, neu	0 m ²	0 m ²		0,5	0 m ²
	Verkehrsflächen bes. Zw eckbestimmung	0 m ²	0 m ²		0,5	0 m ²
	Wassergebundene Wege	0 m ²	0 m ²		0,3	0 m ²
Mindestgröße der Ausgleichsfläche:						4.217 m²
Ausgleichsflächen intern		Größe			Anrechen- barkeit	
		0 m ²			0	0 m ²
Ausgleichsflächen extern		Größe			Anrechen- barkeit	
A 1	Flurstück 57/1, Flur 2 Gemarkung Lütjensee	1.968 m ²				1.968 m ²
A 2	Flurstücke 393, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 107/10 der Flur 8 Gemarkung Lütjensee	2.249 m ²				2.249 m ²
Summe der anzurechnenden Ausgleichsflächen:						4.217 m²
Differenz Eingriffs-/Ausgleichsfläche:					Defizit:	0 m²
Grundlage der Bilanzierung: Gemeinsamer Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09. Dezember 2013 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).						

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es ohne einen regulierenden B-Plan dann langfristig zu stärkeren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt und mehr Flächen überbaut und versiegelt werden. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Ausweisungen des B-Planes möglichen Überbauungen und Versiegelungen sind auszugleichen. Dies erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses von Innenministerium und des Ministeriums für

Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013). Demnach ist eine Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Wenn dieses nicht möglich ist, hat die Kompensation auf entsprechenden Ausgleichsflächen zu erfolgen.

Für die möglichen Überbauungen und Flächenversiegelungen ist gemäß Bilanzierung eine Ausgleichsfläche in einer Größe von 4.217 m² erforderlich.

Dieser Ausgleich wird aus dem Ausgleichsflächenkataster der Gemeinde Lütjensee auf folgenden Flächen erbracht; dabei werden jeweils die genannten Größen in Ansatz gebracht (vgl. Bilanzierungstabelle):

- Flurstück 57/1, Flur 2 Gemarkung Lütjensee: 1.968 m²
- Flurstücke 393, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 107/10 der Flur 8 Gemarkung Lütjensee: 2.249 m²

Bei möglichen Bautätigkeiten sind folgende Punkte zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens bei Baumaßnahmen nach § 202 BauGB und DIN 18915 z. B. durch Ansaat von Bodenmieten,
- Beseitigung baubedingter Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechte Verwertung bzw. Wiedereinbau
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen auf privatem Grund in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.;

7.2.4. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Dieses ist jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich ein größerer Teich innerhalb einer privaten Parkanlage. An der südlichen Grenze ist ein Regenrückhaltebecken (technisches Bauwerk), in dem Oberflächenwasser gesammelt wird.

Auf privaten Flächen wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge der möglichen zusätzlichen Bebauungen und Flächenversiegelungen wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Bei weiteren Bebauungen muss auch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Das sollte jedoch aufgrund der großen Grundstücke und dem im Vergleich dazu vergleichsweise geringen zusätzlichen Versiegelungsgrad möglich sein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine Veränderungen geben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird das Wasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung sollte bei Versiegelungen von Wegen und Plätzen im Garten mit teildurchlässigen Belegen oder wassergebundenen Wegedecken gearbeitet werden.

7.2.5. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschafts-/ Ortsbild im Bereich Kuckucksberg ist, wie bereits erwähnt, maßgeblich durch die Grünstrukturen und die Topografie geprägt. Dazu tragen insbesondere auch die Bäume bei.

Eine schleichende Veränderung dieses typischen Ortsbildes durch Grundstücksteilungen und bauliche Nachverdichtungen war u. a. Auslöser für die Aufstellung dieses B-Planes. Dabei ist die Intention die, eine übermäßige bauliche Veränderung und eine damit einhergehende Reduzierung von Freiflächen zu verhindern und gleichzeitig den Bestand an Grünstrukturen zu sichern.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der B-Plan lässt eine maßvolle zusätzliche Bebauung zu, die bei einigen Grundstücken durch eine Teilung möglich wird. Dabei ist das Maß der zusätzlichen Bebauung im Vergleich zur vorhandenen Bebauung verhältnismäßig gering. Durch die geringen Grundflächenzahlen (überwiegend 0,15) und die Festlegung von Baugrenzen für jedes Grundstück wird eine übermäßig starke Bebauung vermieden.

Aufgrund der vorhanden und sehr ausgeprägten Grünstrukturen, die auch über den B-Plan gesichert werden, ist davon auszugehen, dass sich das Ortsbild des Kuckucksberges durch diese zusätzlichen Bebauungen nicht maßgeblich verändert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen sind neben der Sicherung des Bestandes keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Die Absicht der Gemeinde Lütjensee ist es, durch die Aufstellung dieses B-Planes das charakteristische, durch Bäume, Gehölzbestände und Topographie geprägte Ortsbild zu erhalten. Insofern wirkt sich die Aufstellung des B-Planes auch langfristig positiv auf dieses Schutzgut aus und kann als Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung des typischen Ortsbildes gesehen werden.

7.2.6. Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes im Geltungsbereich (Bäume, Wald, Knicks) ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen. Durch die Ortsrandlage und die Topografie bewirken einen hohen Luftaustausch im Gebiet.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen führen zu einer hohen Transpirationsrate und wirken durch eine Steigerung der Luftfeuchtigkeit ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen aus. Durch die im Geltungsbereich wachsenden Knicks, Bäume und Waldflächen ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpiration, Lufttemperatur).

Die aktuellen Belastungen der Luft werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen (Großenseer Straße, Trittauer Straße) verursacht. Auch die vorhandenen Gebäudeheizungen können als vorhandene Emissionsquelle genannt werden, soweit sie mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl) betrieben werden. Während die Emissionen bei Gebäudeheizungen überwiegend aus Stickoxiden bestehen, sind es bei Abgasen in Verbrennungsmotoren zusätzlich Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Rußpartikel und Blei. In Straßenrandbereichen können durch Ablagerung und Niederschlag entstandene höhere Konzentrationen dieser Schadstoffe vorhanden sein.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut Klima/Luft durch die zusätzlich geplanten Bebauungen und Versiegelungen beeinträchtigt. Deren Auswirkungen sind eine Verringerung der Verdunstungsflächen und eine vermehrte Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen. Das bewirkt eine Verrin-

gerung der Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. In Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und des hohen Anteils an Grünstrukturen können diese Beeinträchtigungen jedoch als gering eingestuft werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nicht erforderlich.

Durch folgende Maßnahmen können Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft vermindert werden:

- Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzbestände;
- Pflanzung von Gehölzen;
- Minimierung von Versiegelungen;
- weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie

7.3. **Zusätzliche Angaben**

7.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse vorhandener Fachplanungen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) herangezogen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

Kenntnislücken im Hinblick auf die Erarbeitung des Umweltberichtes bestehen nach derzeitiger Einschätzung nicht.

7.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt gem. § 4c BauGB der Gemeinde. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Überwachung/Kontrolle und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen.
- Überprüfung/Beachtung der Festsetzungen des B-Planes.

7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Dabei werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Geringe/ keine Auswirkungen: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige bzw. positive Umweltauswirkungen.

Erhebliche Auswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Schutzgut	Bewertung
Mensch	<p>Der B-Plan hat die Intention, auf der einen Seite das charakteristische Ortsbild des Kuckucksbergs zu sichern und auf der anderen Seite eine behutsame Entwicklung zuzulassen. Dadurch bleibt er den Anwohnern in seinem charakteristischen Erscheinungsbild erhalten.</p> <p>Die durch eventuelle Bautätigkeiten verursachten Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung sind zu vernachlässigen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Der B-Plan dient auch der Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Grünbestandes, insbesondere der Bäume.</p> <p>Da von möglichen Bautätigkeiten nur Flächen betroffen sind, die bereits heute überwiegend als Gartenfläche/Rasen fungieren, treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ein. Geschützte Flächen wie Knicks und der Wald werden nicht tangiert.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung auf das Schutzgut Flora und Fauna keine Auswirkungen hat.</p>
Boden	<p>Das Gebiet ist bereits bebaut und es werden maßvolle Erweiterungen zugelassen. Die Grundflächenzahlen sind angesichts der überwiegend großen Grundstücke gering (überwiegend 0,15). Zusätzliche Versiegelungen werden extern kompensiert.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.</p>
Wasser	<p>Das durch Bebauung zusätzlich auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.</p>
Klima/ Luft	<p>Der vorhandene Gehölzbestand wird über den B-Plan gesichert und erhalten, so dass auch dessen positive Wirkung auf das Kleinklima bestehen bleibt.</p> <p>Die durch zusätzlichen Verkehr und Gebäudeheizungen verursachten Schadstoffemissionen können vernachlässigt werden und sind als nicht erheblich einzu-</p>

	<p>stufen.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden insgesamt als gering eingestuft.</p>
<p>Land- schafts- bild/ Ortsbild</p>	<p>Da das Ziel des B-Planes neben einer behutsamen baulichen Entwicklung auch die Sicherung des typischen Erscheinungsbildes des Kuckucksbergs ist, wird er sich langfristig positiv auf das Ortsbild auswirken. Dazu tragen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen bei.</p> <p>Auch in Anbetracht einer baulichen Erweiterung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild als gering eingestuft.</p>

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der auf externen Ausgleichsflächen vorgesehenen Kompensation für das Schutzgut Boden wird der B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

8. KOSTEN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planungskosten trägt die Gemeinde.

9. HINWEISE

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein:

Es dürfen keine Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 92 angelegt werden.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein:

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.

10. ANHANG

10.1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	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).
Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	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
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	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).
Landesplanungsgesetz (LPIG)	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>
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	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).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	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.

10.2. 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

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Lütjensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeister -