

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 14 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Lütjensee

für das Gebiet:
„östlich der Hamburger Straße, westlich des Dovenkamp und nördlich der Peemöller Allee“



Digitaler Atlas Nord Copyright 2021 GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG

Endgültige Planfassung
12.10.2023 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	9
4.4 Zulässige Anzahl an Wohneinheiten.....	10
4.5 Örtliche Bauvorschriften.....	10
5 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz.....	12
5.1 Gehölzbestand.....	12
5.2 Gartengestaltung.....	13
5.3 Maßnahmenfläche.....	13
5.4 Artenschutz.....	14
6 Verkehr.....	15
7 Immissionen.....	16
8 Ver- und Entsorgung.....	18
9 Denkmalschutz, Bodenverhältnisse, Altlasten/Kampfmittel.....	21
10 Flächenangaben.....	21
11 Bodenordnung.....	22
12 Kosten.....	22

Anlagen

- Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, Bartels Umweltplanung, 26.04.2023
- Erläuterungen zur Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz, Waack + Dähn, 02.08.2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung der Gemeinde Lütjensee, Akustik Labor Nord, 14.07.2022

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 11.08.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung gefasst. Der Geltungsbereich wurde in der Ausarbeitung des Vorentwurfs auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2021 um eine angrenzende, bisher nicht überplante Fläche erweitert.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung gelten im Geltungsbereich deren Festsetzungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die ALKIS Grundlage, ergänzt um topographische Einmessungen durch das Vermessungsbüro Kummer vom 26.08.2021 sowie 12.04.2022. Die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren **nach § 13a BauGB** durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Festsetzungsänderungen und -ergänzungen in einem überwiegend bebauten Gebiet innerhalb der Ortslage Lütjensee)
- Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche wird eingehalten. Die Bebauungsplanänderungen ist den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen (beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie dem Monitoring nach

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

§ 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Davon unabhängig sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Sie werden in einem Fachbeitrag beurteilt.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Der Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz wurde durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erstellt.

Als eine Grundlage zur Bewertung der Planauswirkungen auf den Wasserhaushalt führte das Büro Waack + Dähn, Norderstedt eine Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz durch.

Eine schalltechnische Untersuchung ist durch das Akustik Labor Nord, Lübeck beigebracht worden.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 2,9 ha. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 und zusätzlich die Grundstücke westlich der Straße *Dovenkamp*, nördlich der *Peemöller Allee*.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Lütjensee gegenüber der Grundschule Lütjensee und umfasst die Grundstücke entlang der *Hamburger Straße* zwischen den Straßen *Peemöller Allee* und der Straße *Dovenkamp* sowie die Bebauung westlich des *Dovenkamp* nördlich der *Peemöller Allee*. Das rückwärtig der Bebauung liegende Regenrückhaltebecken sowie eine angrenzende Niedermoorfläche sind ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Während der südliche Teil entlang der *Hamburger Straße* bis auf eine in jüngerer Zeit entstandene Baulücke und die Flächen westlich des *Dovenkamp* bebaut sind, wurde in dem gemäß Ursprungsplan ebenfalls zur Bebauung vorgesehenen nördlichen Teil entlang der *Hamburger Straße* nur ein Gebäude realisiert. Der nördlichste Teilbereich bis zum *Dovenkamp* ist derzeit unbebaut.

Der Bereich entlang der *Hamburger Straße* diente und dient nach wie vor der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Bis heute ist hier unter anderem die Bäckerei Zingelmann als alt eingesessener Betrieb mit Verkauf und einem Café vorhanden. Weitere Nutzungen sind ein Kosmetikstudio und eine Physiotherapiepraxis für Hunde, eine Arztpraxis und ein Elektriker/Elektrohandel. Die Bebauung westlich des *Dovenkamp* ist durch Wohngebäude gekennzeichnet, unter denen neben Einfamilienhäusern zum Teil auch kleinere

Mehrfamilienhäuser vorhanden sind.

Westlich der *Hamburger Straße* sowie südlich des Geltungsbereiches befinden sich gemischt mit Wohnnutzungen weitere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote. Die übrige an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung überwiegend in Einfamilienhäusern geprägt. Östlich des *Dovenkamp* befinden sich z.T. große Wohngebäude.

Etwas weiter südlich des Plangebietes liegen eine größere gewerbliche Nutzung (Druckerei) östlich und eine Tankstelle westlich der *Hamburger Straße*. Nordöstlich grenzen große private Flächen an den Geltungsbereich an, die sich bis zum Lütjensee im Osten erstrecken.

2 Anlass und Ziele

Vor dem Hintergrund einer angestrebten Neubebauung auf einem vormals bereits bebauten Grundstück hat eine Privatperson ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 gestellt, den die Gemeinde zum Anlass genommen hat, die Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich des seit dem Jahr 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 mit dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen zu überprüfen und anzupassen. Die Baugrundstücke westlich des *Dovenkamp*, für die bisher kein Bebauungsplan besteht, werden zu diesem Zweck in den Geltungsbereich integriert.

Wesentliches Ziel ist im Hinblick auf den erforderlichen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die damit einhergehenden Anforderungen an eine Nachverdichtung eine größere Flexibilität für die baulichen Entwicklungen innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen, ohne jedoch das Ortsbild zu stark zu überformen.

So soll mehr Flexibilität durch die Festsetzung von größeren überbaubaren Flächen mit Baugrenzen geschaffen werden. Gleichzeitig möchte die Gemeinde auf tieferen Grundstücken auch in zweiter Reihe eine entsprechende Nachverdichtung ermöglichen, die der Entwicklung eines zentralen Angebotes von Wohnraum gerecht wird. Die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten sowie sonstigen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Einrichtungen soll entlang der *Hamburg Straße* weiterhin möglich sein. Entlang des *Dovenkamp* wird entsprechend des Bestandes auch zukünftig das Wohnen als überwiegende Nutzung angestrebt.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 (LEP - VO 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen für die Gemeinde Lütjensee.

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg, in dem Lütjensee liegt, ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig entlang der Siedlungsachsen und außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte auszurichten sowie den Raum durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren zu ordnen. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben.

- Die Gemeinde Lütjensee liegt gemäß **LEP 2021** im Ordnungsraum um Hamburg, östlich der Achsengrundrichtung Hamburg – Ahrensburg – Bad-Oldesloe – Lübeck innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft und eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.
- Die Gemeinde Lütjensee ist raumordnerisch kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau und verfügt damit als Gemeinde im Ordnungsraum gemäß LEP 2021 über einen **wohnbaulichen Entwicklungsrahmen** von 15 %, bezogen auf die vorhandenen Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2017.²

Bezogen auf den Bestand von 1.469 Wohnungen am 31.12.2017 ergibt sich hieraus ein maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 220 Wohnungen. Nach Abzug der auf diesen Rahmen anzurechnenden 17 Baufertigstellungen aus den Jahren 2018 bis 2020 ergibt sich ein verbleibender Entwicklungsrahmen von 203 Wohnungen.³

- Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung, Juli 1998)** liegt Lütjensee in einem Regionalen Grünzug, wobei der Siedlungsbereich mit Erweiterungsbereichen davon ausgenommen ist. Die Gemeinde ist dem Nahbereich des Unterzentrums Trittau zugeordnet und liegt mit seinen westlichen Flächen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14, sind mit den übergeordneten Zielen der Landes-, Regional- und Kreisplanung vereinbar.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht er dem raumordnerischen Ziel, gemäß dem die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Da das Gebiet im Wesentlichen bereits bebaut ist und durch die Bebauungsplanänderung nur begrenzte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den o.g. wohnbaulichen Entwicklungsrahmens gemäß LEP zu erwarten.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I, mit Lagemarkierung (gelber Kreis)

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken/Regenklärbecken und sowie als nachrichtliche Übernahme ein geschütztes Biotop dar. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 sowie der 1. Änderung und Ergänzung entsprechen diesen Darstellungen. Die 1. Änderung und Ergänzung des

² Vgl. LEP 2021, Kap. 3.6.1

³ Kreis Stormarn FD Planung und Verkehr, 26.10.2021: Statistiken zur Wohneinheitenentwicklung im Kreis Stormarn.

Bebauungsplanes ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Potenzialanalyse Siedlungsentwicklung Lütjensee

Für die Gemeinde Lütjensee besteht eine Potentialanalyse zur Siedlungsentwicklung aus dem November 2018. Der bisher nicht bebaute Bereich der als MU 1 geplanten Fläche ist darin als Innenentwicklungspotenzial mit bestehendem Baurecht berücksichtigt und mit einem Entwicklungspotenzial von 2-4 Wohneinheiten bewertet. Je nach konkretem Bebauungskonzept können mit den getroffenen Festsetzungen auch mehr Wohneinheiten realisiert werden.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wird das Plangebiet entlang der *Hamburger Straße* als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht grundsätzlich der innerörtlichen Lage entlang der Hauptverkehrsachse, an der zum größten Teil die Nutzungen des täglichen Lebens angesiedelt sind, und den damit verbundenen Nutzungsanforderungen. Ein Mischgebiet dient der Unterbringung von Wohn- und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das vom Gesetzgeber angestrebte gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten impliziert, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere Nutzungsart haben soll.

Auf Grund der sich verändernden Anforderungen an gewerbliche Nutzungen, deren Anforderungen an die Lage und die sich verändernden Konsummuster der Bevölkerung ist festzustellen, dass u.a. auch in kleineren Kommunen kleinteilige mit dem Wohnen gut verträgliche Gewerbenutzungen nicht mehr in dem Maße nachgefragt werden, dass ein gleichwertiges Nebeneinander von den im Mischgebiet vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden kann. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Kommune, entsprechende Ansiedlungen von Wohnen und Gewerbe zur Nahversorgung in zentraler Lage, aber auch von sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, sicherzustellen.

Aus diesem Grund ändert die Gemeinde Lütjensee mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 die festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB, das dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen, vor allem kulturellen und sozialen Einrichtungen dient. Hierbei ist entscheidend, dass die Nutzungsmischung im urbanen Gebiet, anders als im Mischgebiet, nicht gleichgewichtig sein muss.

Dadurch stärkt die Gemeinde die Ortslage mit bestehenden Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben entlang der *Hamburger Straße*, schafft aber ebenfalls die Voraussetzungen dafür, dass das angestrebte Ziel einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und einer damit verbundenen Stärkung des gewerblichen Bestandes auch zukünftig gesichert wird. Aufgrund der in urbanen Gebieten nicht erforderlichen gleichgewichtigen Mischung von Wohnen und Gewerbe, besteht bei der Nachfrage nach zentralem Wohnraum, vor allem auch solchem in Mehrfamilienhäusern, kein Risiko, dass die dem Mischgebiet zu Grunde gelegte Gleichgewichtung mangels gewerblicher Nutzungen nicht erreicht wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung vermieden, dass die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung nicht in dem angestrebten Umfang erfolgen kann oder bei einer ggf. alternativen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die gewünschten standortgeeigneten gewerblichen Nutzungen

langfristig verdrängt werden.

In den festgesetzten urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese erachtet die Gemeinde als nicht mit den planerischen Zielen sowie der Lage und der gewünschten Nutzung vereinbar. Der Ausschluss zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt mit dem Ziel, die Attraktivität und Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu erhalten bzw. zu schaffen und Verdrängungsprozessen durch Vergnügungsstätten entgegen zu wirken. Ebenso soll durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten ein negativer Einfluss auf die gegenüberliegende Grundschule vermieden werden.

Für die Bebauung westlich des *Dovenkamp* besteht bisher kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier daher bisher nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird der Rahmen für die weitere bauliche Entwicklung demgegenüber klarer geregelt und damit langfristig eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Bestandes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus sind ausgewählte gewerbliche Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und nicht störende Handwerksbetriebe sowie andere, vor allem kulturelle und soziale Einrichtungen allgemein und weitere ausgewählte Nutzungen ausnahmsweise zulässig, die mit der dominierende Wohnnutzung gut verträglich sind und für die Eigentümer*innen ein gegenüber dem reinen Wohnen erweiterten Nutzungsspielraum lassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in Kombination mit den überbaubaren Flächen eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, die ein Einfügen neuer, zeitgemäßer Baukörper in das Ortsbild sicherstellen.

Damit sich die zukünftig entstehenden Gebäude der urbanen Gebiete in die Umgebung einfügen, wird die maximale Geschossigkeit entlang der *Hamburger Straße*, auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im MU 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,45 und im MU 2 von 0,5 festgesetzt. Damit folgt die Gemeinde den wachsenden Anforderungen im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, indem sie im zentralen innerörtlichen Bereich entlang der Hauptverkehrsachse entsprechende Möglichkeiten zur Nachverdichtung zulässt. Um die tiefen Grundstücke im MU 2 entlang der *Hamburger Straße* bebauen zu können, gleichzeitig aber eine Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zu sichern, die mit den östlich angrenzenden eingeschossigen Gebäuden verträglich ist, wird in einem 10 m tiefen Streifen lediglich ein Vollgeschoss zugelassen. Das Grundprinzip einer maximal zweigeschossigen Bebauung zur *Hamburger Straße* und rückwärtig eingeschossigen Bebauung war bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten.

Zur Höhenbegrenzung werden in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt, die mit den zulässigen Vollgeschossen einerseits aber auch den steigenden Anforderungen an attraktiven, barrierearmen und hochwertigen sowie bezahlbaren Wohnraum andererseits korrespondieren und die Ausbildung von einem Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse, einem sogenannten Staffelgeschoss zulassen. Aus diesem Grund werden in den überbaubaren Flächen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind maximal 11 m Gebäudehöhe zugelassen, bei einem Vollgeschoss maximal 9 m. Somit können im

eingeschossigen Bereich auch klassische Gebäudetypologien mit Satteldächern entstehen. Ebenfalls werden bei den festgesetzten Gebäudehöhen die wesentlichen Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung ermöglicht. Geringfügige Abweichungen können im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zugelassen werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang des *Dovenkamp* sind zwei Vollgeschosse zulässig, die ein gutes Ausnutzungsverhältnis zwischen überbauter Grundfläche und Wohnfläche in den Gebäuden zulassen. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch der zulässigen Geschossigkeit für die Bebauung der gegenüberliegenden Seite des *Dovenkamp* (Bebauungsplan Nr. 19). Im Unterschied zur Bebauung entlang der *Hamburger Straße* wird die Gebäudehöhe im WA jedoch auf 9 m begrenzt, die sich an zulässige Höhen für die benachbarte Bebauung an der *Peemöller Allee* (Bebauungsplan Nr. 25) und der Bestandsbebauung im Gebiet orientiert und damit ein Einfügen in die Umgebung sichert. Eine Höhe von 9 m ist z.B. für eingeschossige Einfamilienhäuser mit steilerer Dachneigung ein übliches Maß.

Um die Größe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet neben der Gebäudehöhe weiter zu begrenzen, wird im Unterschied zu den urbanen Gebieten zusätzlich festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss gebaut werden darf. Hierdurch soll eine vornehmlich auf ein Maximalvolumen ausgerichtete Gestaltung, z.B. mit einem sich über zwei Dachgeschosse erstreckenden Dachausbau mit vielen Gauben oder ausgebauten Dächern oberhalb eines zweiten Geschosses mit senkrechten Wänden, verhindert werden, da diese in der Gesamtwirkung an dieser Stelle des Ortes überdimensioniert wären. Außerdem sind senkrecht aufgehende Außenwände von Geschossen oberhalb des ersten Vollgeschosses allseits um mindestens 0,75 m zurückzusetzen, um das Gebäudevolumen oberhalb des Erdgeschosses zu reduzieren. Mit der Zulassung eines zweiten Vollgeschosses soll jedoch weiterhin eine gute Ausnutzung der überbauten Grundfläche und Ausbildung von Wohnräumen ohne Dachschrägen möglich sein. Für Giebelwände und Drempel/Knickstöcke von Gebäuden mit Sattel- oder Krüppelwalmdaches wird zur Klarstellung festgesetzt, dass diese nicht einzurücken sind, d.h. „klassische“ eingeschossige Häuser mit ausgebautem Satteldach oder Krüppelwalmdach sind möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,35 ermöglicht eine gute Grundstücksausnutzung, die mit Blick auf die insgesamt ländlich geprägte Lage Lütjensees etwas unterhalb der gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze von 0,4 liegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50% überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ebenfalls bestehende Möglichkeit, dass weitere geringfügige Überschreitungen zugelassen werden können, soll im Geltungsbereich nicht gelten und wird daher ausgeschlossen. Dadurch wird in den urbanen Gebieten und im allgemeinen Wohngebiet der jeweils vorgesehene Mindestfreiflächenanteil gesichert und dazu beigetragen, dass bei Grundstücksversiegelungen, die bis an die Grenze des maximal zulässigen Maßes gehen, verstärkt darauf geachtet wird, dass nur erforderliche Versiegelungen stattfinden und keine geringfügigen Überschreitungen zu Gunsten nicht zwingend notwendiger Versiegelungen, wie beispielsweise einer größeren Terrasse oder eines zusätzlichen befestigten Weges, erfolgen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die bisherigen Festsetzungen im Bereich des MU 2 umfassen Baulinien, an denen gebaut werden muss und Baugrenzen, die für die Gebäudeanordnung nur wenig Gestaltungsspielraum lassen. Die überbaubaren Flächen sehen bisher eine zur *Hamburger Straße* liegende Bebauung und unterschiedlich tiefe Freiflächen für die nach Osten orientierten Grundstücksbereiche vor. Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen, setzt die Gemeinde zukünftig große überbaubare Flächen fest, die durch Baugrenzen gefasst werden. Die Grundstückstiefe, innerhalb der eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, wird dabei gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MU 1 wird im Wesentlichen entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt und nimmt auf die erhaltenswerten und festgesetzten Bäume Rücksicht.

Für das WA werden ebenfalls große überbaubare Flächen festgesetzt, die eine flexible Gebäudeanordnung, z.B. auch von zwei kleineren Gebäuden auf den Grundstücken ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit entsprechenden Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um eine bereits heute typische Vorgartenzone auch zukünftig zu erhalten. Diese wird zur *Hamburger Straße*, zur *Peemöller Allee* und zum *Dovenkamp* mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Im Nordosten zum *Dovenkamp* ist diese zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes noch breiter.

Um den offenen Charakter der Grundstücksrandbereiche zu den Straßen und Nachbargrundstücken zu sichern, sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen und weitere Anlagen wie offene Stellplätze und offene Fahrradabstellanlagen sowie Pflasterungen und Zuwegungen.

Zur *Hamburger Straße* sind zudem ausnahmsweise Außensitzbereiche/Terrassen für gastronomische Betriebe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, die hier im Sinne der Stärkung des öffentlichen Charakters dieses Ortsbereiches städtebaulich verträglich sind und zur Belebung des Raumes beitragen können. Zur Wahrung des offenen Charakters dürfen sie keine festen Überdachungen haben; das Aufstellen von mobilen Schirmen oder ähnlichem soll jedoch möglich sein.

Um eine Ortsbildverträgliche Bebauung zu sichern, wird für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind Gebäudelängen von maximal 30 m zulässig. Derartige Gebäudelängen werden als Ortsbildverträglich erachtet, da sie ein Mittelmaß zwischen typischen, häufig im Ortsbild vorkommenden Gebäuden bis 20 m Länge einerseits und größeren Gebäuden andererseits bilden, die auch im Siedlungsgebiet der Gemeinde vorzufinden sind. Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine maximale Gebäudelänge von 20 m, um hier eine kleinteiligere Bebauung zu erhalten. Gebäudelängen von über 15 m sind hier zum Teil bereits im Bestand vorhanden. Gebäudelängen bis zu 20 m ermöglichen somit im Sinne einer Nachverdichtung etwas längere als die überwiegend im Bestand vorhandene Bebauung, ohne im Vergleich zu dieser überdimensioniert zu sein.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen Gebäude, die in ihrer Gesamtlänge in dem urbanen Gebiet MU 2 und im allgemeinen Wohngebiet WA etwas länger als 30 m bzw. 20 m sind. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Zukünftig dürfen Gebäude nur in den festgesetzten Längen entstehen, die die Gemeinde städtebaulich für verträglich erachtet. Geringfügige Abweichungen können bei einer Bebauung in die Tiefe der Grundstücke ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn der Gebäudekörper in seiner Länge durch vertikale Gliederungen in

Form von Versprünge sichtbar gestaffelt wird. Ziel ist es, die Gebäudelänge zum öffentlichen Raum zu begrenzen, um keine zu großen Gebäude zuzulassen, die nicht mehr mit dem Ortsbild vereinbar wären.

4.4 Zulässige Anzahl an Wohneinheiten

Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass in einem Gebäude maximal vier Wohneinheiten und in Doppelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch sollen Mehrfamilienhäuser mit einer hohen Anzahl an kleinen Wohnungen in diesem Teilbereich vermieden werden, um insbesondere die damit einhergehenden Folgen auf den Verkehr zu begrenzen. Mit vier Wohneinheiten je Gebäude und zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird jedoch die Möglichkeit gegeben neben größeren Einfamilienhäusern auch kleinere Wohnungen zu schaffen, für die ein hoher Bedarf besteht. Zudem sollen auch Anpassungen im Lebenszyklus möglichen sein, wenn z.B. der Wohnflächenbedarf sinkt und eine Doppelhaushälfte in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt werden soll.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung. Sie orientieren sich an bisher geltenden Regelungen im Ursprungsbebauungsplan und benachbarten Bebauungsplänen sowie dem Bestand. Sie sollen ein ortbildtypisches Bauen ermöglichen und Gestaltungen verhindern, die in der Ortslage einen ungewünschten Kontrast und eine damit verbundene Unverträglichkeit mit dem Ortsbild bedeuten würden. Insbesondere soll mit den Festsetzungen sichergestellt werden, dass heute ortsbildtypische Farben und Materialien auch zukünftig das Ortsbild prägen werden und durch die Begrenzung der Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten auch auf ein insgesamt beruhigtes Erscheinungsbild hingewirkt wird. Die Festsetzungen werden dabei auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. z.T. weitere ergänzende Farben oder Materialien ermöglicht, um den Eigentümer*innen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen.

Als Hauptfassadenmaterialien sind zur Sicherung des Ortsbildes die in Norddeutschland und auch in Lütjensee weit verbreiteten Verblender (z.B. Ziegel, Riemchen) zulässig, aber auch Putz- oder geschlemmte Fassaden erlaubt. Neben roten- bis rotbraunen Farbtönen, die bei Verblendmauerwerken den klassischen und stark verbreiteten Farbbereich darstellen, können auch weiße oder hell-beige Farbtöne verwendet werden, wie sie häufig bei verputzten Fassaden, zum Teil auch bei Verblendern vorkommen. Die textliche Festsetzung enthält RAL-Farbnummern für die Orientierung bei der Farbauswahl. Für die weißen und beigen Farbtöne wird zudem ein Remissionswert von mindestens 80% angegeben, mit dem eine Einschränkung auf helle Farbtöne erfolgt, so dass gegenüber dem reinen RAL-Farbtönen zum Teil eine Aufhellung durch Zugabe von Weiß erforderlich wird.

Je Gebäude darf nur eins der beiden Hauptfassadenmaterialien oder -farben verwendet werden, damit das jeweilige Gebäude optisch als Einheit auf das Ortsbild wirkt. Aus gleichem Grund sollen auch Garagen, Anbauten und Nebengebäude ab einer Größe von 30 m³ in gleicher Art wie das Hauptgebäude gestaltet werden, wobei zusätzlich auch naturbelassenes Holz oder Ausführungen in Holz oder Metall zulässig sind, wenn diese sich an das Hauptgebäude gestalterisch anpassen. Beispielweise werden so anthrazitfarbene Verkleidungen oder Metallkonstruktionen von Anbauten möglich, wenn das Hausdach schwarz gedeckt ist oder anthrazitfarbene Fenster und Türen verbaut wurden.

Die Fassadengestaltung der Hauptgebäude kann bis zu einem Drittel mit Verschalungen in naturbelassenem Holz oder matten beschichtetem Metall kombiniert werden, um so größere Gestaltungsmöglichkeiten zu geben.

Grell leuchtende Farben und reflektierende Farb- und Materialgestaltungen der Außenfassaden sind generell ausgeschlossen, da diese in der Regel bereits bei Verwendung in geringerem Umfang störende Wirkungen haben.

Ein abhängig von der architektonischen Ausgestaltung wichtiges Element sind die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse, da sie sich je nach Gestaltung deutlich auf die Größen- und Höhenwirkung auswirken können. Da im allgemeinen Wohngebiet insgesamt eine kleinteiligere Bebauung als in den urbanen Gebieten entstehen soll, werden im allgemeinen Wohngebiet Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen. Wird oberhalb des ersten Vollgeschosses kein Dach, sondern ein weiteres Geschoss mit senkrecht aufgehenden Außenwänden gebaut, sind bei diesem die Außenwände zudem allseits um mindestens 0,75 m zurückzusetzen, um das Gebäudevolumen oberhalb des Erdgeschosses zu reduzieren.

Diese Regelung gilt auch in den urbanen Gebieten, wenn oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ein weiteres Geschoss mit senkrecht aufgehender Außenwand gebaut wird, da bei Errichtung einer senkrecht aufgehenden Außenwand direkt auf der Außenwand des Vollgeschosses die Wahrnehmung eines weiteren Vollgeschosses entstehen würde. So kann die Wirkung als Vollgeschoss verhindert werden, da das Geschoss sichtbar zurückspringt. Dies wird durch die Festsetzung, dass das Staffelgeschoss farblich anders als die Fassaden der Vollgeschosse gestaltet wird, verstärkt. Diese Regelung zielt im urbanen Gebiet auf Nichtvollgeschosse ab wie sie typischerweise bei Gebäuden mit flachem oder gering geneigtem Dach entstehen und deren senkrechte Außenwände eine volle oder fast voll Geschosshöhe haben. Das Zurückspringen der Außenwand gilt überall nicht für Giebelwände und Drempel/Knickstöcke, wie sie bei Sattel- oder Krüppelwalmdächern entstehen und auch nicht für Brüstungen. So kann ein konstruktiv vereinfachter Bau von Terrassen ermöglicht werden. Brüstungen sind in ihrer üblichen Ausprägung nicht mit der aufgehenden Außenwand eines Geschosses zu vergleichen, da sie nur untergeordnet sind.

Ebenfalls werden Regelungen zur Gestaltung von Dachflächen getroffen. Hier sind Eindeckungen in ortsbildtypischen Farbgebungen wie Rot, Rotbraun, Schwarz oder Schwarzbraun zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Zulässig sind zur Förderung regenerativer Energien Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Gründächer. Letztere sind bei einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zwingend umzusetzen, auch eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist zulässig. Gründächer dienen der Regenwasserrückhaltung und können das Mikroklima positiv beeinflussen und gleichzeitig der Artenvielfalt dienen, was durch die Gemeinde gefördert werden soll. Die Nachneigung zur zwingenden Errichtung von Gründächern wird bis 10 Grad begrenzt, weil dann die Anforderungen und Maßnahmen gegen Materialverlagerungen auf Gründächern steigen. Darüber hinaus überlässt die Gemeinde den Vorhabenträgern die Wahl der Dachgestaltung. Mit dem Verzicht auf die Vorgaben von Dachformen soll ein größerer Gestaltungsspielraum insbesondere bezüglich der Kubatur der Gebäude gegeben werden, der neben den bisher im Gebiet dominierenden Gebäuden mit geneigten Dächern auch „eckigere“ Gebäudeformen zulässt, die im Hinblick auf Wohnfläche und einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden vorteilhafter sind. Dies wird auch im Verhältnis zu bestehenden Gebäuden als vertretbar angesehen, auch wenn sich dadurch im Gebiet eine größere Spannweite der Gebäudestrukturen ergeben kann.

Neben den zuvor erläuterten örtlichen Vorschriften bezüglich der Anforderungen an die

äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind die örtlichen Vorschriften zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder zu beachten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden und nachteilige Auswirkungen durch Verlagerungen auf öffentliche Verkehrsflächen vermieden werden. Die genaueren Anforderungen ergeben sich aus der „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Lütjensee, in der jeweils zum Bauantrag geltenden aktuellen Fassung.⁴

Die örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einem Bußgeld von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden können. Ordnungswidrig handelt, wer fahrlässig oder vorsätzlich den festgesetzten Vorschriften zur Gestaltung zuwiderhandelt oder der Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze, Garagen oder Abstellanlagen für Fahrräder nicht in der sich aus dieser Stellplatzsatzung der Gemeinde Lütjensee ergebenden Zahl oder Beschaffenheit nachkommt.

5 Grünordnung, Biotop- und Artenschutz

Das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach Baugesetzbuch nicht erforderlich. Dennoch sind das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die artenschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Schutz gesetzlicher geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (BNatSchG, LNatSchG SH) zu beachten.

Es wurde daher ein separater „Fachbeitrag Natur- und Artenschutz“ durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg erstellt, in dem die genannten Aspekte behandelt werden. Darin wird der naturschutzfachlich relevante Bestand beschrieben und bewertet. Hinsichtlich möglicher Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten wurde eine Potenzialanalyse vorgenommen. Die Planung wurde hinsichtlich der Vorschriften des Artenschutzes überprüft und es wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen und Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschlagen. Nachfolgend werden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erläutert und wesentliche Ergebnisse des Fachbeitrags zusammengefasst. Für Details wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

5.1 Gehölzbestand

Entlang der *Hamburger Straße* wächst im nördlichen Plangeltungsbereich eine ortsbildprägende Baumreihe entlang der *Hamburger Straße*, die sich in den Einmündungsbereich der Straße *Dovenkamp* hineinzieht und als Gehölzstreifen mit größeren Einzelbäumen entlang des östlichen Rands des Regenrückhaltebeckens fortsetzt. Die genannten Gehölzbestände wurden im Wesentlichen festgesetzt. Die Baumreihe wurde aktuell aufgemessen und der Zustand

⁴ Derzeit gilt die „Satzung der Gemeinde Lütjensee über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Lütjensee“ gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.05.2020.

der Bäume begutachtet. Der ortsbildprägende Baumbestand wird im Wesentlichen erhalten. In bestimmten Bereichen werden Grundstückszufahrten zugelassen, die die ortsbildprägende Wirkung der Baumreihe nicht beeinträchtigen. Die festgesetzten Grundstückszufahrten wurden so bestimmt, dass durch diese der besonderes wertige Gehölzbestand gesichert und langfristig weiterentwickelt werden kann. Zu diesem Zweck können einzelne Bäume entfallen, die in der Gehölzreihe ohnehin zu dicht aneinander wachsen, wodurch keine langfristige Entwicklungsperspektive für diese gesehen wird. Von der Festsetzung der drei westlich des *Dovenkamps* auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) stehenden Bäume wurde abgesehen, da dies der Zugänglichkeit der Fläche für Unterhaltungsmaßnahmen, die teilweise unter Einsatz großer Fahrzeuge erfolgen, entgegenstehen würde.

Die kontinuierlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens einschließlich der angrenzenden Fläche auf einem Niedermoorstandort und angrenzender Gartenbereiche sind gemäß Stellungnahme der unteren Forsthörde auch notwendig, um hier einer Entstehung von Wald durch Sukzession vorzubeugen.

Zur langfristigen Sicherung des Gehölzbestandes werden entsprechende zeichnerische Erhaltungsfestsetzungen in der Planzeichnung getroffen, die durch textliche Festsetzungen flankiert werden. Diese regeln, dass bei einem Abgang von festgesetzten Gehölzen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind sowie deren Anforderungen an den Standort und dessen Beschaffenheit.

Der Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen sorgt für eine landschaftsgerechte Eingrünung. Dies trifft auch auf die ebenfalls festgesetzten Gehölze im Osten auf Privatgrund sowie die Gehölze innerhalb der Maßnahmenfläche zu.

5.2 Gartengestaltung

Die Gärten sollen als lebende Gärten angelegt werden. Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen in den nicht überbauten Bereichen erhalten. Die Festsetzung trägt zum Schutz des Kleinklimas bei und fördert die Artenvielfalt sowie die Durchgrünung des Wohngebietes.

Für das anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ein spezifisches Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponenten in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen zu entwickeln (s. auch Kapitel 8 „Oberflächenwasser“), das in die jeweilige Gartengestaltung eingebunden werden kann.

5.3 Maßnahmenfläche

Südlich des Regenrückhaltebeckens liegt eine Fläche, die im Landschaftsplan als Sumpffläche (Hochstaudenflur nasser Standorte) dargestellt wird. Im Ergebnis der aktuellen Bestandserfassung ist diese Fläche von Brennnessel (*Urtica dioica*) stark dominiert. Dies weist auf eine bereits eingetretene Entwässerung der Fläche hin, so dass sie aktuell nicht mehr als Sumpf zu bezeichnen ist. Es wird daher nicht von einem Schutzstatus gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Biotopschutz) ausgegangen. Die Fläche liegt auf einem Niedermoor-

standort. In der wasserbaulichen Berechnung des Stauvolumens zur Regenwasserrückhaltung⁵ wurde die Fläche einbezogen und wird bei stärkeren Regenereignissen geflutet. Es wird davon ausgegangen, dass diese Überflutungen sich nicht negativ auf die ökologische Funktion der Fläche auf Niedermoorstandort auswirken.

Zum Schutz insbesondere des Bodens des Niedermoorstandortes wird wie bereits im Ursprungsbebauungsplan der Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Um gleichzeitig die wasserrechtlich genehmigte Funktion als zeitweiliger Einstaubereich zu sichern, erfolgt diese Festsetzung überlagernd zur Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung.

Zum Schutz des Bodens am Niedermoorstandort wird für die Maßnahmenfläche festgesetzt, dass hier keine baulichen Maßnahmen, Verwallungen und Abgrabungen zulässig sind. Zudem sind aufwachsenden Gehölzen zu entfernen, um eine sukzessive Verbuschung zu vermeiden. Die regelmäßige Entnahme entspricht sowohl den Anforderungen an den Erhalt der Funktionsfähigkeit als Teil der Fläche für die Regenrückhaltung als auch den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen.

5.4 Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut, lediglich der nordöstliche Teil des MU 1 ist noch unbebaut. Das Plangebiet ist von Straßen sowie der umliegenden Wohnbebauung begrenzt. Im Innern des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gemäß § 9 Ab. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Diese Fläche wird erhalten und weiterhin als Regenrückhaltebecken genutzt werden.

Das Plangebiet bietet ein Potenzial sowohl für gebäudebewohnende als auch baumbewohnende Fledermausarten sowie für jagende Fledermäuse. Hinsichtlich der Habitatstruktur des Plangebietes mit gärtnerisch genutzten Flächen und mehreren Großbäumen, Baumgruppen und Gebüschgruppen ist von Vorkommen zahlreicher gehölzbrütender Vogelarten auszugehen. Darüber hinaus sind Singvögel der Siedlungsbereiche zu erwarten. Bestandsgefährdete Vogelarten der Feldflur sind auf Grund der Ausstattung des Plangebietes ausgeschlossen. Aufgrund der Lage im Verbreitungsgebiet für Haselmäuse, kann ein Vorkommen in den Gebüschbeständen außerhalb der Bauflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden; in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen bestehen keine geeigneten Habitate.

Sonstige besonders geschützte Arten wie Amphibien und Reptilien, Wirbellose und Pflanzen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zum Schutz der Arten werden Hinweise zur Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen, mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu versehen und gerichtet nach unten auszurichten, um Insekten und Fledermäuse nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Als weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Ausschlussfristen für Gehölzbeseitigungen aufgenommen. Nach diesen ist die Entfernung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

⁵ Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Obere Bille vom 09.02.2023 mit Verweis auf die wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Stormarn vom 17.04.1991.

6 Verkehr

Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 14 befindet sich im Ortsteil Lütjensee. Das Gebiet liegt im Gemeindezentrum an der Haupteinschließung, der *Hamburger Straße* L 92 und nahe dem östlich gelegenen ortsnamengebenden Lütjensee.

Der Plangeltungsbereich schließt an die Nord-Süd Verbindung der *Hamburger Straße / Großenseer Straße* an und ist somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die *Hamburger Straße / Großenseer Straße* kreuzen sich südlich mit der *Trittau Straße*, welche die Gemeinde Lütjensee direkt mit der Gemeinde Trittau verbindet.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Straße *Dovenkamp* und im Süden von der *Peemöller Allee* begrenzt, die beide im Südosten aufeinander, sowie im Westen an die zentrale Verkehrsachse *Hamburger Straße* treffen.

Neben der überörtlichen Verbindungsfunktion dient die *Hamburger Straße* der Erschließung der an sie angrenzenden Grundstücke. Der *Dovenkamp* und die *Peemöller Allee* haben innere Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugrundstücke und in Verbindung mit der *Gutenberstraße* eines weiter südlich gelegenen Gewerbebetriebes. Die Straße *Dovenkamp* erschließt des Weiteren die Grünflächen westlich des Lütjensees.

Im Norden schließt die *Hamburger Straße* an die Bundesstraße 404 an. Über die nahe gelegene Bundesstraße 404 ist in rund 12 km Entfernung die Anschlussstelle *Schwarzenbek / Grande* der Bundesautobahn 24, die von Hamburg nach Berlin führt, zu erreichen. In Richtung Norden ist über die Bundesstraße 404 in ebenfalls rund 12 km über die Anschlussstelle *Bargtheide* die Bundesautobahn 1, die Hamburg und Lübeck miteinander verbindet, sowie die Bundesautobahn 21 Richtung Kiel, erreichbar.

Die *Hamburger Straße* L 92 wird aktuell saniert. Zu diesem Zweck werden Hoch- und Tiefborde erneuert, Beläge ausgetauscht und das Stadtmobiliar instandgesetzt. Die Baumaßnahme, die durch das Ingenieurbüro Petersen & Partner begleitet wird, ist im Bebauungsplan als Darstellung ohne Normcharakter sowie einem beispielhaften Schnitt abgebildet und wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen im Hinblick auf die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt, da die notwendigen Flächen für die Maßnahme entlang der *Hamburger Straße* zum Teil von den Festsetzungen des Ursprungsplanes abweichen. Die dort überplanten Flurstücke sind im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein. Diese sind im Bestand jedoch teilweise privat genutzt, Einfriedungen/Mauern von Grundstücken liegen zum Teil auf diesen. Die Ausbauplanung für den Straßenraum orientiert sich an diesen Abgrenzungen, die teilweise mittig durch die Flurstücke des Landes laufen. Dies bedeutet, dass im Ursprungsplan noch als Mischgebiet festgesetzte Flurstücke westlich der Hausnummern 14 bis 22 entlang der *Hamburger Straße*, die jedoch dem Land gehören, zukünftig zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Bei dem Grundstück Hausnummer 22 liegt zudem eine kleiner Randbereich innerhalb der für den Straßenbau vorgesehenen Fläche und wird dementsprechend in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Die nach der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) vorgesehenen Sichtfelder wurden an den Einmündungen der Wohnstraßen in die *Hamburger Straße* als Darstellung ohne Normcharakter eingezeichnet. Sie markieren den Bereich, in denen keine Sichthindernisse höher 0,80 m vorhanden sein sollen. Die Sichtfelder liegen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche und sind bei der Straßengestaltung zu beachten.

Sofern bauliche Änderungen für die Anbindung von Grundstücken an die Landstraße 92 geplant werden, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt zum größten Teil über die *Hamburger Straße* und den *Dovenkamp*, lediglich im Süden wird ein kleiner Teil der Fläche über die *Pee-möller Allee* erschlossen.

Im MU 1 werden unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gehölzbestände Bereiche mit Zu- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser vier Bereiche mit Breiten zwischen 5 und rd. 8 m werden die Anforderungen an die Erschließung der bestehenden Bebauung und der unbebauten Flächen des MU 1 erfüllt.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken nachzuweisen und unterzubringen. Es gelten für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze die Regelungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Hinsichtlich der Auslastung der *Hamburger Straße* sind die Stellplätze so anzuordnen, dass die Stellplätze eine problemlose Abfahrt und Eingliederung der Fahrzeuge in den Straßenverkehr gewährleisten.

ÖPNV

Das Plangebiet selbst ist über die Buslinien 465 und 764 des Anbieters Dahmetal an das ÖPNV-Netz angebunden. In südlicher Richtung an der Kreuzung *Hamburger Straße / Großenseer Straße* und der *Trittauer Straße / Sieker Landstraße* besteht zudem Anschluss an die Linien 337, 364 und 369.

Im Plangebiet befindet sich direkt vor der Grundschule Lütjensee eine Bushaltestelle an der *Hamburger Straße*. Nordwestlich liegt eine weitere Haltestelle am Kreuzungspunkt der *Hamburger Straße* und der *Straße Up de Höh*. Weitere Haltestellen liegen rund 260 m in nördlicher Richtung sowie ca. 450 m südlich am Kreuzungspunkt der *Hamburger Straße / Großenseer Straße* und der *Trittauer Straße / Sieker Landstraße*.

7 Immissionen

Im Ursprungsbebauungsplan wurden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm von der *Hamburger Straße* getroffen. Diese Festsetzungen wurden im Hinblick auf die heutigen Anforderungen und die gemäß der 1. Änderung und Ergänzung festgesetzten Baugebietstypen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Akustik Labor Nord, Lübeck überprüft.

In Bezug auf Gewerbelärm ist festzuhalten, dass das Plangebiet überwiegend bebaut ist und neben Wohngebäuden auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Der westliche Teilbereich ist durch eine entsprechende Nutzungsmischung geprägt. Derzeit vorhandene gewerbliche Nutzungen sind ein Dienstleister für Elektroinstallationen, ein Kosmetikstudio, eine Bäckerei und Konditorei sowie eine Physiotherapiepraxis für Hunde. Da sie innerhalb eines bestehenden Mischgebietes liegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten sind und eine Verträglichkeit mit den vorhandenen und zukünftig im MU zulässigen Wohn- und sonstigen schützenswerten Nutzungen

besteht.

Westlich der Hauptstraße L92 sind weitere Gewerbebetriebe, unter anderem eine Tankstelle, angesiedelt. Da diese in einem allgemeinen Wohngebiet liegt, ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte bereits im direkten Umfeld eingehalten werden, wodurch diese auch innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 eingehalten sind. Innerhalb der urbanen Gebiete ist gem. § 6a BauNVO die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören so dass die im MU zulässigen Nutzungen auch zukünftig mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten in der Umgebung vereinbar ist. Eine weitere detaillierte Betrachtung zum Gewerbelärm wird aus den vorgenannten Gründen für nicht erforderlich erachtet. Davon unabhängig ist im Baugenehmigungsverfahren für gewerbliche Nutzungsänderung für den konkreten Einzelfall eine Verträglichkeit mit den in der Nachbarschaft vorhandenen schützenswerten Nutzungen nachzuweisen.

Die Ergebnisse der zum Verkehrslärm erstellten schalltechnische Untersuchung werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben, für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch den prognostizierten Verkehr auf der Hamburger Straße/L92 Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu erwarten sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen durch den geringen Abstand zwischen Straße und überbaubarer Grundstücksfläche aus. Diese würden höher als 3 m ausgebildet werden, wodurch das Ortsbild nachhaltig geschädigt würde. Zudem wären für die Erschließung der Grundstücke zahlreiche Unterbrechungen erforderlich, welche die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand einschränken würden.

Deshalb kommen als weitere Option passive Schallschutzmaßnahmen in Frage, zu deren Ausformulierung eine Berechnung der maßbeglichen Außenlärmpegel $L_{a,i}$ für Straßenverkehr nach DIN 4109-2:2018 durchgeführt wurde. Diese Berechnung erfolgte sowohl für den Tag als auch für die Nacht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, das zum Schutz vor Verkehrslärm dem ständigen Aufenthalt dienende Gebäude vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren sind. Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ermittelt worden, die aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln abzuleiten sind.

Für die straßennahen Bereich mit resultierenden Außenlärmpegeln größer 60 dB (A) sind die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile nach DIN 4109:1:2018 zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für zum Schlafen genutzte Räume sind in dem straßennahen Bereich auf Grund der nächtlich zu erwartenden Beurteilungspegel $L_r > 50$ dB (A) schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch nicht auf andere Weise stattfinden kann.

In straßennahen Bereichen, in denen am Tag ein Beurteilungspegel von $L_r > 63$ dB (A) erreicht wird, sind zudem für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) bauliche Maßnahmen vorzunehmen (z.B. verglaste Vorbauten), mit denen der Beurteilungspegel so weit gesenkt wird, dass ein Wert von $L_r > 63$ dB (A) nicht überschritten wird, um gesunde Aufenthaltsbedingungen zu sichern.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des zur Ausführung kommenden Baukörpers geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverband Stormarn'sche Schweiz. Im Falle einer weiteren Bebauung kann der Anschluss des Plangebiets an die zentrale Wasserversorgung über die *Hamburger Straße* erfolgen.

Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Obere Bille. Das Plangebiet kann an das vorhandene Entwässerungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille angeschlossen werden. Die vorhandenen Freigefälleleitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßen.

Oberflächenwasser

Durch das Büro Waack & Dähn, Norderstedt wurde eine Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz (Anlage, 02.08.2022) durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Regewasserkanalisation in den angrenzenden Straßen. Für die Rückhaltung wird das gesammelte Wasser in das bestehende Regenrückhaltebecken im Plangebiet eingeleitet. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das zurückgehaltene Niederschlagswasser in den Lütjensee geleitet. Der Zweckverband Obere Bille betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Für alle Grundstücke besteht gemäß der ‚Satzung über die Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes Obere Bille‘ im Grundsatz ein Anschlusszwang für die Ableitung des Niederschlagswassers. Der Umfang des in das Leitungsnetz eingeleiteten Niederschlagswasser wird durch eine gemäß der Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorgeschriebenen Pflicht zum Erstellen von vorhabenbezogenen Retentionskonzepten reduziert (s. dazu weiter unten)

Das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken wird durch eine Flächenfestsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung planungsrechtlich gesichert. Eine Zuwegung wird über je eine Zufahrt von der *Hamburger Straße* und vom *Dovenkamp* sichergestellt. In der wasserbaulichen Berechnung des Stauvolumens zur Regenwasserrückhaltung⁶ wurde die südlich des eigentlichen Beckens vorhandene Fläche einbezogen, die bei stärkeren Regenereignissen geflutet wird. Sie wird daher ebenfalls als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Da es sich bei dieser Fläche gemäß landschaftsplanerischen Fachbeitrag um einen zwischenzeitlich entwässerten, aber weiterhin schützenswerten Niedermoorstandort handelt, wird überlagernd eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Eingriffe in den Boden sollen hier nicht stattfinden, so dass bauliche Maßnahmen, Verwallungen und Abgraben ausgeschlossen werden. Zudem sind die

⁶ Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Obere Bille vom 09.02.2023 mit Verweis auf die wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Stormarn vom 17.04.1991.

aufwachsenden Gehölze zu entfernen.

Die Auswirkungen durch die Planung auf die Wasserhaushaltsbilanz wurden gem. des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW-1“ geprüft. In der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz wurden die zulässigen Grenzwerte insgesamt nicht eingehalten, wodurch eine deutliche Schädigung des Wasserhaushaltes zu konstatieren ist.

Dieser Sachverhalt muss jedoch vor dem Hintergrund der Überplanung eines Bestandsgebietes gesehen werden, in dem die Möglichkeiten zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz nur sehr eingeschränkt sind. Die öffentlichen Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind bereits vorhanden. Umfangreiche Maßnahmen an den vorhandenen Anlagen sind nicht vorgesehen und unter Berücksichtigung der örtlichen Möglichkeiten nicht zweckmäßig. Die Möglichkeiten, die Entwässerung auf den bereits bebauten Grundstücken zu verändern, sind aufgrund des vorhandenen Bestandes und des Bestandsschutzes sowie unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Anschlusszwanges beschränkt bzw. nicht gegeben. Die für das Plangebiet allgemeingültige Satzung wird auch zukünftig auf Grund der Gleichbehandlung aller Anwohnenden Anwendung finden. Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sind somit insgesamt nur in geringem Umfang realisierbar.

Um unter diesen Ausgangsbedingungen dennoch auf eine Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz hinzuwirken, enthält die Bebauungsplanänderung und -ergänzung eine Festsetzung gemäß der im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ein Retentionskonzept mit Verdunstungs- und Versickerungskomponenten in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen auszuarbeiten ist. Sicker- und Rückhaltungsanlagen auf den privaten Grundstücken sind dabei zwingend mit einem Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Die Festsetzung kommt bei allen größeren baulichen Veränderungen auf bebauten Grundstücken sowie bei Neubauvorhaben zum Tragen. Hierdurch werden die Abflussverhältnisse auf bereits bebauten Grundstücken verbessert und die Ableitungsspitzen gegenüber den heutigen Verhältnissen reduziert. Bei zusätzlichen Bebauungen im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung werden sich zusätzliche Abflüsse gegenüber dem unbebauten Zustand voraussichtlich nicht vermeiden lassen, die Mengen und Spitzenabflüsse durch die Retentionskonzepte jedoch minimiert. Durch die Festsetzung entspricht die Gemeinde im Grunde auch den Zielen des Landes, das durch den Erlass über die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ vom Oktober 2019, der sich insbesondere an die Entwässerungsplanung von Neubaugebieten richtet, das Ziel ausgegeben hat, den Wasserabfluss von befestigten Flächen zu reduzieren, um ein naturverträglicheres Regenwassermanagement zu etablieren.

Im Verhältnis zum gesamten Einzugsgebiet sind die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das vorhandene Entwässerungssystem, auch unter Berücksichtigung der ermöglichten Nachverdichtung, sehr gering. Unter diesen Gesichtspunkten wird davon ausgegangen, dass das Regenrückhaltebecken in der Lage ist, das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser schadlos aufzunehmen und ohne Zunahme der Abflussmenge in den Lütjensee einzuleiten. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass für den unbebauten Bereich im Norden des MU 1 bereits gemäß dem bisherigen Bebauungsplan Baurechte bestehen, die bei Herstellung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens bereits zu berücksichtigen waren.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden. Für ggf. erforderliche Umverlegungen von Bestandsleitungen hat der die Schleswig-Holstein Netz AG auf einen erforderlichen Vorlauf von 6 Monaten hingewiesen.

Gas- und Wärmeversorgung

Die Gas- bzw. Wärmeversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Neben den Gas-Niederdruckleitungen, verläuft im Plangebiet innerhalb der Hamburger Straße eine Gas-Hochdruckleitung bzw. Rohrfernleitungen, für die Schutzstreifen zu beachten sind, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baumaßnahmen zu erkunden. Für ggf. erforderliche Umverlegungen hat die Schleswig-Holstein Netz AG auf einen erforderlichen Vorlauf von 6 Monaten hingewiesen.

Abfallentsorgung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH in Elmenhorst sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert. Die Behälter sind am Tag der Abholung auf den privaten Grundstücken an der öffentlichen Straße bereitzustellen. In diesem Zusammenhang hat die AWSH darauf hingewiesen, dass die Straßenrandentsorgung lediglich eine Entfernung bis zu 5 m abdeckt und sobald Behälter auf den Privatgrundstücken über die Distanz hinaus bereitgestellt werden, für die jeweiligen Anlieger zusätzliche Kosten anfallen können.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Das Plangebiet kann an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Stellungnahmen mit Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand werden auf Anfrage bei objektkonkreten Bauvorhaben erteilt.

Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt in erster Linie durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde durch den Träger der Feuerwehr. Um den Brandschutz zu gewährleisten, ist bei allen Bauvorhaben sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 bereitgestellt werden kann.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit entnommen. Der Löschwasserbedarf wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt und festgelegt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

9 Denkmalschutz, Bodenverhältnisse, Altlasten/Kampfmittel

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Kulturdenkmälern die Melde- und Sicherungspflichten des § 15 DSchG gelten.⁷ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bodenverhältnisse

Bei der Erstellung eines geotechnischen Berichtes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen/-erkundungen sind die Regelungen der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Altlasten / Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittel bekannt.

10 Flächenangaben

Festgesetzte Nutzung	Fläche in ha
Urbanes Gebiet	1,09
Allgemeines Wohngebiet	0,67
Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung öffentliche Regenrückhaltung überlagernde Maßnahmenfläche: 0,15 ha	0,42
Straßenverkehrsfläche	0,74
Geltungsbereich gesamt	2,92

⁷ § 15, Abs. 1 DSchG Schleswig-Holstein (i.d.F. vom 30.12.2014):

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.

11 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

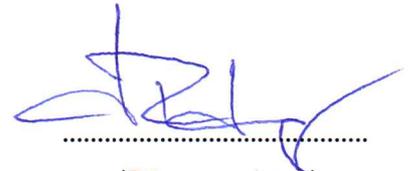
12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Lütjensee Kosten für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee am 12.10.2023 gebilligt.

Lütjensee, den 13.03.2024




.....
(Bürgermeister)