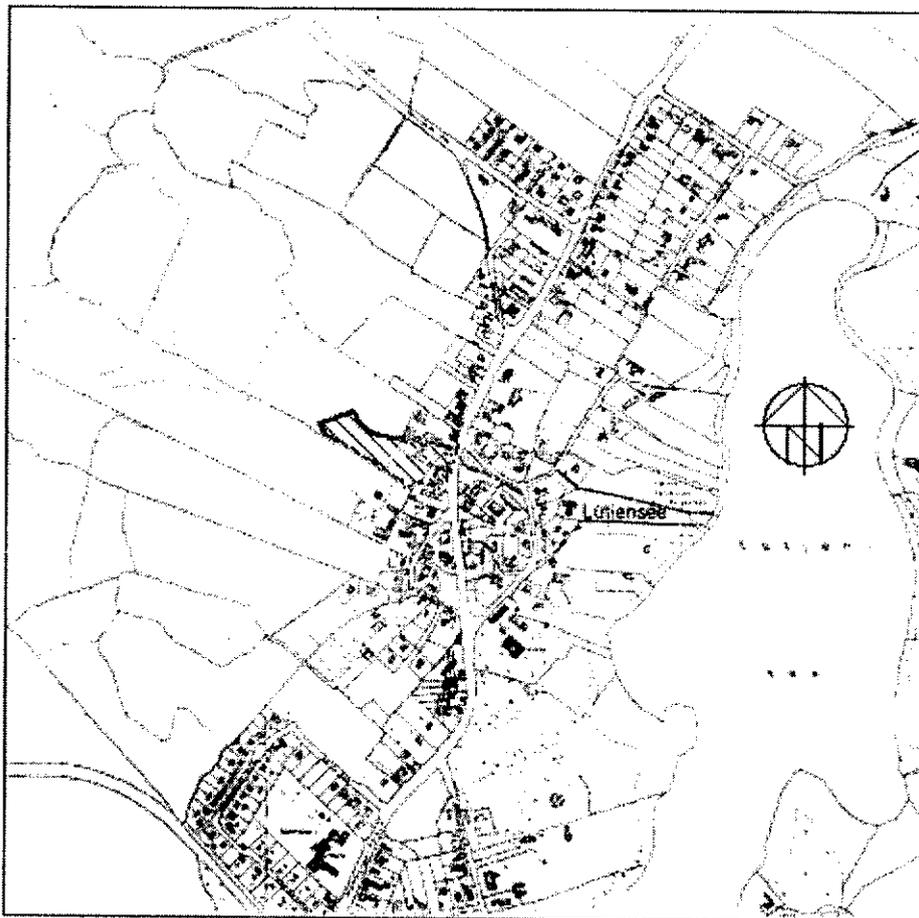


**Gemeinde Lütjensee**  
**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 18**  
**1. Änderung**  
**“Westlich Hamburger Straße“**



Stand: 28.03 2006

**2. Ausfertigung**

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

## **INHALT**

### **1.0 Allgemeine Grundlagen**

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

### **2.0 Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis**

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

### **4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung**

- 4.1 Art und Maß der bauliche Nutzung
- 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke
- 4.6 Gestaltung
- 4.7 Verkehrserschließung
- 4.8 Ver- und Entsorgung
- 4.9 Grünflächen und Gewässer

### **5.0 Umweltbericht**

- 5.1 Einleitung
- 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 5.3 Zusätzliche Angaben

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee hat in ihrer Sitzung am 14.09.2004 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 aufzustellen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage ist ein Vermessungsplan im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Matthias Baum in Hamburg beauftragt.

### **1.2 Lage des Plangebietes und Bestand**

Das Plangebiet liegt westlich der Hamburger Straße (L 92) am westlichen Ortsrand, nordwestlich des historischen Ortskerns von Lütjensee.

Direkt angrenzend an der Hamburger Straße befindet sich eine Tankstelle nebst Wohnhaus. Weitere Gebäude im Plangebiet sind bereits abgerissen worden. Die westlichen Flächen im Plangebiet wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich und südlich der Tankstelle grenzt das gewachsene Dorf an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

## **2.0 Ziel und Zweck der Planung / Planungserfordernis**

Im Mischgebiet 2 ist gem. dem Ursprungsplan eine Einzelhandelseinrichtung geplant gewesen. Für diesen Planungsansatz wurden spezifische Festsetzungen hinsichtlich der Überbaubarkeit getroffen. Dieses betrifft insbesondere das entsprechend für einen Einzelhandelsmarkt angepasste Baufenster sowie die Umgrenzung einer großzügigen Stellplatzfläche. Die ehemals geplante Bebauung mit einer Einzelhandelseinrichtung soll nicht mehr umgesetzt werden. Stattdessen soll im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung u. a. eine zulässige Wohnausrichtung im Mischgebiet 2 ermöglicht werden, da insbesondere eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke in Lütjensee zur Deckung des örtlichen Bedarfs besteht. Im Zuge dieser Entwicklung soll auch das Tankstellengrundstück und die Überbaumöglichkeit vergrößert werden (hier: Mischgebiet 1).

Darüber hinaus soll im westlich angrenzenden Wohngebiet eine Neuordnung der möglichen Baugrundstücke und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden.

Die vorgesehene Planung hat zudem eine Veränderung der Lage und der Größe der bereits im Ursprungsplan ausgewiesenen Spielplatzfläche zur Folge.

Angesichts der veränderten Planungsziele wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**

#### Landesraumordnungsplan / Regionalplan

Lütjensee liegt zwischen den Siedlungsachsen Hamburg – Bergedorf - Schwarzenbek und Hamburg – Bad Oldesloe.

Gem. dem Regionalplan ist die Gemeinde Lütjensee dem Unterzentrum Trittau zugeordnet. Lütjensee hat selbst keine zentralörtliche Funktion.

Der Regionalplan sagt aus, dass in Lütjensee bei einem weiteren Ausbau vorrangig auf den Schutz der Landschaft und der Grundwasservorräte zu achten ist.

#### Flächennutzungsplan

Die rechtswirksame 11. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für den östlichen Bereich des Plangebiets eine gemischte Baufläche, im mittleren Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 entwickelt sich damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Lediglich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird mit einer geringfügig veränderten Lage im Bebauungsplan ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption verändert sich nicht.

### **4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung**

#### **4.1 Art und Maß der bauliche Nutzung**

Im östlichen Plangebiet wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen u. a. dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet wird die Mischgebietsfunktion zum einen durch die bestehende Tankstelle begründet, die neben dem üblichen Zapfsäulenbetrieb auch über einen Werkstatt- und Waschanlagenbetrieb verfügt. Es ist städtebaulich gewollt, dass der Bereich an der Hauptverkehrsstraße „Hamburger Straße“ (hier insbesondere das Mischgebiet 2) eine Durchmischung erfahren kann. Städtebaulicher Hintergrund ist die optimale Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz, die städtebauliche Machbarkeit sowie das korrespondierenden Nebeneinander mit den angrenzenden Nutzungen. Ein „Rangverhältnis der Durchmischung“ ist planungsrechtlich nicht konkretisiert. Es ist jedoch trotzdem die Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe zu berücksichtigen. D. h., dass neben der Wohnfunktion auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind und auch sein müssen, so dass im Verhältnis „Wohnen – Tankstellen-/ Werkstattbetrieb - sonstige zulässige Anlagen und Einrichtungen gem. § 6 BauNVO“ eine Gleichrangigkeit entwickelt werden kann.

Die nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) zulässige und nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im erweiterten Sinne) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht mit der Zielsetzung der Planung vereinbar sind.

Der gänzliche Ausschluss von Vergnügungsstätten resultiert aus dem Ziel heraus, die nahe liegenden und geplanten Wohnstandorte zu schützen. Relevant können u. a. vermeintliche Ruhestörungen in den Abendstunden und Störungen des Umge-

bungsbereiches von Wohnstandorten sein. Zu nennen sind hier vielerorts aufgetretene Beeinträchtigung der Bewohner durch Amüsierbetriebe, insbesondere unter Ansprache des Sexual- und Spielbetriebs.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet 2 orientieren sich an Einzelbaukörper mit einer maximalen Grundfläche von 200 qm. Die Umsetzung der Wohnfunktion ist damit gewährleistet. Die Ausweisung bietet zudem Umsetzungsmöglichkeiten für kleinere Büro- und Geschäftsgebäude, Pensionsbetriebe, kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende, handwerkliche Betriebe, freie Berufe usw., immer unter der Betrachtung der ländlichen Situation der Gemeinde Lütjensee.

Die veränderte Planung eröffnet zudem eine Erweiterungsoption für den Tankstellenbetrieb im Mischgebiet 1, insbesondere in nördliche Richtung. Der Betrieb kann sich damit am angestammten Standort entwickeln.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Erweiterungsoption durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 deutlich.

Gewerblich betriebene Antennenanlagen für den Mobilfunk sollen in dem Mischgebiet ausgeschlossen werden, da von ihnen empfindliche Wohnbereiche betroffen wären und sie das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Eine Antennenanlage für den Mobilfunk ist eine bauliche, gewerbliche Hauptanlage und keine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO. Sie wäre in einem Mischgebiet ohne Ausschluss allgemein zulässig. In einem Allgemeinen Wohngebiet wäre sie gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung jedoch ohnehin die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausschließt, sind hier besondere Regelungen für gewerblich betriebene Antennenanlagen für den Mobilfunk nicht erforderlich.

Die Änderungen im Wohngebiet beziehen sich lediglich auf eine Lageverschiebung und Neuordnung der möglichen Baugrundstücke.

Hinsichtlich der Wohngebietsentwicklung wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

Weitergehende Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Dabei wird jedoch der Bezugspunkt i. V. m. der Firsthöhen-Festsetzung konkreter bestimmt. Es gilt das mittlere Geländeneiveau eines Baugrundstückes, bezogen auf die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, natürliche Geländeoberfläche.

#### 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

Im Misch- und Wohngebiet gilt eine offene Bauweise. Im Wohngebiet wird diese auf Einzelhäuser beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen im Wohngebiet und im Mischgebiet 2 sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit Zusammenlegungen von größeren Flächen mit entsprechend größerer Bebauung verhindert. Korrespondierend damit ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken wird konkret definiert. Damit soll einer ungeordneten Entwicklung auf den Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

#### 4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt. Als besondere städtebauliche Gründe werden zum einen die Tragfähigkeit der Erschließungsanlagen in Lütjensee und zum anderen die Abwehr der Gefahr einer übermäßigen Verdichtung der Wohnungsanzahl in ländlich strukturierter Umgebung gesehen. Der spezifische Planungsansatz besteht darin, dass die strukturelle Dichte des Plangebietes die des gewachsenen Dorfes nicht übersteigen soll. Die Festsetzung der offenen Bauweise (MI-Gebiet) und von Einzelhäusern (WA-Gebiet) ermöglicht nämlich grundsätzlich die Schaffung von mehreren (hier: kleineren) Wohnungen im Rahmen der zulässigen Gebäudekubatur.

#### 4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Für das Wohngebiet und Mischgebiet 2 werden Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen entspricht dem Entwicklungsziel, einer "städtischen" Kleinstparzellierung entgegenzuwirken.

#### 4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Einfriedungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert worden.

Mit Hilfe der gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in die gewachsenen Strukturen harmonisch einfügen.

Im Sinne einer ortstypischen Dachgestaltung wird eine Mindestdachneigung von 30° und eine maximale Dachneigung von 48° mit Pfannen in roten Farbtönen festgesetzt.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurden für die Baugebiete eine Firsthöhe von maximal 8,50 m sowie Sockelhöhen von maximal 0,50 m bis 0,90 m im Text Teil B unter Ziffer 1.4 und 1.5 festgesetzt. Für die Grundstücke Nr. 3 und 4 sind aufgrund ihrer Hanglage die Bezugspunkte für die First- und Sockelhöhen gesondert festgesetzt und eindeutig bestimmt. Damit wird der besonderen Höhenlage dieser Grundstücke Rechnung getragen. Die zuvor nur durch die Bezugspunkte Straßen und mittlere Geländehöhen zu unbestimmten Festsetzungen wurden mit der Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 und der Ergänzung der Planzeichnung durch Grundstücksnummerierung und Eintragung der Höhenlinien präzisiert und mit einer eingeschränkten Beteiligung und satzungsänderndem Beschluß vom 28.03.2006 im Verfahren berücksichtigt.

Für das Mischgebiet wurde eine Gestaltungseinschränkung bzgl. der Werbeanlagen getroffen, um den dörflichen Charakter zu wahren.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größt-

möglicher Anteil an unversiegelter Fläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

#### 4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt weiterhin über die Hamburger Straße. Die gebietsinterne Erschließungsform verändert sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke wird die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche über ein 4 m breites Geh- und Fahrrecht dokumentiert.

Um eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße A errichten zu können, sind Zu- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass je Wohneinheit mindestens 2 private Stellplätze auf einem jeweils möglichen Baugrundstück geschaffen werden. Eine Bestimmung hierzu ist allerdings in einer Bebauungsplan-Satzung nicht möglich, da grundsätzlich die Landesbauordnung anzuwenden ist. Insofern wird auf die Zielvorstellung hingewiesen.

Lütjensee ist an das regionale Busliniennetz angeschlossen. Mit der Buslinie 369 erreicht man die U-Bahn in Großhansdorf, die S-Bahn in Ahrensburg und mit der Linie 364 den Bahnhof Hamburg-Rahlstedt. Die nächste Bushaltestelle liegt an der Kreuzung Großenseer Straße / Trittauer Straße (rd. 8 - 10 Minuten Fußweg).

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärmeenergie, Trink- und Abwasser, Müll und Telekommunikation) wird über den Anschluss an bestehende Einrichtungen, Maßnahmen und Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt. Für die Erschließung des Plangebietes bedarf es entsprechender Erweiterungen, beziehungsweise Ergänzungen. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Gemeinde.

##### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserbeschaffungsverband Stormarn'sche Schweiz.

##### Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das Entwässerungsnetz der Gemeinde Lütjensee angeschlossen. Der neue Schmutzwasserkanal im Baugebiet wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hamburger Straße angebunden.

##### Oberflächenentwässerung

Das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll über Regenwasserkanäle

zu dem Regenklär- und Regenrückhaltebecken –Nord- an der Alten Dorfstraße / Hamburger Straße abgeführt werden. Dafür wird auch ein Regenwasserkanal von der Einmündung Planstraße A/Hamburger Straße bis zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken hergestellt. Eine entsprechende Satzung über den Anschluss- und Benutzungszwang ist derzeit in Aufstellung.

Aufgrund der o. g. Konzeption wird die Festsetzung im Ursprungsplan hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken gestrichen, zumal auch kein versickerungsfähiger Boden (Geschiebemergel bzw. –lehm) ansteht.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

#### Kommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Breitband-Kommunikationsanlagen. Diese sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den Straßenrand zu bringen.

#### Feuerlöscheinrichtungen

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser erfolgt über das Rohrnetz der Wasserversorgung; hierfür werden Unterflurhydranten vorgesehen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der entsprechenden DIN-Norm genügen.

### 4.9 Grünflächen und Gewässer

Im Plangebiet soll eine rd. 890 qm große, öffentliche Grünfläche –Spielplatz- entstehen, um den entsprechenden Bedarf für Kinder decken zu können.

Südlich des vorhandenen Knicks verläuft das zunächst offene Verbandsgewässer Nr. 1.10.4.5.2 „Bockbek“. Im Bereich des Tankstellengrundstückes Hamburger Straße 43 ist eine Verrohrung vorhanden. Das verrohrte Gewässer verläuft vom Knick aus kommend ungefähr grenzparallel zur Hintergrenze dieses Grundstückes, knickt dann ab und unterquert ungefähr mittig den bestehenden Gebäudekomplex in Richtung Hamburger Straße. Über den Verlauf der verrohrten Bockbek liegen keine lagegenauen Pläne vor. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich sind die geltenden Rechts- und Satzungsvorschriften zum Schutz des Gewässers zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde und dem Gewässerpflegerverband abzustimmen, bzw. von der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

Im Bereich der Tankstelle ist bereits eine massive Bebauung vorhanden. Bauliche Erweiterungen sind im Wesentlichen nur noch auf der nördlichen Fläche außerhalb des Gewässerverlaufes möglich.

Die geplanten Anpflanzungen im Gewässerverlauf (Anpflanzgebote P1 und P2) sind von der unteren Wasserbehörde genehmigen zu lassen und mit dem Gewässerpflegerverband abzustimmen. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich dienen dem Schutz und der Ergänzung des vorhandenen Knicks und der vorhandenen Einzelbäume sowie der Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zum Schutz des verrohrten Grabengewässers können Maßnahmen getroffen werden, die das Wurzelwerk daran hindern, mit dem Rohr in Berührung zu kommen (z. B. Wurzelschutzbarrieren).

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass es in der Vergangenheit bei Starkregen immer wieder zu Rückstauereignissen in der offen verlaufenden Bockbek an der Südwestgrenze der neu geschnittenen Einzelhausgrundstücke am Übergang des offenen Gewässers in die Verrohrung gekommen ist, bei denen auch die dort angrenzenden, jetzt überplanten Flächen überflutet wurden. Trotz einiger vorbeugender Maßnahmen sind derartige Ereignisse auch zukünftig nicht auszuschließen.

Im Text (Teil B) wird deshalb eine Ausnahme formuliert, die auf Baugrundstücken entlang der Bockbek geländegestalterische Maßnahmen im Rahmen des Überflutungsschutzes ermöglicht. Eine Verschärfung der Situation entsteht durch die Planung nicht, da das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeführt werden soll.

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Ursprungsplanung Bebauungsplan Nr. 18**

Im Rahmen der Ursprungsplanung sind bereits Umweltauswirkungen dargelegt worden. Insofern beschränkt sich der folgende Umweltbericht auf einen aktualisierten Sachstand. Die entsprechenden Fachplanungen zum Ursprungsplan behalten unter Berücksichtigung der Aktualisierungen weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **5.1.2 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung**

Das Plangebiet liegt westlich der Hamburger Straße (L 92) am westlichen Ortsrand, nordwestlich des historischen Ortskerns von Lütjensee.

Direkt angrenzend an der Hamburger Straße (L 92) befindet sich eine Tankstelle nebst Wohnhaus. Weitere Gebäude im Plangebiet sind bereits abgerissen worden. Die westlichen Flächen im Plangebiet wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. An der südlichen Grenze des B-Plangebietes verläuft ein hochwertiger, dicht bewachsener Birken-Eichen-Knick entlang der ebenfalls dort verlaufenden Bockbek.

Nördlich und südlich der Tankstelle grenzt das gewachsene Dorf an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehbestand.

Auf Grund der rechtskräftigen Ursprungsplanung ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Im Mischgebiet 2 ist im Ursprungsplan eine Einzelhandelseinrichtung geplant gewesen. Für diesen Planungsansatz wurden spezifische Festsetzungen hinsichtlich der Überbaubarkeit getroffen. Dieses betrifft insbesondere das entsprechend für einen Einzelhandelsmarkt angepasste Baufenster sowie die Umgrenzung einer großzügigen Stellplatzfläche. Die ehemals geplante Bebauung mit einer Einzelhandelseinrichtung soll nicht mehr umgesetzt werden.

Stattdessen soll im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung u. a. eine Wohnausrichtung im Mischgebiet 2 ermöglicht werden (GR 200 qm je einzeln überbaubarer Fläche). Im Zuge dieser Entwicklung soll auch das Tankstellengrundstück und die Überbaumöglichkeit vergrößert werden (GRZ 0,4).

Darüber hinaus soll im westlich angrenzenden Wohngebiet lediglich eine Neuordnung der möglichen Baugrundstücke und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. Die vorgesehene Planung hat zudem eine Veränderung der Lage und der Größe der bereits im Ursprungsplan ausgewiesenen Spielplatzfläche zur Folge (Fläche rd. 890 qm).

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rd. 1,1 ha. Davon ist bisher nur ein Bereich an der Hamburger Straße bebaut gewesen.

## 5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

### Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

In der Gemeinde Lütjensee bestehen keine bzw. nur geringfügige Möglichkeiten der Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Deshalb wurde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche für ein Baugebiet mit Bezug zur gewachsenen Ortsstruktur überplant. Es wurde auch eine ehemalige Hofstelle in die Planung mit einbezogen. Die Gebäude, die im Plangeltungsbereich lagen, wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die intensiv als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche ist als artenarme Weidelgras-Weißkleeweide einzustufen und insgesamt nur von allgemeiner Bedeutung. Sie ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Zwecks schonenden Umgang mit dem Boden sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an unversiegelter Fläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht.

### Umweltschutzziele

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee stellt die bereits bebauten Flächen als Teil des zentralen Ortsbereiches dar. Die weiteren Flächen werden als geplante Siedlungsflächen dargestellt.

Am südwestlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Mit der 2. Kreisverordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietesverordnung vom 19.10.2000 wurde der westliche Teil des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Somit liegt das Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Im Bebauungsplan ist ein gem. § 15 b LNatSchG geschützter Knick nachrichtlich übernommen worden, der auf Dauer zu erhalten ist.

Mit den Bebauungsmöglichkeiten werden Flächen neu bzw. stärker versiegelt. Der Bebauungsplan bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen gilt.

Ein ausreichender Immissionsschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Gesetzes- und Normvorgaben.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung folgende Fachplanungen erarbeitet:

- **Grünordnungsplan nebst Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von dem Landschaftsarchitekturbüro Bielfeldt + Berg, Hamburg (August 1999)**

- **Lärmuntersuchung von dem Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek (August 1999)**
- **Immissionschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Kiel (August 1999)**

Die Ergebnisse der Fachplanungen sind, soweit erforderlich, in die Planung durch geeignete Festsetzungen eingeflossen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurden die o. g. Fachplanungen aktualisiert:

- **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung von dem Landschaftsarchitekturbüro Bielfeldt + Berg, Hamburg (August 2005)**
- **Lärmtechnische Stellungnahme von dem Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek (Mai 2005)**
- **Immissionschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Kiel (Juni 2005)**

Im Folgenden beschränkt sich der Umweltbericht auf die Aktualisierungen.

## **5.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich**

### Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist der Schutz vor Immissionen eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse.

Durch den Verkehr auf der Hamburger Straße, den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehbestand und die ansässige Tankstelle mit Werkstatt- und Waschanlagenbetrieb sind potenzielle Emissionsquellen vorhanden.

Der Wegfall des ehemals geplanten Einzelhandelsmarktes wirkt sich aus lärmrelevanter Sicht begünstigend für das Plangebiet aus.

Das Büro Masuch + Olbrisch kommt angesichts der Planänderung zu folgender Situationsbeurteilung: „Ein Betrieb der Tankstelle nachts findet nicht statt. Der Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm für Mischgebiete von 60 db(A) tags wird eingehalten. Der Schutz des neuen Mischgebietes (5 Baufelder) gegenüber dem Betrieb der Tankstelle ist gewährleistet.“

Das Büro empfiehlt, in dem Mischgebiet 2 nur nicht störende Nutzungen, bzw. Nutzungen, von denen keine wesentlichen Emissionen ausgehen, zuzulassen. Eine besondere Regelung ist allerdings nicht erforderlich, da in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ohnehin nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Büro empfiehlt weiterhin, dass bei den Wohngebäuden im Mischgebiet 2 Schlafräume, bzw. Kinderzimmer auf die, dem Lärm abgewandte,

westliche Gebäudeseite orientiert werden sollten. Diese Empfehlung sollte, da keine verbindliche Festlegung erforderlich ist, im Rahmen der individuellen Gebäudeplanung beachtet werden.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung sind keine positiven oder negativen Änderungen eingetreten. Deshalb sind die bereits 1999 empfohlenen Schallschutz-Festsetzungen, die aus der Verkehrslärmbelastung „Hamburger Straße“ resultieren, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 eingeflossen.

Andere Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, z. B. durch eine ungeordnete Abfall- oder Abwasserentsorgung, sind nicht zu erwarten.

Gem. der Immissionschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bestehen auch weiterhin keine immissionschutzrechtlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im Zusammenhang mit dem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

### Boden

Der gültige Grünordnungsplan macht zur Bodenbeschaffenheit folgende Aussagen: „Anstehendes geologisches Ausgangssubstrat ist vorwiegend Gschiebemergel bzw. -lehm, aus dem sich der Bodentyp Parabraunerde gebildet hat. Der Standort verfügt über ein hohes natürliches Ertragspotential. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein schmales Band aus Abrutsch- und Abschlämmsmassen.“

Vorbelastungen des Bodens bestehen in dem bereits besiedelten, bzw. ehemals schon bebauten Bereich des Plangebietes und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im gültigen Grünordnungsplan wird folgendes zu den Umweltauswirkungen dargelegt:

- „Versiegelung und Überbauung landwirtschaftlich genutzter Böden und damit Zerstörung bzw. starke Beeinträchtigung ihrer natürlichen Funktionen (Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasser- und Nährstoffspeicher, Filter- und Pufferfunktionen);
- Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, daß durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen;
- potentielle Gefährdung des Bodens während der Bauphase durch Stoffeinträge;“

Der gültige Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

- „Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasser-durchlässiger Bodenbeläge im Bereich der Wege, Zufahrten und Stellplätze
- geringstmögliches Befahren der angrenzenden Flächen. Gegen ein Befahren

mit Baufahrzeugen sind Vegetationsflächen während der Bautätigkeit zu sichern.

- Vermeidung von Lagerflächen außerhalb der Bauflächen;
- sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden des während der Bautätigkeit auszuhebenden Oberbodens gem. § 202 BauGB;
- sorgfältige Säuberung der Baustellen von allen Reststoffen und deren fachgerechte Entsorgung;"

Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren ein unvermeidbarer Eingriff in den Boden vorbereitet. „Im Vergleich ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans rechnerisch ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 141 qm“ (Ermittlung des Landschaftsarchitekturbüros Bielfeldt + Berg). Nach telefonischer Abstimmung am 30.08.2005 zwischen dem Amt Trittau (Herr Schröter) und der unteren Naturschutzbehörde (Herr Daumann) ist keine zusätzliche Flächenausweisung für den o. g. Ausgleichsbedarf erforderlich.

Der Ausgleich wird über die bereits vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen gem. Ursprungsplanung gedeckt. Dieser Ausgleich erfolgt auf einer Fläche östlich des Weges Ohlenkoppel, 250 m tief südöstlich der Großenseer Straße. Die Fläche wird entsprechend den Darlegungen im gültigen Grünordnungsplan durch eine Extensivierung der Nutzung, die Anlage eines Uferstrandstreifens und die Anpflanzung von Gehölzen ökologisch aufgewertet. Die rechtliche Absicherung der Ausgleichsfläche ist über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Fläche "Ohlenkoppel" geregelt.

Zwecks schonenden Umgang mit dem Boden sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an unversiegelter Fläche erhalten.

Durch Kfz-Betriebs- und -Pflegemittel können Bodenbeeinträchtigungen durch das Eindringen von verschmutztem Oberflächenwasser erfolgen. Die Oberflächenwasserentsorgung wird jedoch auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt. Das gesamte Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll über Regenwasserkanäle zu dem Regenklär- und Regenrückhaltebecken -Nord- an der Alten Dorfstraße/Hamburger Straße abgeführt werden.

Auf der Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den vorliegenden Kenntnissen der Amtsverwaltung sind Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten nicht offensichtlich. Im Plangebiet ist eine Tankstelle vorhanden, die seit den 50er Jahren in Betrieb ist. Der Tankstellenbetrieb verfügt, wie bei Tankstellen üblich, über technische Vorkehrungen zum Boden- und Grundwasserschutz.

Sollte auf dem Tankstellengrundstück einmal eine empfindlichere Nutzung vorgesehen werden, so sind im Rahmen dieser Nutzungsänderung orientierende Altlastenuntersuchungen sowie ggf. weiterreichende Maßnahmen einzuleiten.

### Wasser

Im Plangebiet sind keine offenen Oberflächengewässer vorhanden. Die Südgrenze wird von dem offenen Verlauf der Bockbek (Verbandsgewässer 1.10.4.5.2) begleitet.

Der gültige Grünordnungsplan macht zum Schutzgut Wasser folgende Aussagen: „Zusammen mit den angrenzenden Abrutsch-/Abschlämmmassen bildet der Bachlauf einen Bereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Wasserhaushaltes und Stoffeintrag. Der als geologisches Ausgangsmaterial im Geltungsbereich hauptsächlich anstehende Geschiebemergel bzw. -lehm verfügt über eine hohe Kapazität hinsichtlich der Filterung, Pufferung und Umwandlung boden- und Grundwasser gefährdender Stoffe. Angaben zum Grundwasserdargebot und zu Grundwasserflurabständen liegen für das Gemeindegebiet Lütjensee nicht vor.“

Im Plangebiet werden die natürlichen Wasserverhältnisse bereits durch die gegenwärtige Nutzung (Bebauung und Landwirtschaft) beeinflusst.

Im gültigen Grünordnungsplan wird folgendes zu den Umweltauswirkungen dargelegt:

- „erhöhter Oberflächenwasserabfluss und Unterbinden der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung von Flächen;
- potentielle Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch Stoffeinträge;“

Der gültige Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

- „Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum durch Flächen sparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege sowie das Verwenden wasser-durchlässiger Bodenbeläge im Bereich der Wege, Zufahrten und Stellplätze;
- sorgfältige Säuberung der Baustellen von allen Reststoffen und deren fachgerechte Entsorgung;
- Flachdächer bzw. Dächer mit flachen Winkeln können zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstungsrate begrünt werden;
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden, mineralischen Düngern und Streusalz;“

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung wird auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke sichergestellt.

Zwecks Reduzierung der Versiegelung sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an unversiegelter Fläche erhalten.

### Luft und Klima

Der gültige Grünordnungsplan macht zum Schutzgut Wasser folgende Aussagen: „Das Bearbeitungsgebiet wird durch feucht-kühle Sommer und milde Winter geprägt. Relativ geringe Temperaturschwankungen kennzeichnen den Raum. Bedingt durch die insgesamt offene Lage wird das Geländeklima im Geltungsbereich von der allgemeinen Wetterlage überprägt.“

Durch das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Hamburger Straße wird die Luftqualität bereits beeinflusst. Die unmittelbar angrenzende, gewachsene Ortslage beeinflusst ebenfalls die Luft und das Umgebungsklima.

Im gültigen Grünordnungsplan wird folgendes zu den Umweltauswirkungen dargelegt:

- „Veränderung des Kleinklimas (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen);
- erhöhte Abgas- und Staubentwicklung durch den Anlieger-, Anliefer- und Kundenverkehr. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten;“

Der gültige Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

- „Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege;
- Erhaltung und Pflege vorhandener Vegetationsstrukturen;
- intensive Begrünung der nicht überbauten Bereiche;
- Begrünung von größeren, geschlossenen Dach- und Fassadenflächen zur Erhöhung der Luftfeuchte und Verringerung der Erwärmung;“

Zwecks Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die sich auf die bauliche Entwicklung und auf die Grünordnung beziehen.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet befinden sich ein Knick und landschaftsbildprägende Bäume. Im gültigen Grünordnungsplan ist folgendes zu Knicks dargelegt: „Aufgrund ihrer linearen und vielfältigen Struktur sind Knicks Wanderkorridor, Lebensraum, Refugium und Aktionszentrum für eine große Zahl an Tier- und Pflanzenarten. Sie erfüllen eine Vielzahl von Funktionen für die Landschaft, wie z.B. Windschutz und Bestimmung des historisch gewachsenen Landschaftsbildes.“

Der Hauptflächenanteil im Plangebiet wird intensiv als Grünland genutzt, welches auch ein Refugium für gewisse Pflanzen und Tierarten darstellt. Die intensiv als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche ist als artenarme Weidelgras - Weißkleeweide einzustufen.

Vorbelastungen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften bestehen in den bereits besiedelten Bereich des Plangebietes und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Im gültigen Grünordnungsplan wird folgendes zu den Umweltauswirkungen dargelegt:

- „Verlust an potentiell Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten durch Flächenversiegelung, Überbauung und Abriss der Hofgebäude;
- Verlust eines Knickabschnitts bzw. Zerschneidung eines Knicks durch die Anlage der Erschließungsstraße;
- Beeinträchtigung und Gefährdung von Gehölzbeständen, insbesondere der zu erhaltenden Einzelbäumen und Knicks durch mechanische Verletzungen, z.B. durch Abgrabungen im Traufbereich, langfristige Standortverschlechterungen,

z.B. durch Versiegelung, Geländeaufschüttung oder Lagerung von Material im Traufbereich und Minderung der Knickqualität durch unsachgemäße, unter Umständen gärtnerische Pflege und Verfremdung;“

Der gültige Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

- „Reduzierung der Versiegelung und Überbauung auf ein Minimum durch flächensparende Anlage der Baukörper und Erschließungswege;
- Erhaltung wertvoller Einzelbäume;
- Einrichtung von mind. 5 m breiten Knickschutzstreifen zur Sicherung der Knicks gegenüber der angrenzenden Nutzung;
- generell ist zu klären, wer künftig für die fachgerechte Pflege der Knicks entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zuständig ist;
- Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (evtl. Schutzumzäunungen);
- Durchführung von Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Vegetations- und Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit zwischen 15. März und 30. September);
- intensive Begrünung der nicht überbauten Bereiche bei weitgehender Verwendung heimischer Arten, hierzu gehören auch Dach- und Fassadenbegrünungen;
- extensive Pflege zukünftiger Grünflächen und gärtnerisch zu gestaltender Bereiche, z.B. Zulassen von Spontanwuchs und Verzicht auf häufiges Mähen;
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden, mineralischen Düngern und Streusalz
- Anlage von Gehölzstreifen als Abschirmung zur freien Landschaft;“

Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren ein unvermeidbarer Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet. Zum Ausgleich wird auf die Darlegungen unter dem Schutzgut Boden verwiesen.

Abgängige Gehölze im Plangebiet sind in gleicher Art zu ersetzen. Der Knickerlass vom 30.08.1996 sowie die folgenden, im gültigen Grünordnungsplan dargelegten Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des Knicks sind entsprechend zu beachten:

- „Abschneiden der Knickgehölze eine Handbreit über dem Boden oder so dicht wie möglich am Stockausschlag-Stubben etwa alle 10 - 12 Jahre;
- Wo immer möglich, Ausbessern des Knickwalles ("Aufsetzen") nach dem Knicken;
- Die vorhandenen Überhälter stehen lassen, einzelne Bäume als weitere Überhälter heranziehen, Abstand der Überhälter ca. 30 - 50 m;
- Knickpflege nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 30. September bis 15. März (Brutvogelschutz);
- Möglichst sofortiges Entfernen des Buschholzes, bevor sich Vögel oder andere Tiere einnisten können;
- Keine Ablage von Reisig auf dem Knickwall (das Reisig behindert den Neuaustrieb; das tote Holz erzeugt reine Brennesselstandorte);
- Kein Abschneiden der Sträucher auf halber Höhe oder mehrere Dezimeter über dem Wurzelhals;
- Kein Anbringen von Drahtzäunen an den Knickgehölzen; keine Bearbeitung

- mit dem Schlegler, d.h. keine Umwandlung der Knicks in einfache Hecken;
- Kein Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln und Düngemitteln in unmittelbarer Nähe der Knicks;
  - Kein Abbrennen von Knickholz oder Abfällen auf dem Knick oder in unmittelbarer Nähe;
  - Nachpflanzen nur mit standortheimischen Gehölzen;
  - Keine Ablagerung von Gartenabfällen im Bereich der Knicks;“

Zum Schutz des Knicks ist ein Knickschutzstreifen festgesetzt worden.

Die Anpflanzgebote sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen in gewisser Weise zur Schaffung von neuen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bei.

Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, sind unzulässig. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird dadurch erhöht.

### Landschaft

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte Lütjensees. Die Landschaft wird bereits durch das vorhandene Ortsbild des gewachsenen Dorfes und die südlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle geprägt. Der vorhandene Knick stellt als gliederndes Element einen wesentlichen Landschaftsbestandteil dar.

Westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wiederum an den Waldrand des Waldgebietes Hainhorst stoßen.

Die Geländehöhen sinken vom Nordwesten nach Süden zur Bockbek und nach Osten auf minimal rd. 52 m NN ab. Im Südosten verstärkt sich das Gefälle zur Bockbek-Senke zu einem ausgeprägt abfallenden Hang.

Im gültigen Grünordnungsplan wird folgendes zu den Umweltauswirkungen dargelegt:

- „Verlust des betont ländlichen Übergangsbereichs zwischen der Ortslage und den landwirtschaftlich genutzten Flächen der freien Landschaft;
- Überformung der landschaftsbildprägenden Knicks;
- durch die mögliche Bebauung des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung eine verstärkte Beeinträchtigung der Erholungsfunktion auf den Wohngrundstücken selbst und in der Umgebung möglich;
- insgesamt kommt es zu einer weitgehenden Neugestaltung des Landschaftsbildes hin zu einem städtisch-gewerblich geprägten Orts- und Landschaftsbild;

Der gültige Grünordnungsplan legt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung dar:

- „Verringerung visueller Beeinträchtigungen, gestalterische Aufwertung, Annäherung an die vorhandene Landschaft und Vermeidung einer potentielle Gleichförmigkeit durch Erhalt vorhandener Gehölzbestände, Pflanzung von Großbäumen im Straßenraum und auf den Grundstücken und Anlage einer naturbetonten Eingrünung gegenüber der freien Landschaft;

- Fassadenbegrünungen;
- Einrichtung von mind. 5 m breiten Knickschutzstreifen zur Sicherung der Knicks gegenüber der angrenzenden Nutzung;
- Trennung von Wohn- und Mischnutzung durch eine Schutzpflanzung;
- keine Ansiedelung von Betrieben im geplanten Mischgebiet, die die Erholung im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohngrundstücke stören;
- Vermeidung visueller Beeinträchtigungen durch Verzicht auf fernwirksame Werbeeinrichtungen, reflektierende Flächen, ungebrochene und leuchtende Farben; die Farbgebung geplanter Baukörper sollte so gehalten sein, dass sie sich in den Raumausschnitt möglichst weit einordnen;
- Schaffung aufeinander bezogener, jedoch unterschiedlicher Siedlungsstrukturen durch Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Baukörper;
- gezielte Ausrichtung von Gebäuden zur Betonung bzw. optischen Aufnahme künstlicher oder natürlicher Linien (z.B. Straßenverlauf, Knicks);
- Vermeidung größerer, raumwirksamer Flächenversiegelungen (speziell Asphalt- und Betonflächen);“

Der gültige Grünordnungsplan kommt zu dem Fazit, dass „die weitgehende Veränderung des Gebietscharakters durch das Vorhaben durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu kompensieren ist. Es werden weiterhin erhebliche und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben. Ein weiterer Ausgleich/Ersatz ist nicht möglich.“

Zwecks Umsetzung der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die sich auf die bauliche Siedlungsform, die bauliche Gestaltung und auf die gebietsinterne Grünordnung sowie die landschaftliche Einbindung des Plangebietes beziehen.

#### Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Insgesamt ergeben sich vielfältige, komplexe Verknüpfungsmöglichkeiten, die sich hier nicht umfassend darstellen lassen. Es lassen sich beispielhaft folgende Wirkketten aufzeigen:

- Lärm-/ Staub-/ Geruchsimmissionen > Einfluss auf gesunde Lebensverhältnisse
- Reduzierung un bebauter Landschaft > Verringerung und Beeinträchtigung von Lebensräumen der Tiere, die in freier Landschaft leben
- Landschaftsverbrauch > Vernichtung, Verringerung bzw. Beeinträchtigung von landschaftstypischen Vegetationsformen
- Bepflanzung der Gärten und Grünflächen mit Laub- und Obstgehölzen > Schaffung von Nahrungs- und Lebensräumen > Ansiedlung von Tierarten, die im besiedelten Umfeld heimisch sind bzw. werden
- Bodenversiegelung > Einschränkung der Grundwasserneubildung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

- Bodenversiegelung und Bebauung > Aufheizung und Wärmeabstrahlung der versiegelten Flächen und der Gebäudeflächen > Veränderung der kleinklimatischen Situation

### 5.3 Prognose

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Ursprungsplanes handelt, beschränkt sich die Prognose auf die Darlegung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der vorliegenden Planung. Mit der Planung sind die o. g. ermittelten, erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können diese jedoch minimiert und kompensiert werden, so dass in der Gesamtheit keine gravierenden Umweltbeeinträchtigungen zu Buche stehen.

Die vertretbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	vertretbare Beeinträchtigung durch
Mensch	Schallimmissionen (Verkehr)
Boden	Überbauung / Versiegelung / Verdichtung / Abtrag / Überschüttung
Wasser	Überbauung / Versiegelung
Luft / Klima	Abgas-/ Staubimmissionen / kleinklimatische Veränderungen
Arten und Lebensgemeinschaften	Überbauung / Versiegelung / bauliche Nutzung
Landschaft	bauliche Neugestaltung

### 5.4 Zusätzliche Angaben

#### 5.4.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um Art und Umfang der Umweltauswirkungen zu bestimmen und umweltbezogene Entwicklungen abschätzen zu können, wurden zunächst Aktualisierungen bereits vorliegender Unterlagen bzw. sektoraler Fachplanungen vorgenommen. Es wurde auch geprüft, welche umweltrelevanten Aussagen der Ursprungsplanung weiterhin gültig sind und in die Änderungsplanung übernommen werden können.

Die Umweltprüfung ist i. S. einer planungsbezogenen Bestandsaufnahme /-analyse und Prognose vorgenommen worden. Sie basiert auf

- der inhaltlichen Auswertung der o. g. Aktualisierungen
- der Erfassung und Bewertung von vorliegenden Äußerungen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- der Recherche aktuell anwendbarer Fach- und Rechtsgrundlagen

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

#### **5.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine so genannte Angebotsplanung. Die Auswirkungen auf die Umwelt können z. Z. noch nicht detailliert eingeschätzt werden, da die konkrete Realisierung und die daraus entstehenden Belastungen für die Umwelt noch nicht bekannt sind. Deshalb sind nach Realisierung der Planung geeignete Maßnahmen zur Überwachung seitens der kommunalen Verwaltung vorgesehen. In erster Linie wird sich das so genannte Monitoring auf die Einhaltung der umweltrelevanten Bestimmungen des Bebauungsplanes beziehen.

Der BUND und der NABU weist auf ein sorgfältiges Monitoring während und auch nach der Bauzeit an der südlichen Grenze des Planbereichs hin (hier: Einhaltung des 5 m Knickschutzstreifens, Überwachung auf Ablagerung von Gartenmüll etc. und Überwachung des Gewässerschutzes für die Bokbek und den Uferstreifen).

#### **5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet liegt westlich der Hamburger Straße (L 92) am westlichen Ortsrand, nordwestlich des historischen Ortskerns von Lütjensee.

Direkt angrenzend an der Hamburger Straße (L 92) befindet sich eine Tankstelle nebst Wohnhaus. Weitere Gebäude im Plangebiet sind bereits abgerissen worden. Die westlichen Flächen im Plangebiet wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. An der südlichen Grenze des B-Plangebietes verläuft ein hochwertiger, dicht bewachsener, gem. § 15 b LNatSchG geschützter Birken-Eichen-Knick entlang der ebenfalls dort verlaufenden Bokbek, der auf Dauer zu erhalten ist.

Nördlich und südlich der Tankstelle grenzt das gewachsene Dorf an das Plangebiet. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehbestand. Im Mischgebiet 2 ist im Ursprungsplan eine Einzelhandelseinrichtung geplant gewesen. Für diesen Planungsansatz wurden spezifische Festsetzungen hinsichtlich der Überbaubarkeit getroffen. Dieses betraf insbesondere das entsprechend für einen Einzelhandelsmarkt angepasste Baufenster sowie die Umgrenzung einer großzügigen Stellplatzfläche. Die ehemals geplante Einzelhandelseinrichtung soll nicht mehr umgesetzt werden. Stattdessen soll im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung u. a. eine Wohnausrichtung im Mischgebiet 2 ermöglicht werden. Im Zuge dieser Entwicklung soll auch das Tankstellengrundstück und die Überbaumöglichkeit vergrößert werden.

Darüber hinaus soll im westlich angrenzenden Wohngebiet lediglich eine Neuordnung der möglichen Baugrundstücke und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden, ohne dass das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. Die vorgesehen Planung hat zudem eine Veränderung der Lage und der Größe der bereits im Ursprungsplan ausgewiesenen Spielplatzfläche zur Folge (rd. 890 qm).

Mit den Bebauungsmöglichkeiten werden Flächen neu bzw. stärker versiegelt. Der Bebauungsplan bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor.

Zwecks Vermeidung und Minimierung sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die sich auf

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- die bauliche Siedlungsform und bauliche Gestaltung

beziehen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche östlich des Weges Ohlenkoppel, 250 m tief südöstlich der Großenseer Straße. Die Fläche wird durch eine Extensivierung der Nutzung, die Anlage eines Uferrandstreifens und die Anpflanzung von Gehölzen ökologisch aufgewertet.

Ein ausreichender Immissionsschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Gesetzes- und Normvorgaben.

Durch den Verkehr auf der Hamburger Straße, den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehbestand und die ansässige Tankstelle mit Werkstatt- und Waschanlagenbetrieb sind potenzielle Emissionsquellen vorhanden. Der Wegfall des ehemals geplanten Einzelhandelsmarktes wirkt sich aus lärmrelevanter Sicht begünstigend für das Plangebiet aus. Der Schutz des neuen Mischgebietes (5 Baufelder) gegenüber dem Betrieb der Tankstelle ist gewährleistet.

Das Gutachterbüro empfiehlt jedoch, dass bei den Wohngebäuden Schlafräume, bzw. Kinderzimmer auf die, dem Lärm abgewandte, westliche Gebäudeseite orientiert werden sollten. Diese Empfehlung sollte, da keine verbindliche Festlegung erforderlich ist, im Rahmen der individuellen Gebäudeplanung beachtet werden.

Es bestehen auch keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken im Zusammenhang mit dem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

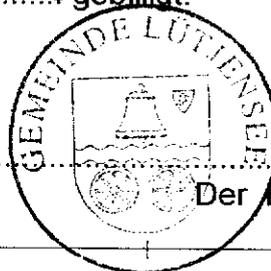
Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung sind keine positiven oder negativen Änderungen eingetreten. Deshalb sind die bereits 1999 empfohlenen Schallschutz - Festsetzungen, die aus der Verkehrslärmbelastung „Hamburger Straße“ resultieren, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 eingeflossen.

Mit der Planung sind zwar erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können diese jedoch minimiert und kompensiert werden, so dass in der Gesamtheit keine gravierenden Umweltbeeinträchtigungen zu Buche stehen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind vertretbar.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütjensee am ~~13.12.2005~~ 28.03.2006 gebilligt.

Lütjensee, .....

09.05.2006



Der Bürgermeister