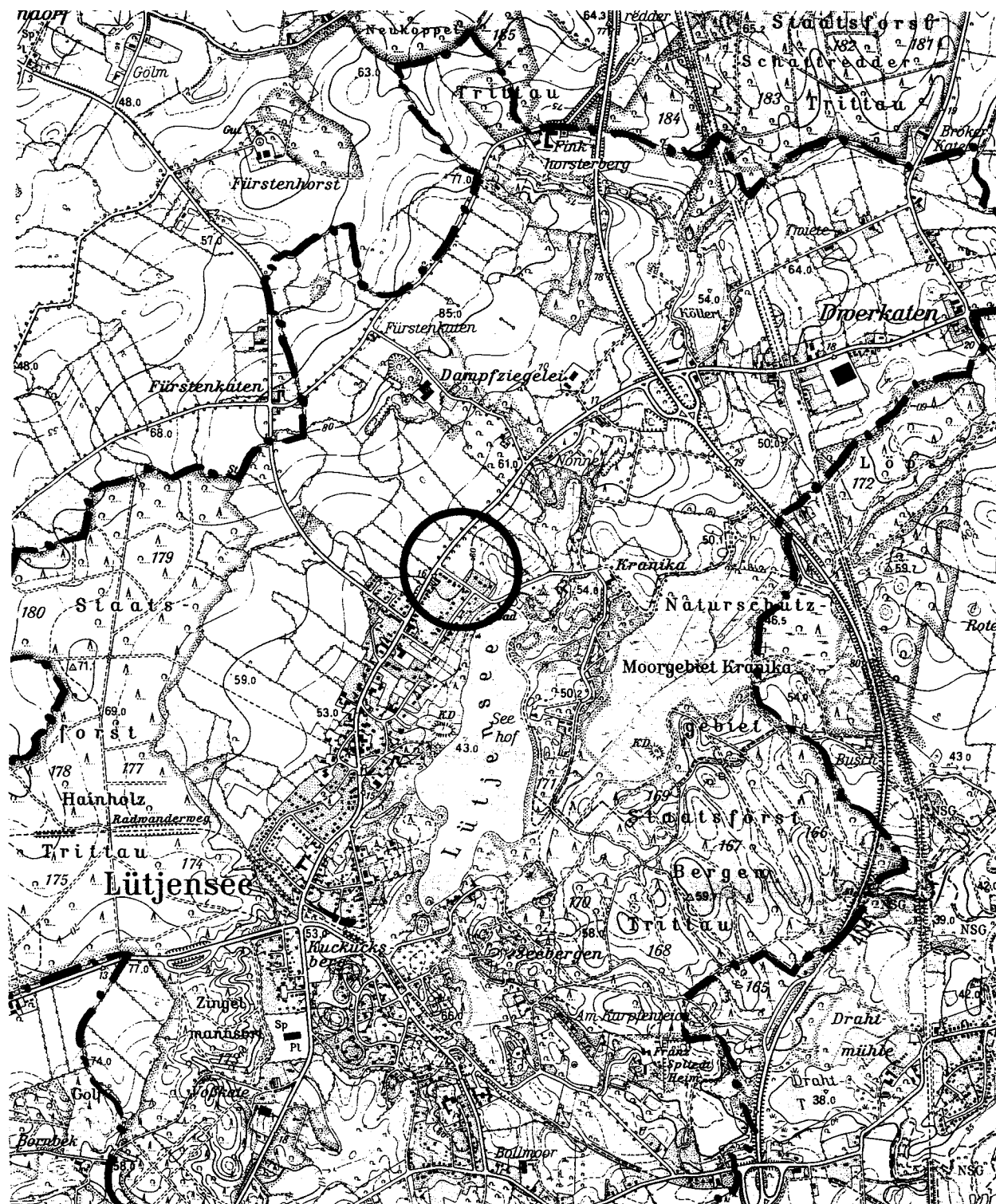


BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlass
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Immissionen/Emissionen
- c. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

- a. Systematik und Grundlagen
- b. Eingriffsbilanzierung
- c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung
- d. Hinweise und Empfehlungen

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Die Gemeinde Lütjensee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 die Arrondierung der nördlichen Ortslage durch Fortführung der nördlich der Straße Seeredder bereits vorhandenen Bebauung. Vorgesehen sind 6 Baugrundstücke für Einzelhausbebauung.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Landesraumordnungsplan (1998) ist die Gemeinde Lütjensee dem Planungsraum I zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum Hamburg und wird als zum Mittelbereich des Mittelzentrums Ahrensburg zugehörig dargestellt. Unmittelbar östlich des Planungsraums liegt der mit dem Lütjensee ausgewiesene Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Hingegen beinhaltet die kartografische Darstellung des Raumes mit besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung auch das zu untersuchende Planungsgebiet. Bezüglich der Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft wird im Textteil darauf verwiesen, dass diese als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze und großflächig zu entwickelnder naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften dienen, einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften. Den Gemeinden außerhalb der Siedlungsachsen wird ein Entwicklungsspielraum von 20 % bis zum Jahre 2010 auf der Basis des Wertes vom 01.01.1995 zugestanden¹.

Der Regionalplan (1998) ordnet die Gemeinde Lütjensee dem Ordnungsraum Hamburg zu. Zentralörtlich ist die Gemeinde dem Nahbereich des Unterzentrums Trittau zugehörig. In der Darstellung des Planwerks liegt die Gemeinde innerhalb des Regionalen Grünzugs östlich von Hamburg und im Schwerpunktbereich für Erholungsnutzung um die Gemeinde Trittau. Unmittelbar östlich des Plangebietes ist mit dem Lütjensee ein Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt. Vorranggebiete dieser Art umfassen naturbetonte Lebensräume als Teil eines landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Westlich des Planungsraums beginnt in ca. 500 m Entfernung ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Im Textteil wird auf die Bedeutung für die künftige Trinkwasserversorgung und den Wasserhaushalt hingewiesen, zu deren Sicherung derartige Gebiete besondere Berücksichtigung erfahren sollten.

Das Landschaftsprogramm (1999) zeigt für die Gemeinde Lütjensee die Randlage am geplanten Wasserschutzgebiet auf. Südwestlich an die Gemeindegrenze anschließend beginnt ein Raum von geologisch-bodenkundlich großer Bedeutung (Geotope). Gleichzeitig befindet sich die Gemeinde im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. Die genannten Räume bzw. Gebiete werden den für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung vorgesehenen Räumen zugeordnet. Als Zielsetzung gilt hier den Schutz der Naturgüter durch eine möglichst naturverträgliche Nutzung zu gewährleisten. Östlich des Planungsraumes sowie im Süden und Südosten des Gemeindegebietes sind Naturschutzgebiete nach § 17 LNatSchG verzeichnet. Die Karte der Förderungsgebiete der Biotop-Programme im Agrarbereich zeigt für Bereiche nördlich, westlich und südlich des Lütjensees sowie östlich der Bundesstraße B 404 Förderungsgebiete auf. Für den eigentlichen Planungsraum werden keine weiteren Angaben gemacht.

Der Landschaftsrahmenplan (1998) zeigt die Lage des Planungsraum liegt im Bereich besonderer Erholungseignung, daher sind nach Textteil des Landschaftsrahmenplans die zur Erholung geeig-

¹ vgl. Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998, S. 57 f.

neten Landschaftselemente zu sichern und naturverträglich zu entwickeln. Ca. 500 m westlich ist die Grenze des geplanten Wasserschutzgebietes dargestellt. Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen, sollten daher möglichst vermieden werden. Unmittelbar östlich des Planungsraumes beginnt ein Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen. Dieses steht in einem räumlichen Zusammenhang mit der östlich in ca. 200 m Entfernung verlaufenden Nebenverbundachse des örtlichen Biotopverbundsystems mit Schwerpunktgebiet Lütjensee. In diesem Bereich ist auf naturverträgliche Nutzung und besonders auf umweltschonende Bodennutzung zu achten. Östlich des Lütjensees schließt das nach § 17 LNatSchG geschützte Naturschutzgebiet „Moorgebiet Kranika“ an. Das Plangebiet liegt im nach § 18 LNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebiet. Eine Entlassung des Plangebietes ist bereits vorgenommen worden.

Der Landschaftsplan (März 2000) zeigt im Bestand Ackerfläche. Im Süden und Westen wird das Gebiet von Knicks nach § 15b LNatSchG begrenzt. Das Plangebiet liegt nach der Darstellung im Landschaftsschutzgebiet. Die schutzgutbezogene Bewertung zeigt eine schlechte Einbindung der bestehenden Bebauung in das Umfeld auf, zudem wird auf der vorgesehenen Fläche von einer z.Zt. nutzungsbedingten Gefährdung des Grundwassers ausgegangen.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplans weist die Fläche als Wohnbaufläche aus, die nördlich von einer Knickreihe begrenzt werden sollte.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee mit seinen Änderungen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Norden Lütjensees östlich der Hamburger Straße nördlich der Straße Seeredder. Entlang der Hamburger Straße und der Straße Seeredder begrenzen Knicks das Gebiet. Die Fläche wird hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Ostteil wird der Garten des Grundstücks Seeredder Nr. 11 in die Planung einbezogen. Entlang der Westseite des Gartens sind einige Laubbäume vorhanden. Das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch das Flurstück 22/9;
Im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 22/10;
Im Süden:	Teilungslinie durch die Straße Seeredder;
Im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Planung die auf der Nordseite der Straße Seeredder bereits vorhandene Bebauung bis zur Hamburger Straße fortzuführen. Dadurch wird eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erreicht. Vorgesehen sind 6 Baugrundstücke. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Festsetzungskatalog des direkt angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde, ein Wohngebiet zu entwickeln, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Vermeidung übermäßigen Verkehrsaufkommens sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bleibt deutlich unter dem Höchstwert der BauNVO von 0,4 und sichert die gewünschte lockere Bebauung auf großen Grundstücken. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit in Verbindung mit einer Beschränkung der Firsthöhe erfolgt, um die Bebauung in die Umgebung einzufügen. Größere Gebäude sollen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft nicht entstehen. Zur Unterstützung des Planungsziels von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken entsprechend dem am Seeredder bereits vorhandenen Bestand ist weiterhin eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 qm festgesetzt.

Die festgesetzte Bauweise mit nur zulässiger Einzelhausbebauung dient in Verbindung mit der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen ebenfalls dem Planungsziel eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgebietes. Die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erfolgt in Anlehnung an das Urteil des BVerwG vom 08.10.1998. Dort wird ausgeführt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, sondern auch durch eine auf das Grundstück bezogene Verhältniszahl. Die restriktive Festsetzung der Beschränkung der Wohnungen dient dazu, ideell geteilte Grundstücke mit optisch wie Hausgruppen und Doppelhäuser wirkenden Baukörpern zu vermeiden, da diese Bauformen im ländlichen Raum nicht typisch sind. Außerdem ist die Erschließung des Gebietes durch die Straße Seeredder auf eine kleinteilige Bebauung ausgelegt. Die Entstehung faktischer Hausgruppen und einer Vielzahl von Doppelhäusern würde hier aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl und den entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebengebäuden innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie. Unter Nebengebäuden sind hier Gartenhäuser, Schuppen und ähnliche hochbauliche Anlagen zu verstehen. Ebenerdige bzw. unterirdische Anlagen wie Stellplätze, Öltanks o.ä. sind zulässig.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zum Gebäudebestand zu erreichen und sie harmonisch in das Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und -farbe) und zu Fassaden (Wandgestaltung) getroffen. Solaranlagen sind zulässig. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem sensiblen Randbereich des Lütjensees wird gestalterisch außerdem eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Sendemasten auf 10 m getroffen.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet liegt an der L 92 und wird von Verkehrslärm berührt. Eine überschlägige Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 hat ergeben, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Baufenster geringfügig überschritten werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel entspricht jedoch nur Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an die Bauausführung im Lärmpegelbereich II werden in der Regel bereits durch die Wärmeschutzanforderungen erreicht. Für Schlaf- und Kinderzimmer wird eine Festsetzung zu schalldämmten Lüftungen getroffen. Diese sind nur erforderlich, wenn sie an Gebäudefronten liegen, an denen nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten sind bzw. nicht anders gelüftet werden kann. Von der getroffenen Festsetzung kann daher abgewichen werden, wenn entsprechende Nachweise geführt werden.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Seeredder erschlossen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist vorgesehen, den auf der Nordseite bereits vorhandenen Fußweg bis an die Hamburger Straße zu verlängern. Der erforderliche Platzbedarf ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Parkplätze sind in der Straße Seeredder durch Längsaufstellung im Straßenraum möglich.

Zur L 92 hin ist die erforderliche Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand festgesetzt. Dort sind bauliche Anlagen unzulässig. Direkte Zufahrten und Zugänge zur L 92 sind durch den als zu erhalten festgesetzten Knick mit Knickschutzstreifen ausgeschlossen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches wird über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz, Wasserwerk Lütjensee sichergestellt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Ein Überlauf in den anzulegenden Knickgraben ist zulässig. Aufgrund der anstehenden Bodenart schwach lehmiger Sand ist eine Versickerung möglich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinden Grönwohld und Lütjensee. Die Kläranlage ist für den Anschluss der zusätzlichen Bebauung aus dem B-Plangebiet ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit Erdgas erfolgt über die Hamburger Gaswerke. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Lage von Leitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

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

4. Kosten

Die Aufschließung des Gebietes erfolgt durch einen privaten Investor. Sämtliche Kosten die mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes verbunden sind, sowie Kosten ggf. notwendiger Infrastruktureinrichtungen werden durch vertragliche Vereinbarungen vom Investor übernommen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden.

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes, da das Plangebiet eine Fläche von 0,9 ha umfasst, eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz besitzt und der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften nur in den Randbereichen in Form der Knicks berührt wird.

Inhalte der naturschutzfachlichen Begleitung:

Zunächst wird eine allgemeine Einordnung des Plangebietes vorgenommen, dabei werden Randparameter der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet. In der anschließenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nach einer einleitenden Darstellung des Eingriffs in einem ersten Schritt der vom Eingriff betroffene Raum festgelegt, für den die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist hier zu prüfen,

- ob die beabsichtigte Planung die vom Gesetz (§ 8 (1) LNatSchG) geforderte Vermeidung (Minimierung) des Eingriffs ausreichend berücksichtigt hat,
- inwieweit die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung aus Sicht der Landschaftsplanung zu optimieren oder zu ergänzen sind,
- ob unter Berücksichtigung der Minimierung eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt,
- wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 (2) LNatSchG) für die verbleibende Beeinträchtigung erforderlich sind,
- ob darüber hinaus eine nicht ausgleichbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt,

- wenn ja, in welchem Umfang der Verursacher bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ersatz zu leisten hat (§ 8 (3) LNatSchG).

Die dafür notwendige Bestandsbeschreibung, die neben der Erfassung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch seine Bewertung umfasst, wird getrennt nach den einzelnen Schutzgütern durchgeführt:

- Boden,
- Wasser,
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften und
- Klima/Luft.

Die im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung durchgeführte Bewertung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild dient neben der Ermittlung der Wertigkeit einzelner Elemente und der Zusammenhänge von Natur und Landschaft auch der Feststellung bestehender Vorbelastungen sowie die zu erwartende Entwicklung.

Die wesentlichen Schritte der darauf folgenden Eingriffsermittlung werden analog zur Bestandserfassung, den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild zugeordnet, bearbeitet. Dies ist vor allem für die allgemein geforderte, getrennte Bilanzierung der einzelnen Faktoren von Bedeutung. Entsprechend der oben genannten Fragestellungen werden folgende Punkte bearbeitet:

- Eingriffsfolgen,
- Vermeidung/Minimierung des Eingriffs,
- Ausgleich des Eingriffs (soweit erforderlich),
- Notwendige Ersatzmaßnahmen (-"-).

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung, deren Ausgleichsmaßnahmen auch gestalterischen Einfluss ausüben können, wird untersucht, ob weitergehende grünordnerische Maßnahmen mit dem Ziel der Gestaltung des Plangebietes notwendig sind.

Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder geplant sind, wird auf die Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Umsetzungsmodalitäten anschließend eingegangen.

Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen, nicht festsetzbare, jedoch für das Verständnis der grünordnerischen Festsetzungen erforderliche Erläuterungen, werden im Planwerk unter der Überschrift „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt.

Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Die Gemeinde Lütjensee liegt im südlichen Teil des Kreises Stormarn im Bereich des Schleswig-Holsteinischen Hügellandes und ist geomorphologisch dem Naturraum des Stormarer Endmoränengebietes zuzuordnen. Kennzeichnend sind neben flach hügeligen Kuppen der Grundmoränen teilweise starke Reliefunterschiede, die hauptsächlich durch die Weichsel-Eiszeit in Form von Stauch- und Endmoränen ausgebildet wurden. Hervorzuheben ist das langgestreckte Tunnelltal vom Lütjensee.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Übergangsbereich zu den Niederungen des Lütjensees und zeichnet sich durch anstehende Schmelzwassersande mit geringem Lehmanteil der Weichsel-Kaltzeit aus. Seit der Eiszeit konnten sich in diesem Bereich Rosterden ausbilden, die Bodenarten sind überwiegend schwach lehmige kiesige Sande. Als potentielle natürliche Vegetation (**PNV**), also die Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss einstellen würde, wäre Flattergras-Buchenwald im Bestand.

Das Relief des Plangebietes verläuft auf einer Höhe zwischen 57 und 60 m ü. NN, es umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und liegt nördlich des Lütjensees. Sie wird westlich von der Hamburger Straße (L 92) und südlich vom Seeredder begrenzt.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen ist festzustellen, dass der Eingriffsbereich intensiv genutzte Ackerfläche ist und somit als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen ist. Biotope kommen in Form von Knicks nach § 15b LNatSchG im Bestand vor; sie grenzen westlich (Hamburger Straße L 92) und südlich (Seeredder) an. Sonstige Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz, z.B. Obstwiesen oder alte Parkanlagen, sowie extensive Bereiche sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Im Süden grenzt hinter dem Seeredder, im Osten unmittelbar an das Plangebiet bestehende Bebauung an. Nördlich befindet sich Ackerfläche, westlich verläuft die Landesstraße 92 (Hamburger Straße), dahinter liegen ebenfalls Ackerflächen.

b. Eingriffsbilanzierung

Die Fläche des Bebauungsplanes ist somit vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen für Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Durch den Bebauungsplan werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Diese sind naturschutzfachlich zu bewerten und entsprechend auszugleichen. Die Fläche ist zwar schon intensiv als Ackerfläche genutzt, die Nutzungsänderung mit den geplanten Vollversiegelungen bringt jedoch intensivere Beeinträchtigungen mit sich, als es bisher der Fall ist. Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet wurde bereits unter Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden.

Im Plangebiet finden sich, außer den Knicks, keine weiteren Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

Die geplante Bebauung mit Einzelhäusern, die nach Abwägung seitens der Gemeinde eine Verschiebung des südlichen Knicks erforderlich macht, stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet hat eine Fläche von 7.000 qm, vorgesehen sind dort 6 Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,2. Hinzu kommt eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 0,5 der Grundflächenzahl. Durch den Eingriff wird somit eine Versiegelung von 2.100 qm vorgenommen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutz-

rechtlichen Eingriffsregelung² davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Ackerfläche, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzt. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile, wie wertvolle Einzelbäume, Gräben oder Knicks, durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten. Der Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** wird durch die Beeinträchtigung der angrenzenden Knicks sowie durch eine Knickverschiebung berührt und ist entsprechend zu bilanzieren.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute unversiegelt und werden als Ackerflächen genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden in für landwirtschaftliche Betriebe üblichem Umfang auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Anzu-merken ist, dass es sich bei der Ackerfläche um Rosterde handelt, die Grundstruktur aber durch den Pflügehorizont im Oberboden nicht einem natürlichen Bodenaufbau entspricht. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind. Bei den natürlich anstehenden Bodenarten in diesem Bereich handelt es sich um schwach lehmige kiesige Sande mit einer Mächtigkeit von etwa 5 m.³

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potenzielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 unterbunden. Zusätzliche Erschließungsflächen sind durch den Rückgriff auf die bestehende Erschließung nicht erforderlich. Entscheidend wird eine Eingriffsminimierung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflügig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiege-

² Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein vom 3. Juli 1998.

³ Geologische Karte, Blatt Trittau, Maßstab 1:25.000, Hrsg.: Preußische Geologische Landesanstalt 1935.

lung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die Summe der überbaubaren Flächen beträgt im Bereich des WA-Gebietes rd. 1.400 qm, hinzu kommt noch einmal die Hälfte an zusätzlich möglicher Versiegelung, folglich 700 qm. Weitere Versiegelungen, z.B. im Rahmen einer Erschließung, sind nicht vorgesehen. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN qm
Überbauung im WA-Gebiet (7.000 qm x 0,2 (GRZ) = 1.400 qm)	1.400		700
Zusätzliche Versiegelung im WA-Gebiet (7.000 qm x 0,2 x 0,5 = 700 qm)		700	210
SUMME	1.400	700	910

Aufgrund der Bilanzierung des Schutzgutes Boden wird ein Mindestausgleich von rd. 910 qm Fläche und Biotopschaffung auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 910 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute überwiegend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich gewährleistet. Gemäß der Hydrogeologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein, Maßstab 1:200.000⁴, ist die Durchlässigkeit der quartären Ablagerungen als günstig zu bezeichnen. In der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000⁵ ist ein Schnitt westlich entlang des Lütjensees dargestellt, demnach sind im Bereich des Baugebietes schwach lehmige kiesige Sande mit einer Mächtigkeit von ca. 5 m anstehend. Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

⁴ Hrsg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1986, 2. unveränd. Aufl. 1991

⁵ Hrsg.: Preußisch Geologische Landesanstalt, 1935

Minimierend sind umfangreiche Gehölzpflanzungen und die Empfehlung zur Beibehaltung einer Baumreihe im Baugebiet vorgesehen; hier ist die Versickerung von Niederschlagswasser möglich, die den Wasserhaushalt positiv beeinflussen. Durch die im B-Plan festgesetzte vergleichsweise geringe Grundflächenzahl von 0,2 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von 0,1 pro Grundstück in Verbindung mit Grundstücksmindestgrößen wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird durch die Festsetzung zur Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken und der Möglichkeit zur Einleitung in den neu zu schaffenden Graben entlang des vorgesehenen Knicks im Norden ein wichtiger Beitrag zum Schutz des Wasserhaushaltes geleistet.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in den Wasserhaushalt kompensiert werden.

Landschaftsbild

Als Flächennutzung kommt im Bestand Ackerfläche vor, die eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild besitzt. Außerdem grenzen westlich und südlich Historische Kulturlandschaftsbestandteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG in Form von Knicks an, diese sind für das Landschaftsbild der schleswig-holsteinischen Knicklandschaft charakteristisch. Weitere für das Landschaftsbild bestimmenden Strukturen finden sich im Plangebiet nicht.

Durch die Eingriffsgrundstücke wird der Ortsrand Richtung Nordosten verschoben, der dort an freie Landschaft angrenzt. Dadurch wird das Ortsbild teilweise verändert. Zu der im Bestand vorhandenen Bebauung werden weitere 6 Baugrundstücke ausgewiesen, auf diesem Teilstück werden statt der Ackerfläche künftig Gebäude mit Hausgärten blickbestimmend sein. Östlich an das Baugebiet anschließend ist im Bestand Wohnbebauung vorhanden, westlich grenzt ein Knick an und wird durch die geplante Bebauung in seiner Funktion als Kulturlandschaftsbestandteil beeinträchtigt. Außerdem wird durch den Eingriff der südlich gelegene Knick am Seeredder an die Nordseite des Plangebietes verschoben.

Minimierend sind zur Wahrung des Ortsbildes im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen worden. Dies betrifft die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m und der Vollgeschosse auf eins, die Vorgaben für Dachneigung und Dachmaterialien sowie die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,2 der Grundstücksfläche. Die Gemeinde plant, den südlich am Seeredder gelegenen Knick an die Nordseite des Plangebietes zu verschieben, um einer isolierten Lage des Knicks zwischen Straße und Wohngebiet entgegenzuwirken. Eine derartige Lage hätte für das Landschaftsbild keine positive Wirkung. Zusätzlich wird anstelle des zu verschiebenen Knicks eine Baumreihe mit einheimischen Baumarten angelegt, um dem Ortsbild eine Begrünung an dieser Stelle zu erhalten. Auf den Baugrundstücken werden im Rahmen der Allgemeinen Grünordnung Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Die bestehende Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze des östlichen Baugrundstücks ist dargestellt. Es wird empfohlen, diese Baumreihe zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Damit ergibt sich ein positiver Einfluss auf das unmittelbare Ortsbild, gleichzeitig erfährt das Gebiet eine Gliederung.

Die vorgesehene Abschirmung des Ortsrandes nach Norden kompensiert, bezogen auf das Landschaftsbild, die Knickverlegung im Süden. Durch die zusätzlich festgelegten Pflanzmaßnahmen am Seeredder sowie im Bereich der Grundstücke kann ein Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild verhindert werden, weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden

Arten und Biotope

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Schützenswerte Strukturen bestehen an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze in Form von Knicks. Der Knick an der westlichen Plangebietsgrenze liegt bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Er weist einen degradierten Wall auf, ist lückig, zweireihig bestockt und weist nur einige junge Überhälter auf.

Der Knick an der südlichen Plangebietsgrenze, nördlich des Seeredders weist folgende Merkmale auf:

Länge:	ca. 140 m
Knickaufbau:	ca. 0,8 m hoher Wall, degradiert, auf nördlicher Seite kein Randstreifen, steiler Wall im Norden (vgl. Abbildung)
Gehölzanordnung:	zweireihig
Gehölzbestand:	lückig
Besonderheiten:	keine Überhälter, ca. 80 % Hasel, vor etwa 2 Jahren auf den Stock gesetzt
Bewuchs:	spärliche Gras- und Krautschicht lückiger Strauchbestand; rd. 80 % Hasel, rd. 15 % Hainbuche, rd. 5 % Schlehe, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Stieleiche keine Überhälter
Bewertung:	weniger wertvoll

Insbesondere durch die Verschiebung des südlichen Knicks (Nordseite des Seeredders) an die nördliche Geltungsbereichsgrenze wird ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope vorbereitet. Hier ist davon auszugehen, dass Störungen und Individuenverluste v.a. der Bodenfauna auftreten werden. Auswirkungen auf die Vogelpopulation sind nicht zu erwarten, da die Knickverschiebung außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird. Von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope ist im Falle des bestehenden Knicks westlich ebenfalls auszugehen, da wohnbauliche Nutzung eine intensive Art der Nutzung darstellt und sich auf umliegende Bereiche auswirkt.

Zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen für die genannten Knicks werden 3 Meter breite Knickschutzstreifen festgesetzt. Zur Minimierung des Eingriffs wird zusätzlich an der nördlichen Seite des Seeredders eine Baumpflanzung mit einheimischen Gehölzen vorgenommen, die der Strukturvielfalt des Gebietes zugute kommt. Die Verschiebung des Knicks wird außerhalb der Brutzeit und im geknickten Zustand erfolgen.

Trotz des weitgehend schonenden Eingriffs der Knickverschiebung, ist dieser durch die genannten Maßnahmen nicht vollständig bilanzierbar. Der eingangs zitierte Ausgleichserlass sieht neuerlich eine Verdoppelung des Ausgleichsbedarfs für die Bodenversiegelung vor, sofern Strukturen mit Biotopfunktion angrenzen und für diese nachteilige Auswirkungen entstehen, was bei Beeinträchtigungen bestehender Knicks und Knickverschiebungen wegen Wohnbebauung immer der Fall ist (Punkt 3.4 der Anlage zum Erlass). Für das Plangebiet bedeutet dies, dass die im geplanten WA-Gebiet errechnete Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (910 qm) zu verdoppeln ist. Zusätzlich sind für die Verschiebung der rd. 140 m Knick im Verhältnis 1:1,5 rd. 210 m Knick neu anzulegen. Etwa 110 m werden im Gebiet selbst durch die Verschiebung des Knicks an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die noch zu erbringenden weiteren rd. 100 m Knick sollen flächig umgewandelt und extern im weiteren Gemeindegebiet an geeigne-

ter Stelle vorzugsweise als Feldgehölz realisiert werden (gemäß Abschnitt 3.3.2 Ausgleichsgrundsätze des Knickerlasses des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1996).

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann durch eine Verdopplung der Mindestausgleichsfläche für die Bodenversiegelung (910 qm), durch die Knickverschiebung und einen flächigen Ausgleich von 1.000 qm kompensiert werden.

Klima

Die im Bestand vorhandene Ackerfläche ist aus Sicht des Schutzgutes Klima ebenfalls zu bilanzieren.

Auswirkungen sind gem. o.g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen.

Durch die vergleichsweise geringen überbaubaren Flächen und die geplanten Bepflanzungen sind die versiegelten Bereiche begrenzt. Im Bereich des Seeredders können die vorgesehenen Baumpflanzungen stärkere sommerliche Aufheizungen abmildern.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Allgemein grünordnerisch sind Anpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenrandbereich und auf den Grundstücken vorgesehen. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB wird es für notwendig erachtet, Pflanzqualitäten festzusetzen. Die Bepflanzung der Grundstücke dient der Auflockerung des Baugebietes und hat neben der Ortsgestaltung auch andere Funktionen. Außerdem wird die Erhaltung der Baumreihe entlang des östlichen Baugrundstücks empfohlen. Weiterer Handlungsspielraum innerhalb des Plangebietes ergibt sich auch aufgrund der Baugebietsgröße und der vorherigen Nutzung nicht.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden erwachsen insgesamt rd. 910 qm Ausgleichsfläche. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wird es erforderlich, diesen Wert zu verdoppeln. Insgesamt werden somit mindestens rd. **1.820 qm** Ausgleich notwendig. Außerdem sind noch 100 m Knickanlage zu erbringen, die die Gemeinde flächig ausgleichen möchte und stellt dafür weitere **1.000 qm** Ausgleichsfläche zur Anpflanzung von Feldgehölzen extern zur Verfügung.

Die **2.820 qm** große Fläche für den externe Ausgleich wird spätestens zum Satzungsbeschluss benannt. Als Möglichkeit für externen Ausgleich ließe sich die im Entwicklungsplan des Landschaftsplans für externen Ausgleich vorgesehene Fläche östlich der bestehenden Bebauung im Anschluss an das geplante Baugebiet auswählen. Ein Flächenerwerb an dieser Stelle wird geprüft, sollte er an vorgesehener Stelle nicht verwirklicht werden können, wird die Gemeinde eine andere Ausgleichsfläche bereitstellen, die ebenfalls dem gemeindlichen oder überörtlichen Biotopverbund dient.

Kosten für den Ausgleich

a). Ausgleich innergebietlich (ohne Flächenerwerb):

Knickverschiebung	pauschal 50,- DM pro Meter = 7.000 DM (rd. 3.590 EURO)
Pflege der ersten fünf Jahre	durch Eigentümer
MwSt. 16%	rd. 1.100 DM (rd. 574 EURO)

b). externe Ausgleichsfläche

Flächenerwerb (inkl. Maßnahmen)	2.820 qm á 5 DM = rd. 14.000 DM (rd. 7.200 EURO)
---------------------------------	--

Endsumme: rund 22.000 DM (ca. 11.300 EURO)

d. Hinweise und Empfehlungen

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.

Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz). Unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der neuen Grundstücke kann alternativ z.B. durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) oder flachen Mulden (genehmigungsfrei) versickert werden.

Die Pflege der bestehenden und neu anzupflanzenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" bzw. nach dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, z.B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Knickdurchbrüche sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises zu beantragen.

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-10 cm je begonnene 40 cm Stammumfang.

Es wird angeraten, eine naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung zu fördern. Des Weiteren ergeben sich Förderungsmöglichkeiten für Fassaden- sowie extensive Begrünungen von Garagendächern durch Beratung, Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.

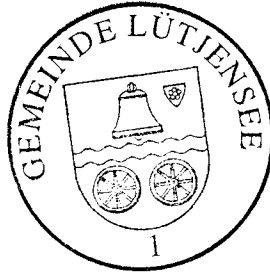
Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotenziale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden.

Die Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz ist mittlerweile vollzogen.

6. Billigung der Begründung

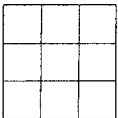
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 22 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 06.11.2001 gebilligt.

Lütjensee, 3 1. 1. 02



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER