

# Gemeinde Lütjensee

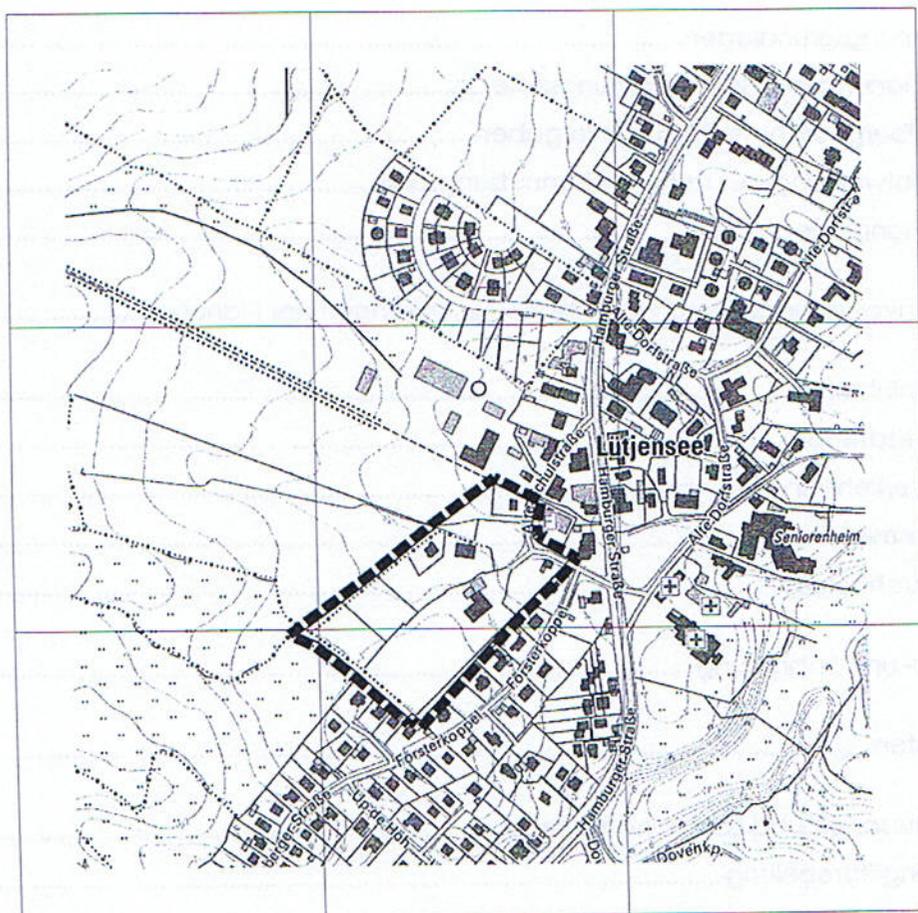
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung

Gebiet: Nordwestlich Försterkoppel, südwestlich Alte Schulstraße

## Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4.	Plangebiet .....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	5
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.	Immissionen.....	8
3.4.	Archäologie .....	8
4.	Ver- und Entsorgung .....	9
5.	Kosten.....	10
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
6.1.	Eingriffsregelung .....	10
6.2.	Artenschutz.....	13
6.3.	Naturdenkmal.....	15
7.	Billigung der Begründung.....	15

Anlage: Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Lütjensee sind zwischenzeitlich an einen neuen Investor veräußert worden. Dieser strebt ein optimiertes Baukonzept an, wonach eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in Teilen notwendig wird. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und möchte durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 die angestrebte Bebauung vorbereiten.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die brachgefallene Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes geprägt. Weiterhin erhalten die einbezogenen Baugrundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Nach Darstellung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2010) liegt Lütjensee innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg und im 10km-Umkreis um das Mittelzentrum Ahrensburg. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. In Ordnungsräumen können bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden. Bei einem Bestand von 1386 Wohneinheiten am Stichtag ergibt sich für die Gemeinde Lütjensee ein Entwicklungsrahmen von 208 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Auf Basis des Bestandes an Wohneinheiten von Dezember 2013 umfasst der Entwicklungsrahmen noch 182 Wohneinheiten. Lütjensee befindet sich außerdem im Entwicklungsraum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Nach dem Regionalplan (Fortschreibung 1998) für den Planungsraum I werden gleiche Aussagen hinsichtlich der Lage im Ordnungsraum getroffen. Dies gilt unter der Berücksichtigung der aufgezählten Ziele (keine Landschaftszersiedelung, Wahrung ökologischer Belange, wirtschaftliche Infrastruktur). Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat dem örtlichen Bedarf zu dienen. Kartographisch wird Lütjensee von einem Regionalen Grünzug und einem Schwerpunktbereich für Erholung umgeben dargestellt. Der Regionalplan geht textlich auf das Freizeit- und Naherholungsange-

bot ein und weist darauf hin, dass der Bereich um Großensee und Lütjensee bereits starke Beanspruchungen der Landschaft aufweist. In der Folge besteht vorrangig ein Erfordernis zum Schutz der Landschaft (...und Grundwasservorräte), dies ist beim weiteren Ausbau zu beachten.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) zeigt Lütjensee als in einem Raum für überwiegend naturverträgliche Nutzung gelegen. In diesen Räumen ist die Sicherung und Entwicklung der Landschaftsräume oberstes Ziel, durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung sollen Natur und Ressourcen geschützt werden. Eine weitere Differenzierung erfolgt schutzgutbezogen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet die Gemeinde Lütjensee sowie weite Bereiche südlich und östlich der Gemeinde als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Der Lütjensee und ein schmaler Bereich des Ufers sind als Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen und als Schwerpunktbereich im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist dargestellt, ebenso Feuchtbereiche am Seeufer und südlich des Sees. Das östlich des Lütjensees liegende Naturschutzgebiet Kranika sowie das direkt am Seeufer liegende archäologische Denkmal (Burganlage) sind vermerkt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet stellt er im westlichen Teil Wohnbauflächen und für den östlichen Teil gemischte Bauflächen dar. Die Abgrenzung ist im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf und wird auf Bebauungsplanebene definiert. Die als Dorfgebiet festgesetzten Bereiche sind dem Hof Lütjensee zugeordnet und berücksichtigen die betrieblichen Strukturen. Der Bebauungsplan wird nach § 8 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet grenzt südwestlich an den Ortskern der Gemeinde Lütjensee an. Es wird im Nordosten durch die Alte Schulstraße und im Osten und Süden durch das Wohngebiet entlang der Straße Försterkoppel begrenzt. Im Westen und Norden grenzt die als Landschaftsschutzgebiet definierte, offene Landschaft an das Plangebiet. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,75 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Grenze des Flst. 108/1, westliche Straßenbegrenzungslinie sowie Teilungslinie der Schulstraße.
Im Osten:	Östliche Grenze der Flst. 63/1 und 62/9.
Im Süden:	Südwestliche Grenze des Flst. 62/9 und nordöstliche Grenze des Flst. 105.
Im Westen:	Südwestliche Grenze der Flst. 50/1 und 49/3.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine brachgefallene ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand einer Revitalisierung zugeführt. Durch die Bebauungsplanänderung sollen kleinere Optimierungen des Bebauungskonzeptes vorgenommen werden. Das alte Bauernhaus wird aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen. Das Baugebiet soll zur offenen Landschaft hin als aufgelockertes Baugebiet mit Einzelhäusern entsprechend der Dichte des Wohngebiets entlang der Försterkoppel geplant werden. Vorhandene Grünstrukturen werden berücksichtigt. Geplant ist ein eigenständig in der Ortslage ablesbares Gebiet. Großzügige Abstände zum Baugebiet Försterkoppel sollen daher eingehalten werden, vorhandene Großgehölze und Knickstrukturen im Nord- und Südwesten des Plangebietes erhalten und um weitere Bepflanzungen im Südosten zum Gebiet Försterkoppel ergänzt werden. Verdichtete Bauformen mit Doppelhäusern sind lediglich im südlichen, zur Bebauung ausgerichteten Teil des Plangebietes zulässig. Am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sollen diese nicht entstehen. Durch die Planinhalte wird sichergestellt, dass sich die Bebauung gut in die Ortsstruktur und die prägenden Landschaftselemente einfügen wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich gem. vorliegendem artenschutzfachlichen Gutachten nicht. Dem im Plangebiet vorhandenen Naturdenkmal wird durch entsprechende Festsetzungen entsprochen.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Änderung des Bebauungsplanes regelt lediglich einzelne Festsetzungen neu, um eine Optimierung der Bebauung zu bewirken. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen und östlichen Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet und für den nordöstlichen Teil als Dorfgebiet festgesetzt. Die Aufteilung orientiert sich an der Gliederung der Nutzungen im Flächennutzungsplan. Im Dorfgebiet ist eine Entwicklung des angrenzenden Hofes Lütjensee berücksichtigt. Im Allgemeinen Wohngebiet soll ein belebtes Quartier entstehen. Damit wird ein gutes Nebeneinander mit angrenzenden dörflichen Strukturen und der gegenüberliegenden Feuerwehr bewirkt. Aufgrund der verkehrlichen Anforderungen sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen des WA nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen, wobei eine Abstufung in Richtung freie Landschaft berücksichtigt wurde. Das Dorfgebiet im Nordosten des Plangebiets orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Bebauung entlang der Alten Schulstraße. Hier ist eine Einzelhausbauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m und einer maximalen überbaubaren Grundstücksfläche von 25 % (GRZ 0,25) festgesetzt. Das südöstlich anschließende WA orientiert sich ebenfalls an der vorhandenen Straßenrandbebauung der Alten Schulstraße und lässt zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise und einer max. Firsthöhe von 10,3 m zu. Durch diese Festsetzungen und einer GRZ von 0,3 kann hier ein Mehrfamilienhaus die Eingangssituation in das Quartier betonen.

Die Bebauung südöstlich der Erschließungsstraße richtet sich nach der Dichte des Wohngebiets entlang der Försterkoppel. So ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9 m und einer GRZ von 0,25 zulässig. Lediglich in der Bauweise wird eine Unterscheidung zwischen den südöstlichen Grundstücken zur Försterkoppel und den nordwestlichen Grundstücken zur Erschließungsstraße getroffen. So sind in Anlehnung an das Wohngebiet zur Försterkoppel Einzelhäuser und zur Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll entlang der Erschließungsstraße ein städtebauliches Rückgrat des Quartiers, welches ähnlich der Eingangssituation etwas dichter bebaut werden kann, ermöglicht werden.

Das Allgemeine Wohngebiet nordwestlich der Erschließungsstraße berücksichtigt die angrenzende, offene Landschaft durch wenige und großzügig geschnittene Grundstücke. Die eingeschossige Einzelhausbauweise orientiert sich an der Bebauung der Försterkoppel, die ebenfalls an den Landschaftsraum angrenzt.

Aufgrund des bewegten Geländes wird die maximale Firsthöhe über Normal-Höhen-Null festgesetzt. Der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt stellt lediglich eine Orientierungshilfe dar.

Um einen offenen Charakter mit großzügiger Bebauung zu erreichen, werden Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhausgrundstücke festgesetzt. Ebenso wird die Anzahl der Wohneinheiten an die Grundstücksgröße gekoppelt, um eine

bestimmte Dichte im Plangebiet zu ermöglichen. Ausgenommen hiervon ist das als städtebauliches Entrée zu errichtende zweigeschossige Mehrfamilienhaus an der Alten Schulstraße.

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit und Gestaltung eines großzügigen Straßenraums sind Nebengebäude, Garagen und Carports in einem 5 m Streifen zur öffentlichen Straße nicht zulässig. Stellplätze können hier allerdings angeordnet werden.

Um das Plangebiet sichtbar als eigenständiges Gebiet zu entwickeln und die bestehende Bebauung entlang der Försterkoppel durch einen ausreichenden Abstand zu berücksichtigen, wird ein 15 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Zusätzlich sollen als Abschirmung zwischen bestehender und neuer Bebauung Gehölze wie Hecken, Sträucher oder Bäume angepflanzt und auf Dauer erhalten werden.

Das Plangebiet ist derzeit von Knickstrukturen geprägt, die als Abgrenzung zu Landschaft sowie bestehender Bebauung dienen, als auch eine innergebietliche Prägung vorgeben. Um den dörflichen Charakter und die Prägung als Übergang zu Landschaft zu erhalten sind die Knicks zu sanieren und durch Schutzstreifen langfristig zu sichern. Durchbrüche sind lediglich für Grundstückszufahrten bzw. die Wendeanlage der Erschließungsstraße zulässig. Für das Naturdenkmal im Eingangsbereich des Plangebietes wird ein von der Bebauung freizuhaltender Umgebungsschutzbereich festgesetzt.

Für eine Fortführung des vorhandenen Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die den Charakter der Umgebung respektieren und den Bauherren genügend Freiraum für den eigenen Gestaltungswillen lassen. Aussagen zu Gestaltung werden vor allem zur Neigung und Farbe der Dacheindeckungen sowie zu Farbe und Materialien von Nebengebäuden getroffen. Ebenso wird eine maximale Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um ein offenes Straßenbild zu sichern.

Die Gemeinde Lütjensee hat im Rahmen einer Ausweisung von Standorten für Mobilfunkanlagen bestimmt, dass im Sinne einer Konzentrationswirkung größere Sendemasten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nicht entstehen sollen. Negative Wirkungen auf das Ortsbild und den einzelnen Wohnstandort sollen vermieden werden. Deshalb wird die Festsetzung getroffen, dass Sendemasten eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Neubaugebiet wird über eine Planstraße von der Alten Schulstraße aus erschlossen. Die Gemeinde überträgt per Erschließungsvertrag die Erschließungslast dem Vorhabenträger. Die Verkehrsfläche soll nach Fertigstellung der Gemeinde übertragen werden. Im Planwerk ist eine Straßenaufteilung als Darstellung ohne Normcha-

rakter enthalten. Die endgültige Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten.

Über die Bushaltestelle ‚Alte Dorfstraße‘ in ca. 100 m östliche Richtung ist Lütjensee an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Da oft mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, wird im Rahmen des Stellplatznachweises von der Gemeinde die Empfehlung zur Forderung von mind. 1,5 Stellplätzen je Wohnung gegeben.

Für die Bebauung in den rückwärtigen Bereichen sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der zugehörigen Straßen am Abfuhrtag so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen. Mülltonnenstandplätze sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter eingetragen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung in der Verkehrsfläche vorgesehen.

### **3.3. Immissionen**

In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus betrieben wird. Laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 27. Juli 2005 liegt auf Grund der geringen Anzahl der Tiere keine Beeinträchtigung durch Emissionen vor. Ein Mindestabstand zu dem Betrieb wird nicht vorgeschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm sind für das Plangebiet aufgrund des Abstandes zur Hamburger Straße nicht zu erwarten.

### **3.4. Archäologie**

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur

Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss und Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Die Gemeinde überträgt per Erschließungsvertrag die Erschließungslast auf den Vorhabenträger.

Die Gemeinde Lütjensee ist Teil des Zweckverbandes Obere Bille. Damit gilt für alle Grundstücke des Plangebietes ein Anschluss- und Benutzungszwang hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Stormarnsche Schweiz.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers soll über die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Die Kapazitäten werden überprüft. Sofern Erweiterungen notwendig sind, werden in einen städtebaulichen Vertrag die Einzelheiten und die Kostenträgerschaft vereinbart. Es wird auf die 1997 vom Kreis Stormarn herausgegebene Informationsschrift zur Regenwasserbewirtschaftung von Privatgrundstücken hingewiesen.

Der durch das Plangebiet laufende Gräberbach unterliegt der Satzung des Gewässerpflegeverbands Bille. Es ist beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Streifen zu Unterhaltungszwecken von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg zu erfragen.

Im Geltungsbereich liegen Breitbandkabel, diese dürfen nicht überbaut werden. Bei notwendiger Verlegung wird um rechtzeitige Benachrichtigung gebeten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom frühzeitig 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. Um den rückwärtigen Grundstücke eine Entsorgung zu erleichtern, werden den privaten Stichstraßen Müllsammelstandorte zugeordnet.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ (Erlass vom 01.10.2010) durch die Kommunen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden. Demzufolge sind, in Abhängigkeit von der konkreten baulichen Gestaltung, 48 - 96 cbm/h Wasser für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Das Löschwasser soll aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitungen gewonnen werden.

## **5. Kosten**

Sämtliche Kosten, die durch die Planung und Erschließung diesem Gebiet zugeordnet werden können, sind durch Erschließungsvertrag auf den Vorhabenträger zu übertragen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **6.1. Eingriffsregelung**

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sowie die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gegenüber dem Ursprungsplan ändern sich die grünordnerischen Belange nur geringfügig. Im Folgenden werden die Änderungen dargestellt:

Ursprungsplan, B-Plan Nr. 23	1. Änderung B-Plan Nr. 23
<b>Interne Maßnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 600 m<sup>2</sup> Pufferfläche am Gräberbach</li> <li>• 6 Baumpflanzungen im Straßenraum für den Wegfall einer Esche</li> <li>• Knickschutzstreifen</li> <li>• 190 m Knicksanierung</li> <li>• Erhaltungsgebote Einzelbäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pufferfläche bleibt unverändert</li> <li>• Erhaltungsgebot für diesen Baum ⇒ Ersatzpflanzungen entfallen</li> <li>• Knickschutzstreifen bleiben unverändert</li> <li>• Knicksanierung bleibt unverändert</li> <li>• Wegfall einer festgesetzten Eiche mit Stammdurchmesser 0,7 m (ca. 220 cm StU.) ⇒ 4 Ersatzbaumpflanzungen gem. Musterbaumschutzsatzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltungsgebote Überhälter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Knickpflege nicht sinnvoll und dauerhaft nicht praktikabel Sind automatisch über den Knickstatus geschützt</li> </ul>
<b>Externe Maßnahmen im gemeindlichen Ökokonto</b>	<b>Externe Maßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.330 m<sup>2</sup> bodenfunktionsbezogener Ausgleich</li> <li>• 450 m<sup>2</sup> Feldgehölzanzpflanzung</li> <li>• 260 m Knickneuanlage oder 2.620 m<sup>2</sup> flächiger Ausgleich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.330 m<sup>2</sup> bodenfunktionsbezogener Ausgleich</li> <li>• 450 m<sup>2</sup> Feldgehölzanzpflanzung</li> <li>• Nach aktueller Gesetzeslage sind Knickbeeinträchtigungen / Knickverluste nur mit Knickneuanlagen auszugleichen.</li> </ul>

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sollen als Ersatz für die zu fällende Eiche 4 Bäume am Seerundweg des Lütjensees gepflanzt werden. Der erforderliche flächige Ausgleich erfolgt über eine Erstaufforstungsfläche in der Gemeinde Travenbrück, Gemarkung Nütschau, Flur 5, Flurstück 127/0. Die Maßnahme wird von der Forstbetriebsgemeinschaft Stormarn durchgeführt.

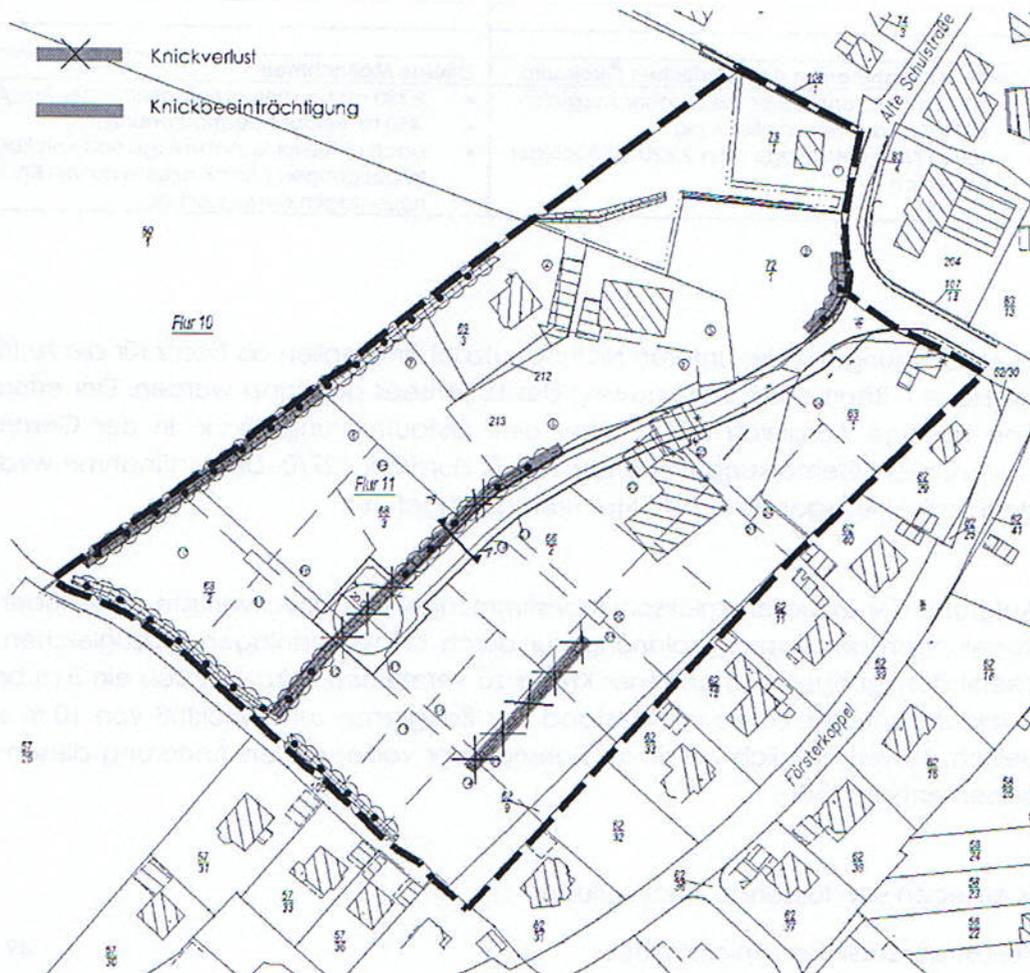
Aufgrund der aktuellen Knickschutzbestimmungen sind Knickverluste gegenüber den Regelungen der Ursprungsplanung nur durch Knickneuanlagen auszugleichen. Um Beeinträchtigungen vorhandener Knicks zu vermeiden, wird fachlich ein 5 m breiter Knickschutzstreifen sowie ein Abstand der Baugrenze zum Knickfuß von 10 m erforderlich. Soweit möglich wurde im Rahmen der vorliegenden Änderung diesen Vorgaben entsprochen.

Es ergeben sich folgende Knickverluste:

Verlust der südlichen Knickstruktur	49 m
Knickdurchbrüche im Rahmen der Erschließung	29 m
	78 m

Es ergeben sich folgende Knickbeeinträchtigungen:

Knickbeeinträchtigung im Bereich der Grundstücke 8 und 10	70 m
Knickbeeinträchtigung parallel der neuen Erschließungsstraße	75 m
Knickbeeinträchtigung Alte Schulstraße	25 m
	<hr/>
	170 m



Gem. der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind Knickverluste durch Knickneuanlagen im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Knickbeeinträchtigungen werden mit einem Kompensationswert von 1 : 1 berücksichtigt. Demnach werden für den vorliegenden Bebauungsplan 326 m Knickneuanlage (78 m x Faktor 2 + 170 m x Faktor 1) erforderlich. Für den erforderlichen Knickausgleich werden Knickökopunkte

über die Landwirtschaftskammer in der Gemeinde Feldhorst, Gemarkung Havelhorst, Flur 3, Flurstück 30 und Gemarkung Rehhorst, Flur 1, Flurstück 36/2 erworben und der Fachbehörde nachgewiesen.

Im Rahmen der Grundstücksneuregelungen ist keine Übernahme der zu erhaltenden Knicks in das öffentliche Eigentum vorgesehen. Die Gemeinde sowie die Projektentwicklungsgesellschaft werden die zukünftigen Bauherrn schriftlich über die gesetzlichen Regelungen zum Knickschutz informieren. Im Rahmen eines Monitorings wird eine Überprüfung des Knickschutzstreifens seitens der Gemeinde nach ~3 Jahren vorgesehen.

## **6.2. Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde ein artenschutzfachliches Gutachten vom Büro Carsten Lutz aus Hamburg erarbeitet. Das Gutachten kann gesondert eingesehen werden und kommt zu folgendem Ergebnis:

### Fledermäuse

An 7 Bäumen (eine Esche, 2 Obstbäume, 1 Hainbuche, 3 Eichen) im Plangebiet besteht ein Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen. Das alte Wirtschaftsgebäude besitzt ein hohes, zwei weitere Wohngebäude ein mittleres Potenzial als Sommerquartier für Fledermäuse. Als Jagdgebiet hat das gesamte Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

Für den Verlust von Quartierbäumen sollen 5 künstliche Fledermausquartiere am Nord- und Westrand des Plangebietes geschaffen werden. Zudem ist eine Rodung der Quartiersbäume nur in der Zeit von Dezember bis Februar möglich. Der Verlust geeigneter Quartiere durch den Gebäudeabriss kann durch 5 künstliche Großraumquartiere ausgeglichen werden. 5 Kleinraumquartiere werden als Ersatz wegfallender Nischenquartiere erforderlich. Auch die Gebäude dürfen aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten nur im Hochwinter (Dezember bis Februar) abgerissen werden. Für den Verlust des Jagdgebietes wird kein gesonderter Ausgleich notwendig.

Das Aufhängen der Fledermausersatzquartiere ist auf einem Grundstück am Dovenkamp mit Bezug zum Lütjensee vorgesehen. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Maßnahme bei der unteren Naturschutzbehörde nachweisen.

### Haselmaus

Im Plangebiet wurden keine Kolben in geeigneten Gebüschstrukturen festgestellt. Bei der Untersuchung von Nusschalen konnten keine charakteristischen Nagespuren festgestellt werden. Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel kommen auch der

Haselmaus zugute. Gesonderte Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Brutvögel

Im Plangebiet wurden 30 Arten ermittelt, die im Plangebiet Brutmöglichkeiten finden. Neun der im Plangebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten finden hier jedoch nur einen Teillebensraum. Grünspecht, Habicht und Sperber kommen als Nahrungsgast vor.

Die Freistellung des Plangebietes ist gem. gesetzlicher Regelungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März zulässig.

Durch die geplante Bebauung verlieren die im Plangebiet vorkommenden Arten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraumes. Dabei können Arten mit großen Revieren oder Arten, die das Plangebiet nur als Nahrungsraum nutzen in der Regel in die Umgebung ausweichen. Bei Arten mit kleinern Revieren ist dieses nicht möglich. Dabei sind jene Arten mit besonderen Ansprüchen wie Gartenrotschwanz und Grauschnepper sowie Nachtigall, Gartengrasmücke und Gelbspötter durch den Verlust besonders betroffen, da sie in den neu entstehenden Gärten keinen neuen Lebensraum finden werden. So müssen für diese Arten neue, bisher für Vögel nicht zur Verfügung stehende Strukturen geschaffen werden. Orientiert an der Größe des Quartiersverlustes müssen für die Brutvögel 2 ha neue strukturreiche Gehölz- und Brachesäume oder parkartige Landschaften geschaffen werden. Da für die betroffenen Vogelarten der Bezugsraum für den Ausgleich der betroffene Naturraum ist, eignet sich für den artenschutzfachlichen Ausgleich nach Rücksprache mit dem Gutachter die für die Eingriffsregelung vorgesehene Ersatzaufforstung in der Gemeinde Travenbrück, so dass kein gesonderter flächiger Ausgleich für den Artenschutz erforderlich wird. Für die Höhlen- und Nischenbrüter werden 3 künstliche Nisthilfen erforderlich. Für den Verlust der Schwalbenquartiere sind 10 künstliche Ersatzquartiere oder ein Schwalbenhaus neu zu schaffen.

Die Nisthilfen für die Höhlen- und Nischenbrüter sowie die Rauchschnalben sollen auf dem Gelände der Fielmann-Hofanlage nordöstlich des Plangebietes aufgehängt werden. Die Gemeinde wird die Umsetzung der Maßnahme bei der unteren Naturschutzbehörde nachweisen.

### Amphibien

Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch, Teichmolch und Kammmolch finden im Plangebiet flächendeckend einen Sommerlebensraum. Ein kleiner Zierteich bietet geringe Laichmöglichkeiten.

Der Verlust von Landlebensräumen führt durch das Vorhandensein umliegender Strukturen nicht zu bestandslimitierenden Beeinträchtigungen. Tötungen von Individuen während der Erdarbeiten sind nicht zu vermeiden. Absperrungen des Laichgewässers durch die Beeinträchtigung anderer Tierarten sind nicht zu empfehlen.

#### Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten artenschutzfachlichen Maßnahmen ergeben sich keine artenschutzfachlichen Hindernisse.

#### **6.3. Naturdenkmal**

Die Kreisverordnung zur Sicherung von Naturdenkmalen, insbesondere § 2 der VO ist zu berücksichtigen. Die Erschließungsgesellschaft wird erforderliche Sicherungsmaßnahmen am Naturdenkmal, die Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

#### **7. Billigung der Begründung**

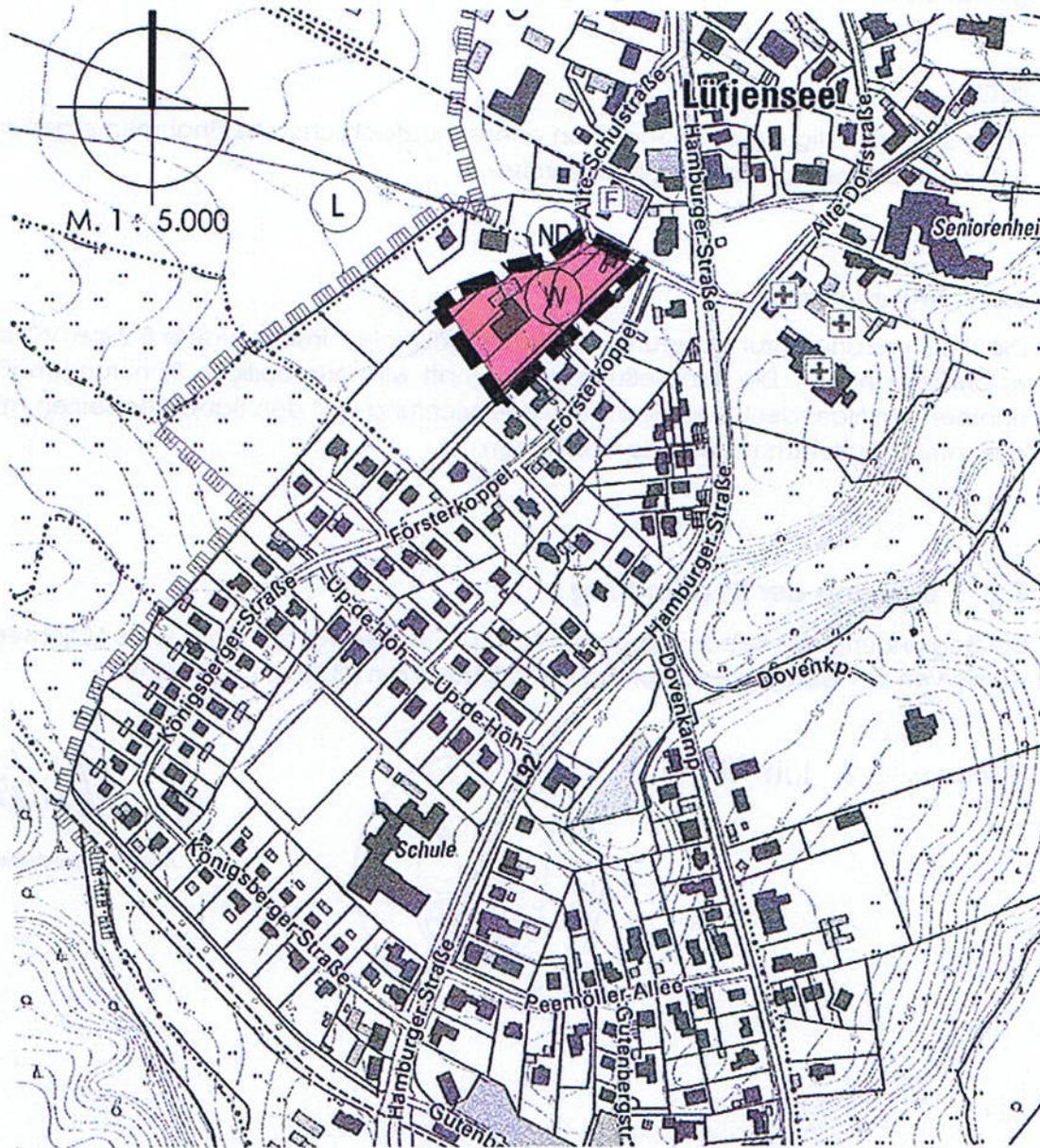
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 03.02.2015 gebilligt.

Lütjensee, 30. Juli 2015



Bürgermeisterin

### 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23, 1. Änderung, der Gemeinde Lütjensee



#### Planzeichenerklärung

-  Wohnbauflächen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

-  Landschaftsschutzgebietsgrenze
-  Naturdenkmal

Lütjensee, 30. Juli 2015



*U. Runkel*  
 Bürgermeisterin