

# Gemeinde Lütjensee

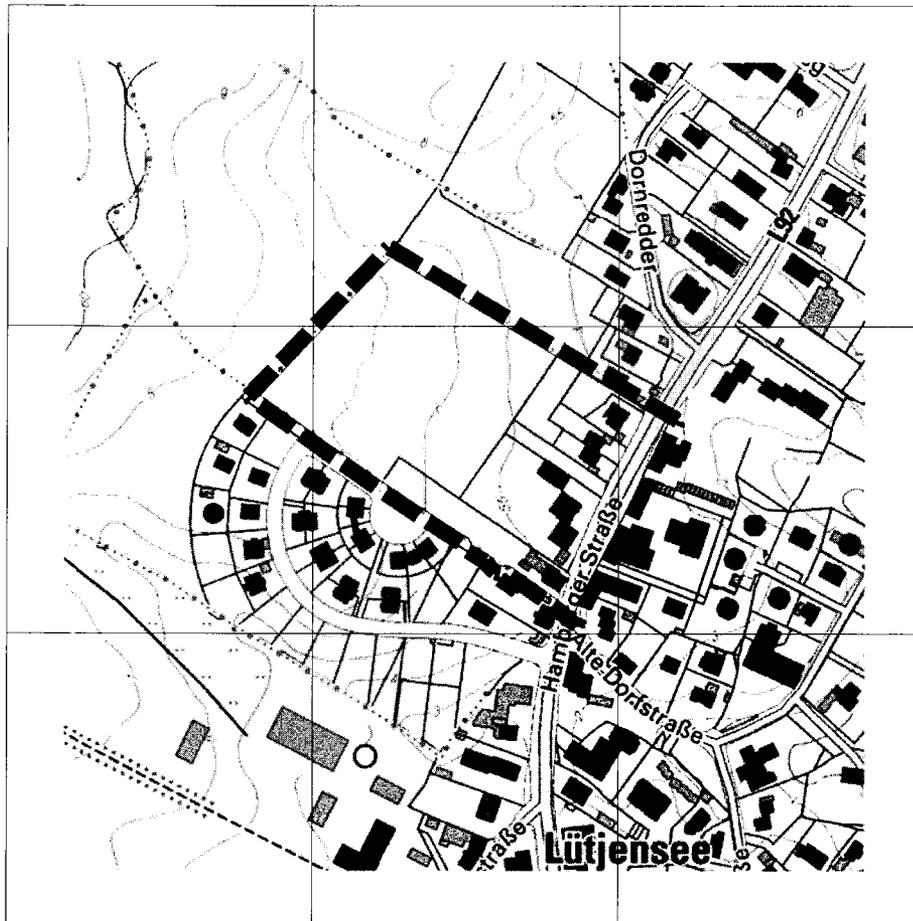
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 27

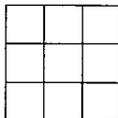
Gebiet: Westlich Hamburger Straße, nördlich An der Bockbek, südlich Dornredder

## Begründung mit Umweltbericht

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.	Umweltbericht.....	5
2.1.	Einleitung .....	5
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	5
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	8
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	9
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a)) .....	9
2.2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)) .....	13
2.3.	Zusammenfassung .....	15
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	15
4.	Planinhalt.....	16
4.1.	Städtebau .....	16
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	17
4.3.	Immissionen .....	18
4.4.	Archäologie .....	19
5.	Ver- und Entsorgung .....	19
6.	Kosten.....	20
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	21
7.1.	Eingriffsregelung .....	21
7.2.	Artenschutz.....	26
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation .....	27
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs .....	29
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege.....	29
8.	Billigung der Begründung.....	30

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde Lütjensee die Erweiterung des in der nordwestlichen Ortslage bestehenden Baugebiets Am Hainholz / An der Bockbek. Im rückwärtigen Bereich der Hamburger Straße sollen hier rd. 20 weitere Grundstücke überwiegend für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ausgewiesen werden. Vorhandene Grünelemente werden weitgehend in die Planung integriert. Die Planung ist durch die Erschließungsführung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 (rechtskräftig seit 2002) sowie durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Neuaufstellung 2006) bereits vorbereitet worden. Die Erschließung ist in Verlängerung der Straße Am Hainholz vorgesehen und soll eine langfristige Erweiterung in nördliche Richtung mit Anbindung an den Oetjendorfer Weg ermöglichen.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Gemeinde Lütjensee ist gemäß Landesentwicklungsplan (2010) dem Ordnungsraum um Hamburg innerhalb des 10 km-Umkreises um Ahrensburg, das als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft ist, zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich etwa 4,5 km östlich der Bundesautobahn A 1 sowie etwa 2 km westlich der Bundesstraße 404 innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Gesunde räumliche Strukturen sollen dabei sichergestellt werden. Ausgehend vom örtlichen Bedarf, können in den Ordnungsräumen in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent gebaut werden. Dabei müssen nicht nur die gemeindliche Bauleitplanung berücksichtigt werden, sondern auch private Vorhaben wie Baulückenschließungen oder Nutzungsänderungen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen, die Landschaft ist nicht zu zersiedeln und eine von den Aufwendungen her angemessene Erschließung ist zu wählen. Nach Auskunft des Statistikamtes Nord kann für Lütjensee ein Bestand von 1.386 Wohneinheiten zugrunde gelegt werden. Daraus leitet sich für die Gemeinde ein Entwicklungsspielraum von bis zu 207 zusätzlichen Wohneinheiten ab. Ende 2010 wurden 1.394 Wohneinheiten in Lütjensee registriert. Der Entwicklungsspielraum der Gemeinde bis 2025 wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschöpft.

Der Regionalplan (1998) übernimmt hinsichtlich der Lage Lütjensees im Ordnungsraum um Hamburg die Ausweisungen des Landesentwicklungsplans. Die Ortslage liegt relativ eng eingebettet in einem Regionalen Grünzug, der das Plangebiet jedoch ausschließt. Der gesamte Bereich um Lütjensee herum ist als Schwerpunktgebiet für Erholung ausgewiesen. Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft liegen insbesondere im Süden und Osten der Ortslage.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) weist die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Gebiete mit besonderer Erholungseignung und Landschaftsschutzgebiet aus. Die Bereiche westlich der Hamburger Straße werden einem geplanten Wasserschutzgebiet zugeordnet, das sich im Westen bis nach Bargtheide und Ahrensburg erstreckt. In Richtung Südwesten wird die bauliche Entwicklung Lütjensees begrenzt.

Der Landschaftsplan weist im Bereich des Plangebietes eine Siedlungsentwicklung aus, die bereits in der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes 2006 dargestellt worden ist. Hinsichtlich des Bodens dominiert nach Angaben des Landschaftsplans im Plangebiet Geschiebemergel, der zu den südlich liegenden Sanden auf schwer durchlässigem Lehm durch Abrutsch- und Abschlämmmassen begrenzt wird. Entsprechend dem lehmigen Standort werden die Filterfunktionen im Landwirtschafts- und Umweltatlas mit hoch bewertet. Den übrigen Bodenfunktionen kommen keine besonderen Bedeutungen zu.

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

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte und im Jahr 2006 neu aufgestellte Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortslage an der Hamburger Straße (L 92). Der westliche Teil des Plangebiets stellt sich als Grasacker dar. In südliche, westliche und nördliche Richtung schirmen Knicks das geplante Baugebiet ab, wobei insbesondere im Süden zahlreiche größere Überhälter vorhanden sind. Der östliche Bereich des Plangebiets ist durch die Bebauungsstrukturen entlang der Hamburger Straße (Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Garagen- und Stellplatzanlagen) und die zugeordneten rückwärtigen Gartenbereiche geprägt. Im Straßenrandbereich finden sich hier zahlreiche Bäume. Eine landwirtschaftliche Zufahrtsmöglichkeit besteht zwischen den Gebäuden Hamburger Straße 53a und 55a. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3 ha. Der Geltungsbereich kann der Planzeichnung entnommen werden und wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 31/14, 31/10 und 167 sowie Teilungslinie durch das Flurstück 71/14 .
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße (L 92).
Im Süden:	Südliche Grenze der Flurstücke 31/14 und 31/4 sowie Teilungslinie durch die Flurstücke 32/26 und 103/13.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 31/14.

---

## 2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zur Landschaftspflege, zu Immissionen und zur Erschließung vorgebracht.

### 2.1. Einleitung

#### 2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird aufgestellt, um für den örtlichen Bedarf Baulandflächen auszuweisen. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche beträgt rd. 6.400 m<sup>2</sup> wovon rd. 2.200 m<sup>2</sup> auf die als Innenbereich einzustufenden straßenbegleitenden Grundstücke entlang der Hamburger Straße entfallen (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 1.1. und Abschnitt 4.).

#### 2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Im westlichen Plangebiet erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden. Im östlichen Teilbereich nicht betroffen, da dieser Bereich im Innenbereich liegt und hier keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Östlich der Ortslage von Lütjensee befindet sich in rd. 850 m Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet DE 2328-381 "Naturschutzgebiet Kranika". Es handelt sich hierbei um offene bis bewaldete Ausprägungen von Nieder-, Übergangs- und Hochmoorformationen im Talraum des Riepsbaches. Da das Plangebiet in Richtung Osten durch die Hamburger Straße (L 92) sowie die daran angrenzende Bebauung und den Lütjensee in Richtung des Moorgebietes Kranika abgeschirmt wird, werden die Belange des Schutzgebietes durch die Planung nicht berührt.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Im östlichen Bereich erheblich betroffen durch Lärmimmissionen der Hamburger Straße (L 92). Für Bauleitplanungen der Gemeinde in diesem Teil der Ortslage liegen verschiedene gutachterliche Untersuchungen vor, in denen die Lärmbelastungen der L 92 bewertet werden. Das aktuellste Gutachten aus dem Jahr 2007 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 zur Ansiedlung eines Discountmarktes am nördlichen Ortsausgang erarbeitet. Die Lärmpegel wurden hierin für den Prognosehorizont 2020/2025 berechnet. Die Gemeinde wendet die hierin getroffenen Aussagen und Festsetzungsempfehlungen auch auf die vorliegende Bauleitplanung an, da hier von vergleichbaren Verkehrsbelastungen ausgegangen wird. Über passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 2.2.2. und Abschnitt 7.).

Aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Von einer Erheblichkeit dieser Emissionen wird nicht ausgegangen (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 7.).

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke);

bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

**e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll in die östlich der Hamburger Straße gelegene Rückhalteanlage abgeleitet werden. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nicht betroffen, da Inhalte der o.g. Pläne nicht berührt werden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Zielaussagen des Landschaftsplanes, wonach eine zukünftige Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche unter der Berücksichtigung vorhandener Knickstrukturen möglich ist. Das Landschaftsschutzgebiet verläuft westlich außerhalb des Plangebietes. Die entsprechende Abgrenzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### **i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

#### **2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie nach § 1a BauGB die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird beispielsweise über die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind in Abschnitt 1.2. aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

### **2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))**

#### **a) Bestandsaufnahme**

##### Tiere, Pflanzen

Der Eingriffsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird in nördliche, westliche und südliche Richtung von Knickstrukturen umgrenzt. Die Baugrundstücke an der Hamburger Straße werden im rückwärtigen Bereich, welcher dem Außenbereich zuzuordnen ist, gärtnerisch genutzt. Hier stehen im südlichen Plangebiet ältere Laubbäume, insbesondere Pappeln Birken.

In den Gehölzstrukturen ist mit dem Vorkommen nach BNatSchG geschützter heimischer Brutvögel zu rechnen. Für Offenlandbrüter ist das Plangebiet zu klein. Die großen Pappeln haben ein Potenzial als Sommerquartier und Tagesversteck für Fledermäuse.

##### Boden

Im Plangebiet dominiert nach Angaben des Landschaftsplans Geschiebemergel, der zu den südlich liegenden Sanden auf schwer durchlässigem Lehm durch Abrutsch- und Abschlammungen begrenzt wird. Entsprechend dem lehmigen Standort werden die Filterfunktionen im Landwirtschafts- und Umweltatlas mit hoch bewertet. Den übrigen Bodenfunktionen kommen keine besonderen Bedeutungen zu.

##### Wasser

Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Luft, Klima

Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor.

##### Landschaft

Das Plangebiet ist zur freien Landschaft durch vorhandene Knickstrukturen abgeschirmt. Eine Einsehbarkeit besteht nicht.

### Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge

Die biologische Vielfalt beschränkt sich auf die üblicherweise anzutreffenden Pflanzen- und Tierarten im siedlungsnahen Randbereich landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen. Der Knick kann als Rückzugsgebiet für Tiere angesehen werden. Wirkungsgefüge bestehen zu den angrenzenden Freiflächen.

### **b) Prognose**

Durch die Planung werden die derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen überbaut und als Siedlungsflächen ausgewiesen.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Es erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 8.855 m<sup>2</sup> Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Durch die Nebenanlagen werden zusätzlich bis zu ~2.170 m<sup>2</sup> teilversiegelt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Aufgrund der umliegenden Knickstrukturen ist unter Berücksichtigung der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Landschaftsbild zu rechnen.

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Das Plangebiet selbst ist von allgemeiner Bedeutung. Die Knickstrukturen von besonderer Bedeutung werden auf insgesamt 12 m überplant. Zudem ist der Verlust von 11 größeren Laubbäumen im südlichen Plangebiet möglich. Lebensräume geschützter Tierarten können durch die Rodung von Gehölzen betroffen werden.

#### Schutzgut Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und die angestrebte kleinteilige Bebauung nicht anzunehmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

### **c) Geplante Maßnahmen**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die überbaubare Fläche. Die festgesetzte Firshöhe und die Vorgabe zur Einzel- und Doppelhausbebauung in Verbindung mit der Vorgabe zur Anzahl möglicher Wohneinheiten je

Baugrundstück minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Der mit einem Abstand von mindestens 2 m zum Knickfuß festgesetzte Knickschutzstreifen verringert Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstruktur. Soweit möglich werden vorhandene Großbäume über Erhaltungsgebote geschützt. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Baufeldräumung gem. LNatSchG / BNatSchG sind zu berücksichtigen. Nach Begutachtung der zu fällenden Großbäume hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere sind ggf. weitere Einschränkungen zum Rodungszeitraum zu berücksichtigen, um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

#### Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind auf den Baugrundstücken und im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße Hochstammplantagen festgesetzt, die ausreichend Ersatz für den Verlust vorhandener Großbäume geben. Eine Knicklückenschließung kann einen geringen Teil des erforderlichen Knickaushleiches kompensieren. Der Großteil des erforderlichen Ausgleichs wird außergebietlich erbracht. Den erforderlichen Knickaushleich erbringt die Gemeinde über Flächen der Stiftung Naturschutz in Alt-Mölln, Gemarkung Alt-Mölln. Der flächige Ausgleich wird auf verschiedene Ökokontoflächen der Gemeinde Lütjensee verteilt (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 7.3.).

Nach Begutachtung der zu fällenden Großbäume hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere werden ggf. artspezifischer Ersatzquartiere in Form spezieller Fledermauskästen im Umfeld erforderlich.

#### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit den langfristigen Entwicklungsperspektiven und grundsätzlichen Alternativen zur Siedlungsentwicklung befasst. Ausgehend von den orts- und landschaftsplanerischen Gegebenheiten ist eine Abrundung der Ortslage insbesondere im nördlichen und nordwestlichen Bereich als langfristiges Ziel definiert worden. Da der Einstieg in die Entwicklung dieser Flächen mit dem Bebauungsplan Nr. 18 bereits vorbereitet wurde, scheiden sich wesentlich unterscheidende Planalternativen aus.

Das Plangebiet grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an und wird durch die bestehenden Knickstrukturen zur freien Landschaft eingegrünt. Die Eingriffe erfolgen im Wesentlichen auf einer siedlungsnahen Ackerfläche, die zur vorhandenen Bebauung durch Gartenbereiche abgeschirmt wird. Aufgrund der direkten Ortsrandlage und der Siedlungsstrukturen wurde die Fläche im Rahmen der Ausarbeitung des gemeindlichen Landschaftsplanes als Siedlungsentwicklungsfläche ausgewiesen und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entsprechend bauleitplanerisch vorbereitet. In Lütjensee besteht gegenwärtig eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Gemeinde durch Flächen in eigener Verfügbarkeit

nicht entsprechen kann. Für die vereinzelt in der Ortslage gegebenen Baulücken ist unklar, inwieweit hier tatsächlich Veräußerungsabsichten bestehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei Bebauungsvarianten vorgestellt, die die mögliche Strukturierung des Baugebiets abbildeten und insbesondere hinsichtlich der Erschließungsführung im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes voneinander abwichen. Die Gemeinde entschied sich nach intensiver Abwägung für eine Erschließungsvariante, bei der das Ausmaß der für Verkehrsflächen erforderlichen Bereiche in einem ausgewogenen Verhältnis zur Größe des Baugebietes steht. Die Erschließung soll durch eine Anbindung an die Straße Am Hainholz sichergestellt werden. Dies ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 planungsrechtlich vorbereitet worden. Die derzeitige Feldzufahrt von der Hamburger Straße kann als Gehweg zu Erschließungszwecken genutzt werden. Weitere Erschließungsfunktionen über diese Zuwegung sind aufgrund der für den erforderlichen Ausbau nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

Das zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht im Wesentlichen eine aufgelockerte Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise vor. Eine höhere Bebauungsdichte im Plangebiet z.B. durch die Zulässigkeit von verdichteten Wohnformen ist im Bereich der Hamburger Straße möglich. Im westlichen Teil des Plangebiets sind nur kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser mit einer begrenzten Firsthöhe geplant, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu erreichen und negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Auf eine Vorgabe der Geschossigkeit wird verzichtet, um zeitgemäße Bauformen und optimale Ausnutzungen der Grundfläche zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Schaffung eines differenzierten Angebots um die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken decken zu können, scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Wertvolle Knickstrukturen werden nur in geringem Umfang zur Erschließung überbaut. Der Verlust einzelner großer Pappeln kann über innergebietliche Pflanzgebote ausgeglichen werden. Weitere Kompensationserfordernisse insbesondere für das Schutzgut Boden und als Ausgleich für erforderliche Knickdurchbrüche können außergebietlich erbracht werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse können unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben zur Bauzeiträumung und fachgutachterlicher Vorgaben hinsichtlich der Nutzung der Großbäume als Fledermausquartiere umgangen werden (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 7.2.).

**f) Merkmale der technischen Verfahren**

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

**g) Maßnahmen zur Überwachung**

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

**2.2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c))****a) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 92 (Hamburger Straße) tangiert. Der Gemeinde liegen aus älteren Planungen Gutachten zur Bewertung der von der Hamburger Straße ausgehenden Lärmbelastungen vor. Neben der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18, die das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohn- und Mischgebiet betrifft (Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, August 1999), trifft auch das für eine Discounteransiedlung am nördlichen Ortsausgang erstellte Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, Juni 2007) Aussagen und Festsetzungsempfehlungen zum Verkehrslärm.

Aufgrund der aktuelleren Erhebung werden für die vorliegende Bauleitplanung die Angaben aus der gutachterlichen Untersuchung zum B-Plan Nr. 26 als Grundlage herangezogen. Die Aussagen zur gegebenen Verkehrsbelastung wurden Straßenverkehrsählungen aus dem Jahr 2005 entnommen. Dabei ergab sich für die L 92 an der Zählstelle 0432 nördlich der B 404 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.962 Kfz/ 24 h. Für die Berechnung wurde zur sicheren Seite hin von 4.000 Kfz/ 24 h und einem LKW-Anteil von 6 % (tags) bzw. 8 % (nachts) ausgegangen.

**b) Prognose**

In dem genannten Gutachten wurden die Lärmpegel für den Prognosehorizont 2020/2025 berechnet. Dabei wurden die aus dem Jahr 2005 vorliegenden Verkehrszahlen hochgerechnet, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 10 % berücksichtigt wurde, was etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr entspricht.

Aufgrund der Verkehrsstärke wird gutachterlich festgestellt, dass im Nahbereich der Hamburger Straße die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts erheblich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und von 49

dB(A) nachts werden überschritten. Zum Schutz von schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm werden daher aktive und/ oder passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

### **c) Geplante Maßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für einen rd. 10 m breiten Streifen parallel zur Fahrbahnmitte der Hamburger Straße (rd. 7 m von der Straßenbegrenzungslinie) ergibt sich Lärmpegelbereich IV. Für die weiter entfernten Bereiche ergeben sich Lärmpegelbereiche III und kleiner. Innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Bereiche müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen/ Büroräumen, die zur Hamburger Straße ausgerichtet sind, einen festgelegten Schalldämmwert einhalten. Zusätzlich sind für Schlaf- und Kinderzimmer zum Schutz der Nachtruhe die zur Straßenfront ausgerichteten Fenster und Türen mit einer dem Schalldämmmaß entsprechenden Dauerlüftung zu versehen oder auf andere Art sicherzustellen, dass ein hygienischer Luftwechsel unter Einhaltung des Schallschutzes erfolgt.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der negativen Auswirkungen auf die Stadtgestalt sowie die bereits bestehende straßenbegleitende Bebauung scheiden aktive Maßnahmen zur Lärminderung, wie beispielsweise Lärmschutzwände oder -wälle aus. Da entlang der Hamburger Straße keine Baulücken mehr bestehen und sich hier bereits verschiedene Ein- und Mehrfamilienhäuser befinden, stellen auch Festsetzungen zur Ausrichtung der Nutzungen oder einer weniger schutzbedürftigen Gebietsausweisung (etwa als Mischgebiet) keine Alternative dar.

### **e) Bewertung**

Da die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geplant ist, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen. Im Gebiet selbst werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen die Immissionsgrenzwerte berücksichtigt. So werden bei einer Ausrichtung zur Hamburger Straße insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthalts- und Büroräumen sowie hinsichtlich der Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich. Die schalltechnischen Anforderungen die an die Fassade bis einschließlich Lärmpegelbereich III zu stellen sind, werden mit den Anforderungen die aus Wärmeschutzgründen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster notwendig sind, in der Regel erfüllt.

#### **f) Merkmale der technischen Verfahren**

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005<sup>1</sup>, TA Lärm<sup>2</sup>, 16. BImSchV<sup>3</sup>, 18. BImSchV<sup>4</sup>) vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

#### **g) Maßnahmen zur Überwachung**

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Weitere Überwachungen sind nicht notwendig.

### **2.3. Zusammenfassung**

Durch die Planung wird in einem derzeit intensiv landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Bereich im westlichen Plangebiet ein Eingriff auf vorhandenen Freiflächen vorbereitet. Der östliche Bereich an der Hamburger Straße ist bereits baulich vorgeprägt. Hier findet kein Eingriff statt. Die Auswirkungen der Planung werden für den westlichen Bereich entsprechend der Maßgaben der §§ 14 und 15 BNatSchG abgehandelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG kann vermieden werden (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 7.2.).

Im Hinblick auf die Lärmbelastungen liegen Gutachten aus angrenzenden Planungen vor. Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch den Verkehrslärm Überschreitungen der Orientierungswerte eines Wohngebietes zu erwarten sind. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

## **3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für etwa 20 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Die entsprechende Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Steuerung der Vergabe der Grundstücke vorrangig an ortsansässige Bewerber möglich ist. Die bauliche Inwertsetzung der Fläche entspricht der grundsätzlichen Empfehlung des Landschaftsplanes hinsichtlich einer Siedlungsausdehnung. Mit der Planung wird die Siedlungsentwicklung in westliche Richtung abgeschlossen. In nördliche Richtung wird eine langfristige Erweiterungsoption zum Oetjendorfer Weg offen gehalten. Die Auswirkungen der Planung sowie erforderliche Maßnahmen sind im Umweltbericht

---

<sup>1</sup> Schallschutz im Städtebau

<sup>2</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

<sup>3</sup> Verkehrslärmschutzverordnung

<sup>4</sup> Sportanlagenlärmschutzverordnung

beschrieben. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch entsprechenden Ausgleich berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden über passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

## **4. Planinhalt**

### **4.1. Städtebau**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 20 Baugrundstücke geschaffen. Die Gemeinde orientiert sich bei den Festsetzungen an den getroffenen Regelungen des angrenzenden Baugebietes Am Hainholz/ An der Bockbek und passt sie aktuellen Anforderungen an. Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Neben Wohngebäuden sind hier unter anderem auch kleine, nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Hinsichtlich der gemäß BauNVO zulässigen Ausnahmen wird zwischen dem eigentlichen neuen Baugebiet auf der bisherigen Ackerfläche (WA 1 & 2) und dem Bereich entlang der Hamburger Straße unterschieden, der bereits weitgehend mit Wohngebäuden bebaut und durch entsprechende Nebenanlagen und Gärten geprägt ist (WA 3).

Um insbesondere im neuen Baugebiet die mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben, Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen voraussichtlich einhergehenden negativen Auswirkungen des Zu- und Anlieferverkehrs sowie gegebenenfalls entstehender Kundenströme zu vermeiden, sind diese Nutzungen hier ausgeschlossen worden. In dem hinsichtlich der örtlichen Versorgung zentraler gelegenen Bereich an der Hamburger Straße sind diese Einrichtungen dagegen ausnahmsweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl gesteuert, die im Sinne einer abgestuften Flächeninanspruchnahme in dem kleinteilig zu gliedernden neuen Baugebiet niedriger angesetzt wird als in dem Gebiet an der Hamburger Straße, das bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist und eine höhere bauliche Dichte zulässt. Dabei soll in allen Baugebieten ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen werden. Hausgruppen sollen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht entstehen, um die benachbarten Bebauungsstrukturen nicht zu beeinträchtigen. Eine Mindestgrundstücksgröße soll dabei eine aufgelockerte Bebauung sichern.

Um die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleisten zu können, soll neben Grundflächenzahl und Firsthöhe auch die zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden. Da entlang der Hamburger Straße bereits ein differenzierter Bestand an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern gegeben ist und daher hier keine weiteren Vorgaben erforderlich sind, betreffen die Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten insbesondere die Fläche des neuen Baugebietes. Kleinere Mehrfamilienhäuser sollen auf ausreichend großen Grundstücken als Ergän-

zung zu den Mehrfamilienhäusern an der Hamburger Straße zugelassen werden. Auf eine Vorgabe der Geschossigkeit wird insgesamt verzichtet, um zeitgemäße Bauformen und optimale Ausnutzungen der Grundfläche zu ermöglichen. Die Vorgabe zur Firsthöhe erfolgt gestaffelt und orientiert sich an dem baulichen Bestand in der Nachbarschaft. Durch die vorgenannten Festsetzungen können Fehlentwicklungen hinsichtlich der Einflüsse auf Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Gemeinde strebt für die Bebauung des Plangebiets eine gestalterische Vielfalt an. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dachgestaltung der Haupt- und Nebengebäude. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit der einzelnen Bauherren nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betont und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs für die unbebauten Grundstücksflächen getroffen. Aufgrund der individuellen Höhendifferenzen wird eine begrenzte Veränderung des Geländeniveaus als Ausnahme zugelassen, um eine attraktive Einbindung der Gebäude in die reizvolle Topographie zu ermöglichen.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden die innergebietlichen Grünstrukturen weitgehend berücksichtigt sowie die angrenzend verlaufenden Knickstrukturen erhalten und durch Schutzstreifen gesichert. Weiterhin ist eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes durch ergänzende Laub- und Obstbaumpflanzungen im Straßen- und Grundstücksbereich vorgesehen.

Um das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Carports und Nebengebäuden zu beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind diese Einrichtungen erst in einem Abstand von 3 m zur Straße zugelassen. Innerhalb dieser Abstandsfläche bereits bestehende Anlagen genießen in planungsrechtlicher Hinsicht Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden, solange sie rechtmäßig errichtet wurden und keine wesentlichen Veränderungen hieran vorgenommen werden.

#### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Hinsichtlich der Gebietserschließung wurde eine Variante gewählt, bei der die baulich bereits vorbereitete Anbindung an die Straße Am Hainholz aufgenommen und deren gradlinige Verlängerung in nordöstliche Richtung gewährleistet wird. Dadurch soll eine langfristige Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Nordosten und eine zusätzliche Verkehrsanbindung an den Oetjendorfer Weg ermöglicht werden. Entlang der Straße werden zur Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung Straßenbäume und öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die bestehende landwirtschaftliche Zufahrt zur Hamburger Straße (L 92) soll als Geh- und Radweg in das Erschlie-

Bungssystem eingebunden werden um kurze Wege zum jetzt geplanten Gebiet zu ermöglichen.

Die an der Straße Am Hainholz anbindende Erschließungsstraße und der Geh- und Radweg zur Hamburger Straße werden im zentralen Plangebiet durch ein Erschließungssystem verbunden, das als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen wird. Dadurch wird die Erschließung sämtlicher anliegenden Grundstücke gesichert und gleichzeitig der angestrebten verkehrsberuhigten Lage im inneren Bereich des Wohngebietes entsprochen. Die Spielstraße wird mit der Wendeanlage der südlich gelegenen Straße An der Bockbek durch einen Fußweg verbunden um attraktive Aufenthaltsbereiche miteinander zu verknüpfen und einen verkehrssicheren Weg zum vorhandenen Spielplatz zu ermöglichen.

Die Wendeanlage im zentralen Plangebiet ist mit 22 m Durchmesser für die Nutzung durch Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Zur Sicherung eines übersichtlichen Verkehrsraumes und Förderung einer attraktiven Vorgartengestaltung wird bezüglich der zulässigen Grundstückszufahrten eine Beschränkung der Anzahl und der dadurch betroffenen Flächen festgesetzt.

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Sichtfelder von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m überschreiten.

Um die für die Anlieger in den angrenzenden Baugebieten während der Bauphase auftretenden zusätzlichen Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu minimieren, soll für einen begrenzten Zeitraum eine Baustraße vom Oetjendorfer Weg ausgehend in Richtung Plangebiet angelegt werden. Die Festlegung einer Baubindung für die Grundstückskäufer wird überprüft um eine zügige Umsetzung der Bebauung und den Rückbau der Baustraße gewährleisten zu können.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird im ländlichen Raum mit zwei Stellplätzen je Wohnung eingeschätzt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Öffentliche Parkplätze sind im Verlauf der Erschließungsstraße vorgesehen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Hamburger Straße fehlen private Stellplätze. Hier sollten weitere Stellplätze auf den Grundstücken angeordnet werden. Lütjensee ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **4.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Emissionen berührt, die aus der Verkehrsbelastung der östlich verlaufenden Hamburger Straße (L 92) resultieren. Im Aufstellungsverfahren

des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 wurde ein Lärmgutachten erstellt, auf dessen Grundlage Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen wurden. Eine aktuellere Lärmuntersuchung liegt für den Bebauungsplan Nr. 26 vor, dessen Geltungsbereich nördlich des Plangebietes an der Hamburger Straße liegt. Die Grundlagen dieser Untersuchung sind aktuell und auf den in der vorliegenden Planung überplanten Bereich der Hamburger Straße übertragbar. Der Umfang erforderlicher Lärmschutzvorkehrungen wird analog zu den gutachterlichen Aussagen bestimmt (nähere Ausführungen siehe Abschnitt 2.2.2.).

Aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Dies betrifft insbesondere den nördlich angrenzenden Bereich, der zur Pferdehaltung und als Paddock genutzt wird und durch einen Knick zum Plangebiet abgeschirmt ist. Für die Pferdehaltung gelten keine rechtlich verbindlichen Abstandsregelungen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Futter- und Mistlagerung unvermeidbare Lärm- und Geruchsimmissionen bestehen. Von der Hobby Pferdehaltung gehen aufgrund der geringen Anzahl der gehaltenen Pferde jedoch keine unzulässigen Emissionen aus. Da ausreichende Abstände dieser Anlagen zu den geplanten Baugrundstücken bestehen und hier keine Intensivtierhaltung stattfindet, werden keine Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erwartet. Von einer immissionsschutzrechtlichen Relevanz der Tierhaltung wird nicht ausgegangen.

#### **4.4. Archäologie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. 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.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in die Trennkanalisation in der Hamburger Straße eingeleitet werden. Es wird von ausreichenden Kapazitäten der gemeindlichen Kläranlage ausgegangen. Das unbelastete Niederschlagswasser soll in die östlich der Hamburger Straße gelegene Rückhalteanlage abgeleitet werden. Diese Anlage ist bereits für den Anschluss weiterer Baugebiete ausgelegt worden, so

dass nach bisherigem Stand der Erschließungsplanung kein Erweiterungsbedarf besteht.

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. Hinsichtlich der Art der Dacheindeckung ist auch eine weiche Eindeckung möglich. 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Deutsche Telekom Technik GmbH, Arenskule 10, 21339 Lüneburg) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG ist auf die Lage von Strom- und Gasversorgungsleitungen im Plangebiet hingewiesen worden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist daher eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger zur genauen Lage und Betroffenheit der Leitungen vorzunehmen.

## **6. Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde überschlägig die genannten Nettokosten zu erwarten. Die Erschließungskosten werden bei der Kaufpreisgestaltung der Grundstücke entsprechend berücksichtigt und sollen durch die Veräußerung der Grundstücke refinanziert werden. Die Gemeinde wird die notwendigen Mittel rechtzeitig in den Haushalt einstellen. Die vorläufigen Baukosten wurden zum Satzungsbeschluss durch den beauftragten Erschließungsplaner im Rahmen der Vorplanung ermittelt.

---

Straßenbau:	rd. 250.500 €
Ver- u. Entsorgung:	rd. 155.500 €
Grünplanung:	rd. 8.000 €
Ausgleichsfläche:	rd. 22.00 €

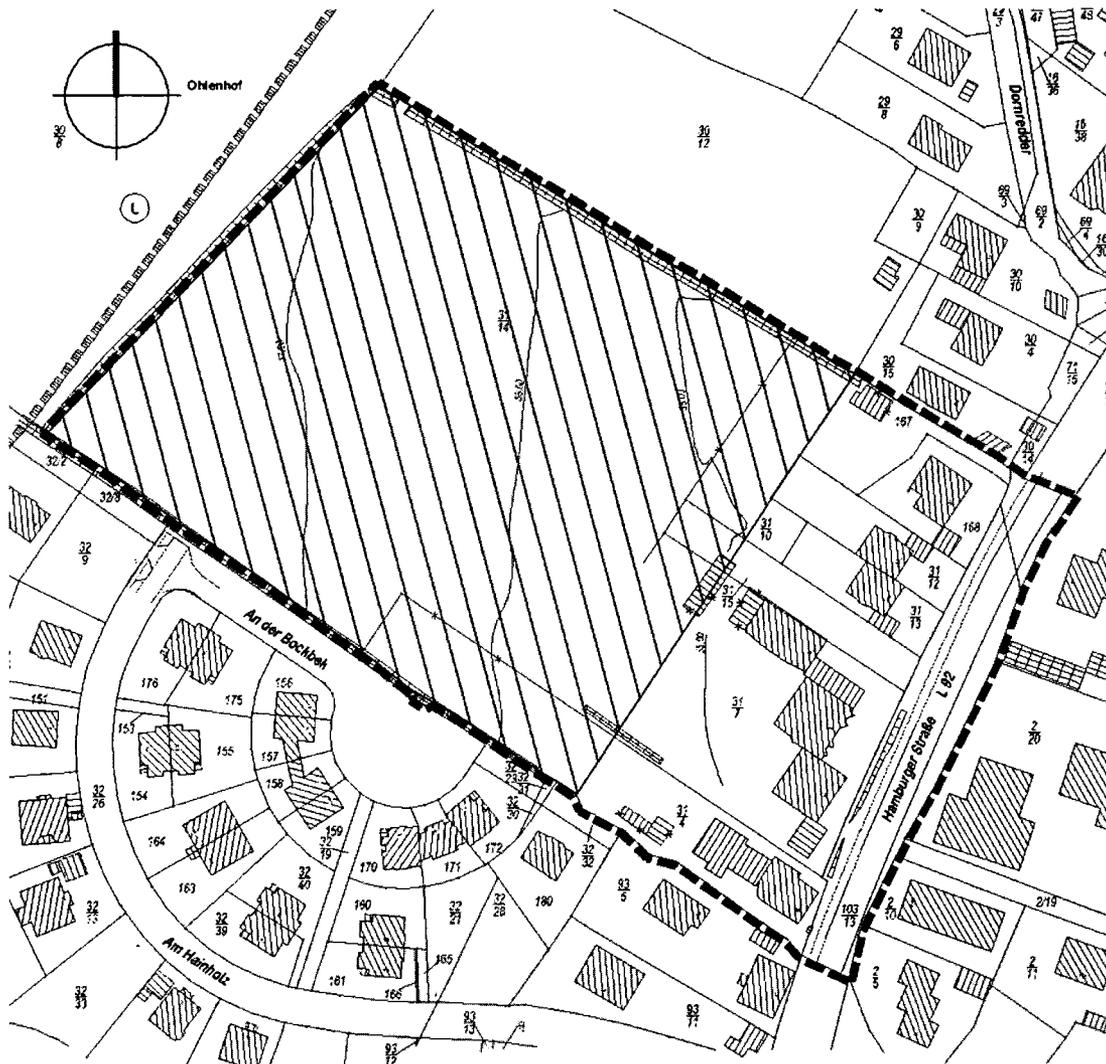
---

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

### 7.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist in Anlehnung an den Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998, sowie dessen Anlage durchzuführen. Ein Eingriff ist auf den derzeitigen Flächen im Außenbereich zu erwarten, welche überwiegend als Acker bewirtschaftet und in südliche, westliche und nördliche Richtung von Knicks abgeschirmt werden. Kleinere Flächenanteile zur bestehenden Bebauung hin werden auch gärtnerisch genutzt. Die Flächen der Ein- und Mehrfamilienhäuser entlang der Hamburger Straße liegen im Innenbereich und sind bereits bebaut. Ein Eingriff im Sinne des BNatSchG erfolgt hier nicht (siehe anliegende Darstellung).



### Boden:

Im Plangebiet dominiert nach Angaben des Landschaftsplans Geschiebemergel, der zu den südlich liegenden Sanden auf schwer durchlässigem Lehm durch Ab- rutsch- und Abschlämmsmassen begrenzt wird. Entsprechend dem lehmigen Standort werden die Filterfunktionen im Landwirtschafts- und Umweltatlas mit hoch bewertet. Den übrigen Bodenfunktionen kommen keine besonderen Bedeutungen zu.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden intensiv als Acker oder Gartenland genutzt. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren

ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist im Eingriffsbereich nicht vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Die Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wird durch die Festsetzung, dass maximal 25 % der Grundstücksfläche überbebaut werden dürfen, vermieden. Nur zum Innenbereich hin wird, orientiert am Bestand, eine GRZ von 0,3 mit abweichenden Überschreitungen für Nebenanlagen gem. BauNVO zulässig. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein 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. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. 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 genutzten 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 aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

<b>Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:</b>	<b>Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm</b>	<b>Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm</b>	<b>Benötigte Ausgleichsfläche in qm</b>
Überbauung im WA1-Gebiet: 4.950m <sup>2</sup> xGRZ0,25=~1.240m <sup>2</sup>	1.240		620
Überschreitung im WA1-Gebiet: 4.950x0,125=~620m <sup>2</sup>	620		310
Überbauung im WA2-Gebiet: 11.580m <sup>2</sup> xGRZ0,25=~2.895m <sup>2</sup>	2.895		1.448
Überschreitung im WA2-Gebiet: 11.580m <sup>2</sup> x0,125=~1.450m <sup>2</sup>	1.450		725
Überbauung im WA3-Gebiet: 220m <sup>2</sup> x GRZ0,3=~70m <sup>2</sup>	70		35
Überschreitung im WA3-Gebiet: 220m <sup>2</sup> x0,45=~100m <sup>2</sup>	100		50
Erschließung: 4.650m <sup>2</sup>	4.650		2.325
<b>Summe:</b>			<b>5.513</b>

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. 5.513 m<sup>2</sup> großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

#### **Wasser:**

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gem. Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,25. Nur für eine kleine Fläche, die der vorhandenen Bebauung im Innenbereich zugeordnet werden soll, wird eine höhere GRZ von 0,3 mit einer höheren Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll in die östlich der Hamburger Straße gelegene naturnahe Rückhalteanlage abgeleitet werden. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen. Damit werden nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser mehr erforderlich.

#### **Landschaftsbild:**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lütjensee nördlich angrenzend an das Wohngebiet „Am Hainholz“. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft finden sich in Form von Knicks entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zum Bau von Einzel- und Doppelhäusern mit Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit der Größe der Baugrundstücke. Zudem wird die zulässige Firsthöhe im Eingriffsbereich auf rd. 9 m definiert.

Unter Berücksichtigung der Beschränkung der Firsthöhe und dem überwiegenden Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Eingriffsbereich im Zusammenhang mit den bestehenden eingrünenden Strukturen wird von keinen erheblichen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild ausgegangen. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

#### **Arten und Lebensgemeinschaften:**

Das Eingriffsgebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur bestehenden Bebauung im Osten hin befinden sich auch Hausgärten, die bis in den Außenbereich hineinragen. Eine besondere Bedeutung im Sinne des angewendeten Bewertungserlasses besteht für diese Flächen nicht.

Den das Plangebiet begrenzenden vorhandenen Knickstrukturen hingegen kommt eine besondere Bedeutung zu. Diese werden zu den Baugrundstücken über festgesetzte Knickschutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt. Die Schutzstreifen sind mit einem Abstand von mindestens 2 m zum Knickfuß festgesetzt worden. Für die mögliche Erschließung weiterer Bauflächen nördlich des Plangebietes sowie für die Herstellung einer Fußwegeverbindung zur Straße „An der Bockbek“ werden die Knicks jedoch auf einer Länge von 12 m unterbrochen. Bei einem zugrunde gelegten

Kompensationsansatz von 1 : 2 (Knickerverlust : Knickneuanlage) müssen als Ausgleich 24 m Knick neu angelegt werden.

Ebenfalls eine besondere Bedeutung im Plangebiet hat der vorhandene Baumbestand. Soweit sinnvoll und aus städtebaulicher Sicht möglich werden die Einzelbäume über ein Erhaltungsgebot im Bestand gesichert. Im südlichen Plangebiet jedoch befindet sich eine Baumgruppe aus überwiegend Pappeln und einer Birke ohne städtebauliche Bedeutung, für die eine Überbauung möglich wird. Diese Laubbäume sind entsprechend zu ersetzen. Orientiert an Musterbaumschutzsatzungen wird je angefangenen 100 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum und für jede weiteren begonnenen 50 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum erforderlich. Hieraus errechnet sich der folgende Kompensationsbedarf:

<b>Laubbaum (Stammdurchmesser / Kronendurchmesser) in Metern</b>	<b>Stammumfang</b>	<b>Ersatzbaum</b>
Laubbaum 0,3/7	94 cm	1 St.
Laubbaum 0,3/7	94 cm	1 St.
Laubbaum 0,35/7	110 cm	2 St.
Laubbaum 0,35/8	110 cm	2 St.
Laubbaum 4x0,3/10	4 x 94 cm	4 St.
Laubbaum 0,5/10	157 cm	3 St.
Laubbaum 0,3/7	94 cm	1 St.
Laubbaum 0,35/8	110 cm	2 St.
Laubbaum 0,6/14	188 cm	3 St.
Laubbaum 2x0,35/9	2 x 110 cm	4 St.
Laubbaum 0,5/12	157 cm	3 St.
		<b>26 St.</b>

#### **Klima / Luft:**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

#### **7.2. Artenschutz**

Nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten finden in den Gehölzstrukturen einen Lebensraum. Insbesondere ist hier mit dem Vorkommen heimischer Brutvögel zu rechnen. Die Einzelbäume im Plangebiet haben zudem ein Quartierspotenzial (Sommerquartier / Tagesverstecke) für Fledermäuse. Offenlandbrüter können aufgrund der umliegenden vertikalen Strukturen ausgeschlossen werden.

Um das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG nicht zu berühren sind beim Roden der Gehölze die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. So ist eine Fällung der Gehölze nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte März zulässig. Die Einzelbäume sind zudem vor einer Fällung fachgutachterlich auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Hieraus können ggf. weitere Zeiteinschränkungen für die Gehölzrodung in Abhängigkeit der angetroffenen Fledermausarten resultieren. In Abhängigkeit der fachgutachterlich angetroffenen Quartiere sind diese Quartiere durch artspezifische Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im näheren Umfeld zu ersetzen.

Da nur kleinflächig Gehölze gerodet werden und im weiteren Umfeld ausreichen gleichwertiger Lebensraum vorhanden ist, werden die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 2 und 3 unter Berücksichtigung des Absatzes 5 nicht berührt

### 7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen die folgenden Ausgleichserfordernisse:

Schutzgut	Ausgleich Eingriffsregelung
Boden	5.513 m <sup>2</sup>
Wasser	0 m <sup>2</sup>
Landschaftsbild	0 m <sup>2</sup>
Arten und Lebensgemeinschaften	24 m Knickneuanlage 26 St. Einzelbaumpflanzungen
Klima /Luft	0 m <sup>2</sup>

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die gesetzlichen Vorgaben zur Baufelddräumung zu berücksichtigen. Bei Fällung der Einzelbäume wird eine Begutachtung hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere sowie ggf. entsprechender Quartiersersatz erforderlich.

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum einer alten Kultursorte zu pflanzen. (Insgesamt 22 Baumpflanzungen)
- Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig.
- Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder

herzurichten. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen bis max. 0,40 m zulässig.

- Im Bereich der Erschließungsstraße sind mind. 9 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Grafisch wird zudem eine Knickergänzungspflanzung von 4 m Länge in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzten Knickschutzstreifen im Plangebiet dienen dem Schutz der bestehenden Knicks und erfüllen ausschließlich Vermeidungs-/Minimierungsfunktion. Als Kompensationsmaßnahme für den Verlust der Einzelbäume können die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum von zusammen 31 Stück angerechnet werden. Auch die Knickergänzungspflanzung erfüllt Kompensationsfunktion und kann als Teilausgleich für die Knickverluste angesehen werden. Der neue Knickwall sowie die Bepflanzung müssen sich hier an den bestehenden umliegenden Knicks orientieren. Zu verwenden ist standortheimisches, autochtones Pflanzmaterial.

Die innergebietlichen Maßnahmen können den erforderlichen Ausgleich nur zu einem geringen Teil erfüllen. Nach Anrechnung der Einzelbaumpflanzungen und der Knickergänzungspflanzung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 5.513m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden sowie 20 m Knickneuanlage. Den erforderlichen Knickausgleich erbringt die Gemeinde über eine Fläche der Stiftung Naturschutz in Alt-Mölln, Gemarkung Alt-Mölln, Flur 5, Flurstück 2. Über eine entsprechende Vereinbarung sichert sie sich hier die Zuordnung von 20 m Knickneuanlage zum Bebauungsplan Nr. 27. Der flächige Ausgleich wird auf verschiedene Ökokontoflächen der Gemeinde Lütjensee verteilt und setzt sich wie folgt zusammen:

- Flurstück 30/1 der Flur 13: Die vormals ackerbaulich genutzte Fläche von insgesamt 9.517 m<sup>2</sup> wurde bereits für Ausgleichszwecke der Bebauungspläne Nr. 16 und 21 herangezogen und unterliegt der natürlichen Sukzession. Die noch nicht mit Kompensationsforderungen belegten Flächenanteile von 1.466 m<sup>2</sup> werden nun dem Bebauungsplan Nr. 27 zugeordnet.
- Flurstück 78/1 der Flur 8: Die Fläche von insgesamt 6.815 m<sup>2</sup> wurde bereits für Ausgleichsforderungen des Bebauungsplanes Nr. 26 und der Bebauung Twiete 6 herangezogen und wird über eine extensive Nutzung offen gehalten. Die noch freien Flächenanteile von 563 m<sup>2</sup> werden dem Bebauungsplan Nr. 27 zugeordnet.
- Flurstück 57/1 der Flur 2: Die Entwicklungsmaßnahmen auf der Fläche werden über den Bebauungsplan Nr. 17 geregelt und sind als artenreiche Gras- und Staudenflure definiert. Von den noch 5.452 m<sup>2</sup> nicht zugeordneten Flächenanteilen werden 3.484 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan Nr. 27 zugeordnet.

Die Betroffenheit von Gewässerflächen ist bei der Einrichtung der Ökokontos überprüft worden. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen der Gewässerunterhaltung sind damit in die Aufstellung der Entwicklungskonzepte eingeflossen.

Zur Vermeidung artenschutzfachlicher Verbote wird vor Rodung der Großbäume eine fachgutachterliche Bewertung hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere erforderlich. Hieraus ergeben sich ggf. weitere Einschränkung zum Rodungszeitpunkt sowie das Erfordernis artspezifischer Ersatzquartiere in Form spezieller Fledermauskästen im Umfeld des Plangebietes.

#### 7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Hochstammpflanzung Straßenraum	9 St. Hochstämme	450 €	4.050 €
Hochstammpflanzung Baugrundstücke	22 St. Obstbäume	120 €	2.640 €
Knickergänzungspflanzung / Knickneuanlage	24 m Knick	50 €	1.200 €
externe Ausgleichsfläche	5.513 m <sup>2</sup> Fläche	4 €	22.052 €
			<b>29.942 €</b>

#### 7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

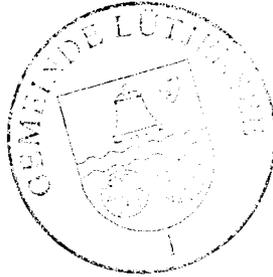
Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigespflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Lütjensee wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 18.12.2012 gebilligt.

Lütjensee, den 18.12.2012



Bürgermeisterin