



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 31

Für das Gebiet „nordwestlich der Bebauung Dornredder
sowie südlich am Oetjendorfer Weg“

Gemeinde Lütjensee, den 14.06.2022



Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Lütjensee hat den Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt, um die kontinuierliche Nachfrage an Bauland im Gemeindegebiet weiterhin adäquat und bedarfsgerecht decken zu können. Primär soll es einheimischen Personen ermöglicht werden, in Lütjensee ein Baugrundstück zu erwerben.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt. In den Schutzgütern sind überwiegend geringe Umweltauswirkungen zu erwarten. In den Schutzgütern Boden, Fläche sowie Landschaftsbild sind hingegen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Ausgleichsbedarf beträgt rund 4.200 m², die auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Die Gemeinde kommt im Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des B-Plans Nr. 31 insgesamt als umweltverträglich einzustufen ist.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligungen eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden, soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen wurde hinterfragt, weshalb die angrenzende Fläche nicht mit überplant wurde. Hier wurde auf die bereits zwischen Gemeinde und Flächeneigentümer geführten Gespräche verwiesen, die zu keiner Einigung kamen.

Als Planungsalternativen wurden im Verfahren eine Sticherschließung mit Wendeanlage geprüft. Aufgrund des Flächenzuschnitts entschied sich die Gemeinde allerdings für die Ringschließung. Als Planungsalternative kann des Weiteren stets die Null-Variante, also der Verzicht auf die Planung, herangezogen werden. In diesem Fall würde die Fläche vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Die Sticherschließung Richtung Süden sollte zu Beginn der Planung bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. An dieser Stelle entschied sich die Gemeinde gemäß dem Eingriffsminimierungsgebot, die Straße vorerst als öffentliche Grünfläche festzusetzen und die Verkehrsfläche erst dann planungsrechtlich abzusichern, wenn eine konkrete Überplanung der südlichen Fläche angestrebt wird. Somit konnte der Knick im Süden in seiner derzeitigen Form und Funktion erhalten bleiben.


Weitere Planungsmöglichkeiten wurden im Planverfahren nicht vorgetragen.



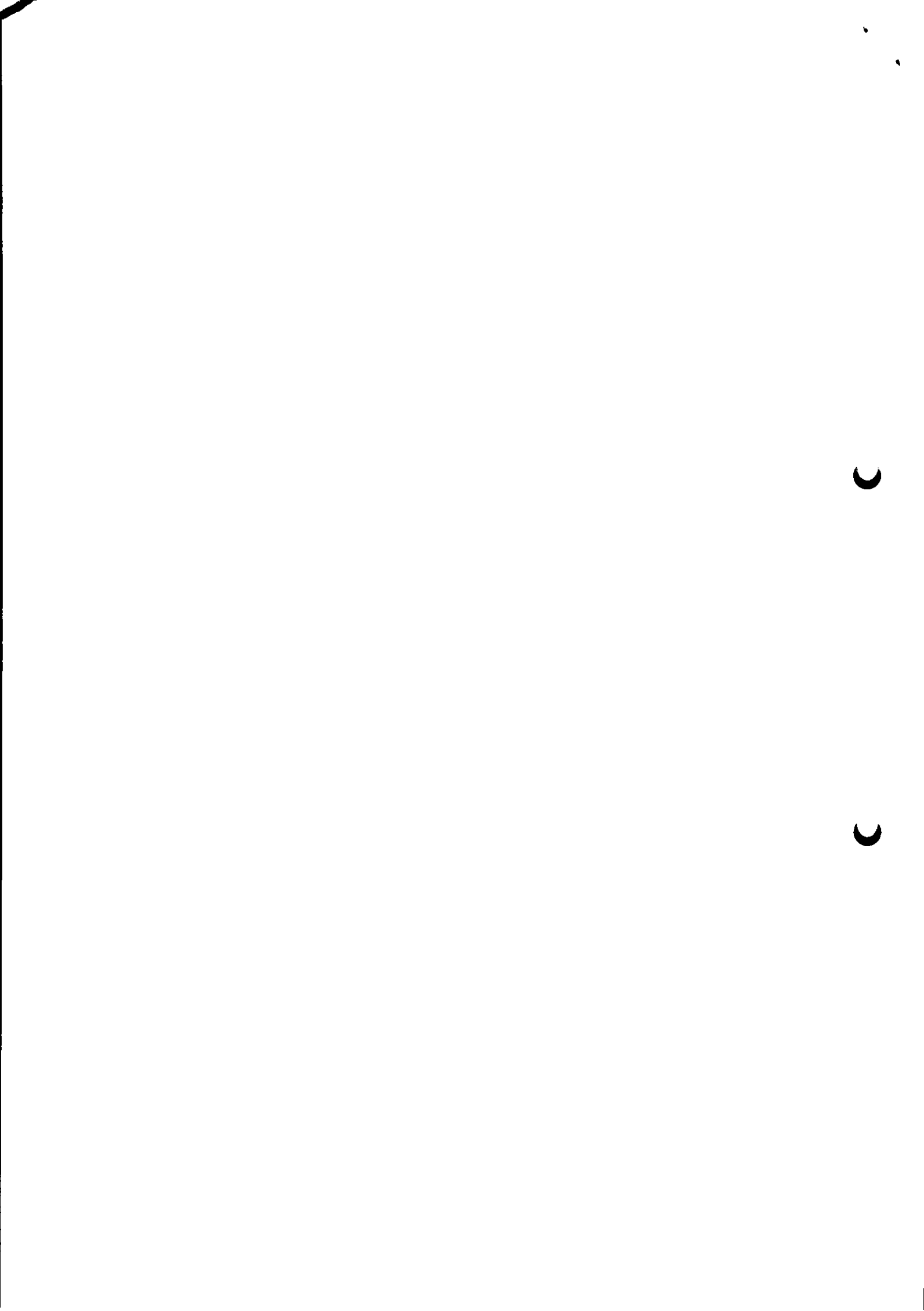
Die der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee wurde am 10.05.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lütjensee, 30.06.2022





(Bürgermeisterin)





GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31 „HEIERKOPPEL“

für das Gebiet „nordwestlich der Bebauung Dornredder
sowie südlich am Oetjendorfer Weg“

Gemeinde Lütjensee, den 13.04.2022



Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Johann Schultz

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk



Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Lage, Planungsanlass und -Ziele..... | 4 |
| 2. | Planungsgrundlagen..... | 4 |
| 2.1. | Landes- und Regionalplanung..... | 4 |
| 2.2. | Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan..... | 5 |
| 2.3. | Flächennutzungsplan und Bebauungsplan..... | 6 |
| 3. | Siedlungsentwicklungspotenzial..... | 6 |
| 4. | Planinhalt und Festsetzungen..... | 7 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.3. | Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche..... | 8 |
| 4.4. | Örtliche Bauvorschriften..... | 8 |
| 4.5. | Grünordnung..... | 9 |
| 4.6. | Artenschutz..... | 10 |
| 4.7. | Vermeidung, Minimierung, Ausgleich..... | 11 |
| 4.8. | Immissionen..... | 12 |
| 4.9. | Denkmalschutz..... | 13 |
| 4.10. | Störfallbetriebe..... | 13 |
| 5. | Verkehrerschließung..... | 13 |
| 6. | Technische Infrastruktur..... | 14 |
| 6.1. | Versorgung..... | 14 |
| 6.2. | Entsorgung..... | 15 |
| 7. | Bodenordnende Maßnahmen..... | 21 |
| 8. | Kosten..... | 21 |
| 9. | Flächenbilanz..... | 21 |
| 10. | Umweltbericht..... | 22 |
| 11. | Anlagen..... | 23 |
| 11.1. | Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung..... | 23 |
| 11.2. | Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung..... | 23 |
| 11.3. | Lärmuntersuchung..... | 23 |



1. LAGE, PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und befindet sich im Amtsgebiet des Amtes Trittau. Lütjensee befindet sich etwa 10 km nordöstlich der Freien und Hansestadt Hamburg und 25 km südwestlich der Hansestadt Lübeck und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

Die Gemeinde liegt inmitten der Stormarn'schen Schweiz und ist damit Bestandteil eines großräumigen Wander- und Naherholungsgebietes.

Das rund 1,8 ha große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Oetjendorfer Weg sowie die Straßenrandbebauung des Oetjendorfer Weges. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Bebauung am Dornredder. Im Süden sowie Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/7, 69/1, 239 sowie 241, Flur 10, Gemeinde und Gemarkung Lütjensee.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 ist die kontinuierliche Bereitstellung von Bauland im Gemeindegebiet, damit der anhaltende Bedarf nach Wohnbaugrundstücken weiterhin gedeckt werden kann. Im Plangebiet werden voraussichtlich 19 neue Baugrundstücke entstehen. Die Grundstücksgrößen sollen hierbei der Nachfrage in Lütjensee entsprechend zwischen 500 m² und 900 m² liegen. Dabei soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern entstehen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan bedarf aufgrund der vorhandenen Ausweisung als Wohnbaufläche (W) keiner Anpassung.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lütjensee wird im Landesentwicklungsplan von 2021 (LEP 2021) im Ordnungsraum zu Hamburg dargestellt. Lütjensee befindet sich zudem innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Gemeinde liegt inmitten des Wander- und Naherholungsgebietes der Stormarn'schen Schweiz und ist Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan stellt zudem im Osten Lütjensees einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar. In Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

um Ackerfläche handelt, da die gewählte Schraffur im Entwicklungsplan für Acker steht.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar; speziell als langfristige potenzielle Erweiterungsfläche für Wohnbebauung.

Entsprechend wird von den Darstellungen des Landschaftsplans nicht abgewichen.

2.3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Das Plangebiet und auch die nähere Umgebung sind als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Oetjendorfer Weg ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße (K 98) ausgewiesen. Durch die Überplanung als WA-Gebiet ist keine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans erforderlich. Dem Entwicklungsgebot ist Rechnung getragen.

Westlich angrenzend ist großflächig das Landschaftsschutzgebiet Lütjensee ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 31 soll den kurzfristigen Bedarf nach Bauland in den kommenden Jahren in Lütjensee decken. Voraussichtlich werden 19 Baugrundstücke im Plangebiet entstehen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren inklusive Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt.

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Im Frühjahr 2018 wurde eine Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee durchgeführt. Ziel dieser Analyse war, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung sowie eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und diese anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchung dienen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Lütjensee.

Aktuell stehen der Gemeinde gemäß der Neuaufstellung des LEP 2021 bis zum Jahr 2036 223 Wohnbaukontingente zur Verfügung. Diese Zahl ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten vom 31.12.2020 (1.489 Wohneinheiten) und einem Entwicklungsrahmen von 15 %.

Daraus leitet sich ab, dass der Gemeinde ausreichend Kontingente für anstehende Planungen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet ist in der Analyse der Gemeinde als Potenzialfläche (Nr. 37) identifiziert worden. Speziell wurde dabei auf die bereits vorhandene Ausweisung von Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan hingewiesen. Der Abschlussbericht der Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Gemeinde ist aufgrund von enormer Baulandnachfrage angehalten, neben Innenentwicklungsplanungen in den vergangenen Jahren, wie z.B. der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 oder der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, auch über Flächenentwicklungen in Ortsrandlagen nachzudenken.

Die Gemeinde kommt mit der vorliegenden Planung ihrer Verantwortung nach, Wohnraum in bedarfsgerechtem Umfang vorzuhalten.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird dem Planungsziel folgend als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und es dient daher vorwiegend dem Wohnen. Die Grundstücksgrößen der voraussichtlich 19 Baugrundstücke liegen zwischen 500 m² und 900 m².

Da die Gemeinde einen hohen Wohnkomfort im Plangebiet anstrebt, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO generell ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Des Weiteren möchte die Gemeinde Vorgartenbereich im Plangebiet sicherstellen, die nicht als Carport- oder Garagenfläche genutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO im Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Eingliederung in die umliegende und ortstypische Bebauung wird eine Firsthöhe von 8,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Mit der getroffenen Festsetzung einer Traufhöhe wirkt man der Errichtung von Stadtvillen entgegen, die seitens der Gemeinde als nicht ortstypisch eingestuft werden und somit nicht als Bautyp präferiert werden.

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um maximal 0,5 m erhöht werden, wenn er ansonsten unterhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen würde.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ liegt mit 0,25 in einem niedrigen Bereich für Allgemeine Wohngebiete. Die sich daraus ergebenden Grundflächen für die Hauptgebäude (unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße) liegen zwischen 125 m² und 215 m².

Zusätzlich wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig ist. Das darüber gelegene Geschoss ist entsprechend der Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss herzustellen (Staffelgeschoss).

4.3. **Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als offen (o) festgesetzt. Bei dieser für WA-Gebiete typischen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand gerichtet.

Im Plangebiet sind generell nur Einzelhäuser zulässig. Die Nachfrage nach Doppelhäusern ist in der Vergangenheit in Lütjensee nicht existent. Einzig werden aktuell Doppelhäuser von Investoren errichtet, die dann die Doppelhäuser weitervermarkten. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, die Grundstücke primär an Privatpersonen zu veräußern, die dann auch direkt in Lütjensee wohnen werden. Daher wird auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet.

Um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren, wird festgesetzt, dass je angefangene 600 m² eine Wohneinheit zulässig ist. So wird die Gesamtzahl Wohneinheiten reguliert und eine Verdichtete Bebauung wird ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Zu den in den Randbereichen geschützten und nachrichtlich übernommenen Knicks beträgt der Abstand gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz 1H (1x Höhe der baulichen Anlage), also 8,50 m. Ausnahmsweise wird der Abstand von 8,50 m im Bereich des Knicks entlang der Heierbek unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde auf 8,0 m reduziert, um auch auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 eine ausreichende Bebauungstiefe zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zu ermöglichen.

4.4. **Örtliche Bauvorschriften**

Als örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten sind. Mit der Festsetzung wird ein Parken im Straßenraum durch die Anlieger weitestgehend vermieden. Die Stellplätze sind dabei mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Des Weiteren wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt. Somit werden besonders flache Dächer ausgeschlossen. Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, wird daneben festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit Gründächern herzustellen sind.

Ebenfalls um ein dorftypisches und aufgelockertes Erscheinungsbild zu erzeugen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Ver-

kehrflächenmaximal eine Höhe von 1,2 m aufweisen dürfen. Damit sollen besonders hohe und geschlossene Einfriedungen verhindert werden, die dem Ziel eines aufgelockerten Wohngebietes entgegenstehen.

4.5. **Grünordnung**

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich (Maisacker) genutzt und weist überwiegend eine geringe oder allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf. In den Randbereichen befinden sich teilweise Knicks die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen und im Süden eine Grabenstruktur. Im Nordosten verläuft die Heierbek als Gewässer zweiter Ordnung. Die Gewässerpflege obliegt dem Gewässerpflegeverband Bille. Zum Gewässer ist ein Unterhaltungstreifen von 5,0 m ab der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Knicks im Plangebiet weisen keine Überhälter oder ähnlich große Gehölze auf. Einzig im Einfahrtbereich zum Oetjendorfer Weg befinden sich zwei Eichen auf der Geltungsbereichsgrenze. Die eine Eiche weist einen Stammumfang von 0,8 m auf, die andere Eiche 0,5 m. Beide Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

Der Knick entlang der Heierbek bleibt vollständig erhalten. Am südlichen Ende des Knicks ist eine Überwegung für Fußgänger und Radfahrer zum Dornredder vorgesehen. Dort ist eine Knickbeseitigung von ca. 3,0 m erforderlich. Der Eingriff wird in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Entlang des Knicks wird ein 2,5 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt mit daran anschließend einem 2,5 m breiten fußläufigen Verbindungsweg. Bauflächen befinden sich somit in einem Abstand von 5,0 m zum Knick und die Baugrenze ist 8,0 m vom Knick entfernt, wodurch dem Knickschutz ausreichend Rechnung getragen ist (siehe auch Kapitel 4.3 überbaubare Grundstücksfläche).

Im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben im Plangebiet mit einem daran anschließenden Knick. Der Knick befindet sich allerdings zum überwiegenden Teil außerhalb des Geltungsbereiches.

Entlang des Grabens wird ein 3,0 m breiter Streifen öffentliche Grünfläche als Schutzstreifen festgesetzt.

Von der Erschließungsstraße ragt ein 8,0 m breiter Grünstreifen bis zum festgesetzten Schutzstreifen. In diesem Bereich sichert die Gemeinde die Fläche für eine potenzielle Erschließung der südlich gelegenen Fläche. Sollte die Fläche nicht erschlossen werden, soll die Fläche als Grünfläche Aufenthaltsqualität im Gebiet sicherstellen.

Um eine Abschirmung zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet herzustellen, wird ein 3,0 m breites Anpflanzgebot einer Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Neben den randlichen Grünstrukturen befinden sich vier kleine öffentliche Grünflächen im Plangebiet, da die Gemeinde bestrebt ist, durch kleine Auflockerungen ein grünes Wohngebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entstehen zu lassen.

Um auch im Wohngebiet Grünelemente sicherzustellen, wird des Weiteren festgesetzt, dass mindestens zehn Bäume im öffentlichen Straßenraum angepflanzt werden müssen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Pflanzflächen jeweils mindestens eine Größe von 9 m² aufweisen und entsprechend vor Kfz-Verkehr geschützt werden.

4.6. **Artenschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine faunistische Potenzialanalyse und eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Diese liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die Untersuchung wird weitergehend verwiesen.

Zusammengefasst kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

„Eine faunistische Potenzialanalyse zeigt Brutvogelarten, Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien / Reptilien und Insekten auf der Fläche oder im Wirkraum. Durch die Planung werden Lebensräume von Brutvögeln der Gehölze störungsreicher und damit für störungsempfindliche Arten nicht mehr als Lebensraum nutzbar. Für die weniger störungsempfindlichere Haselmaus bleiben Gehölzfläche und Knick erhalten, so dass eine Lebensraumbeeinträchtigung durch Maßnahmen vermeidbar wird. Die Ackerfläche selbst wird faunistisch nicht als Lebensraum z.B. von Offenlandarten eingestuft. Hier sind aber Nahrungsgäste anzunehmen und Laufkäfer in Verbindung mit Gehölzen anzunehmen.“

Mit den definierten Maßnahmen gemäß Kapitel 6 werden Schutzvorkehrungen gegen Lärm, Licht als Störungen, Bauzeitenregelungen gegen das Töten geschützter Arten, Maßnahmen zum Erhalt des Lebensraums sowie benötigter Ausgleich für Gehölzvögel definiert.

Das Maßnahmenkonzept ermöglicht das Vorhaben ohne Verbote nach § 44 (1) BNatSchG umzusetzen, eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.“

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen umfassen hierbei Folgendes:

„Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

Der Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich erfolgt mit insektenfreundlichen Lichtquellen. Lichtquellen dürfen nicht auf randliche Leitstrukturen/Gehölze gerichtet werden. Dies ist für Straßen und private Nutzung zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2 Haselmaus:

Für die Knicks und Gehölze im Randbereich im Nordosten und Süden ist ein dauerhafter Erhalt der heutigen Artenzusammensetzung und Ausprägung sicherzustellen. Beeinträchtigungen durch private angrenzende Nutzungen sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme 3 Bodenbrüter:

Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt wird. Die Brut und Jungenaufzucht reichen von März bis Ende August. Anderenfalls muss die Fläche regelmäßig gemäht werden, um den Aufwuchs kurz zu halten und unbrauchbar für Bodenbrüter zu werden.

Die Zulassung von Brachflächen im Rahmen der Erschließungsarbeiten kann für die Vogelwelt einen positiven Effekt als Brutplatz oder Nahrungsfläche haben. Es ist bei solchen temporären Brachen jedoch dann zu berücksichtigen, dass in der Brutzeit in diese nicht eingegriffen werden darf.“

Die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme umfasst hierbei Folgendes:

„Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 Gehölzvögel:

Für die Knicks und Gehölze im Randbereich im Nordosten und Süden ist ein dauerhafter Erhalt der heutigen Artenzusammensetzung durch Störung nicht gesichert. Es wird daher vorgesehen, den Ausgleich für Eingriffe der Eingriffsregelung als Gehölzausgleich in störungsarmer Umgebung vorzusehen.“

4.7. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Die Gemeinde folgt bei der Aufstellung des Bebauungsplans dem planerischen Grundsatz der Eingriffsminimierung. Daher sind folgende Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Um den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren, wird die Gebäudehöhe auf 8,50 m festgesetzt.
- Damit sich das Gebiet in die Umgebung und ortstypische Struktur einfügt, sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Das Plangebiet ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Auf eine Neuausweisung von Bauflächen im Gemeindegebiet kann verzichtet werden.
- Mit einer auch für WA-Gebiete geringen Grundflächenzahl von 0,25 wird der Eingriff in das Schutzgut Boden Rechnung minimiert.
- Um eine Abgrenzung zur offenen Landschaft und dem dort gelegenen Landschaftsschutzgebiet sicher zu stellen, wird ein Anpflanzgebot von 3,0 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.
- Die Knicks im Plangebiet werden bis auf einen geringen Bereich beim Übergang zum Dornredder vollständig erhalten.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht eine Neuversiegelung im Schutzgut Boden. Diese sind gemäß dem „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ auszugleichen. Neben dem Grundaussgleich sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (hier: Knick) auszugleichen.

Der Ausgleich berechnet sich wie folgt:

| | | |
|---|--|----------------------------|
| WA-Fläche | (11.680 m ² x GRZ 0,25) = 2.920 m ² x 0,5 | 1.460 m ² |
| Überschreitung durch Nebenanlagen von 80% | (11.680 m ² x GRZ 0,2) = 2.336 m ² x 0,5 | 1.168 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 2.842 m ² x 0,5 | 1.421 m ² |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 145 m ² x 0,5 | 73 m ² |
| Wanderweg | 300 m ² x 0,3 | 90 m ² |
| Gesamt | | 4.212 m² |

Der erforderliche Ausgleich wird im Umweltbericht detailliert erläutert.

Der Knickeingriff im Dornredder findet auf einer Länge von ca. 3,0 m statt. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ist der Knick in einem Verhältnis von 1:2 ausgleichspflichtig. Entsprechend ist ein Knickaussgleich von 6,0 m zu erbringen. Der Knickaussgleich wird im Umweltbericht detailliert dargelegt.

4.8. Immissionen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Lärmuntersuchung erarbeitet. Die maßgeblichen Lärmquellen stellen der Oetjendorfer Weg (K 98) sowie die Hamburger Straße (L 92) dar. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die höchsten Immissionen ergeben sich an der nördlichsten Baugrenze. Die betragen dort $L_r = 53/44$ dB(A) tags/nachts. Mit zunehmendem Abstand von der Straße ergeben sich geringere Pegel. Damit sind die für WA-Gebiete gültigen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts überall eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.“

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Westlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an. Daher sind Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die

aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Staub, Lärm oder Geruch wirken nur temporär auf das Plangebiet ein und sind hinzunehmen.

4.9. **Denkmalschutz**

Derzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 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 Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

4.10. **Störfallbetriebe**

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Objekten in der entsprechenden Umgebung ein angemessener Abstand einzuhalten. Störfallbetriebe unterliegen der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung).

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung und in WA-Gebieten sind Störfallbetriebe regelmäßig unzulässig.

5. **VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet wird über den Oetjendorfer Weg (K 98) erschlossen. Rund 200 m östlich verläuft mit der Hamburger Straße (L 92) die Hauptverkehrsstraße der Gemeinde. Über diese Verbindung ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Aktuell ist die Zufahrt des Plangebietes bereits als Zufahrt für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche in Nutzung und teilversiegelt.

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Ringerschließung. Im Einfahrtsbereich soll eine 5,50 m breite Fahrbahn mit je 0,25 cm hergestellt werden. In diesem Bereich befindet sich ebenfalls die landwirtschaftliche Zufahrt für die westlich gelegene Fläche.

Im Bereich des „Ringes“ wird eine Breite von 8,0 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fahrbahn beträgt ebenfalls 5,50 m, sodass gemäß RAST 06

(Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) das Nebeneinanderfahren von Pkw und Lkw möglich ist. Neben der Fahrbahn befindet sich ein 2,0 m breiter Park- und Grünstreifen in der Straßenverkehrsfläche sowie beidseitig ein 0,25 m breiter Randstreifen.

Im östlichen Bereich des „Ringes“ ist ein Geh- und Radweg zum bestehenden Wohngebiet im Dornredder vorgesehen. Dieser weist eine Breite von 4,0 m auf.

Die Straßenquerschnitte sind als Darstellung ohne Normcharakter auf der Planzeichnung abgebildet.

Im südlichen Bereich wird eine Grünfläche planungsrechtlich gesichert, um eine potenzielle Erschließung der südlich angrenzenden Fläche zu ermöglichen. Sollte die angrenzende Fläche verbindlich überplant werden, so wäre der Grünstreifen als Verkehrsfläche mit zu überplanen. Gemäß dem Grundsatz der Eingriffsminimierung erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche mit dieser Planung nicht.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen befinden sich sowohl im Oetjendorfer Weg als auch in der Hamburger Straße. Eine Befahrung des Plangebietes mit ÖPNV ist nicht vorgesehen.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den WBV Stormarn'sche Schweiz. Der Anschluss ist an mehreren Stellen (Oetjendorfer Weg, Dornredder oder Ohlenhof) möglich.

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

Die Ausstattung des Plangebietes mit einem Glasfasernetz ist vorzubereiten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 – Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung: DVGW, Bonn) zu beachten. Durch Herstellung einer Ringleitung kann die Löschwasserversorgung über das Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

6.2. Entsorgung

Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist in das bestehende Leitungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille einzuleiten. Die Leitungen im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Abfall

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“.

Regenwasser

Für das Niederschlagswasser gilt in der Gemeinde generell ein Anschlusszwang an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens „An der Heierbek“ (Einleitstelle E1. Das Becken sowie die Vorflutkanäle sind für den Anschluss des Plangebietes ausgelegt.

Der Anschluss ist an das Kanalsystem im Bereich des Ohlenhofs möglich. Hierfür wäre ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 30/12 einzutragen. Alternativ kann nach Rücksprache mit dem zuständigen Zweckverband das Niederschlagswasser über den östlich im Plangebiet festgesetzten Fuß- und Radweg in den Dornredder eingeleitet werden. Dort müssten die bestehenden Leitungen an den neuen Bedarf angepasst werden oder im Plangebiet wären Staukanäle vorzusehen, um das Wasser gedrosselt in das Kanalsystem im Dornredder zu leiten.

Im Oktober 2019 wurde der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW 1) eingeführt. Dieser Erlass ist bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzungen von Bebauungsplänen anzuwenden und dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts.

Um den Eingriff des geplanten Baugebiets in den natürlichen Wasserhaushalt zu bewerten, wird ein Nachweis gemäß dem A-RW 1 erstellt. Hierzu wird in einem ersten Arbeitsschritt der potenziell naturnahe Wasserhaushalt (Referenzzustand) ermittelt. Für die Berechnung des Planzustandes wird als Basisvariante der „Worst-Case“ mit maximal zulässiger Bebauung (gem. B-Plan) und ohne Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen ermittelt. Im Weiteren wird eine Variante mit Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erarbeitet und berechnet. Aufgrund der vorgefundenen Bodeneigenschaften können keine Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser geplant werden.

Die Berechnungen werden mit dem frei zugänglichen Berechnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt.

Nach Berechnung des Wasserhaushalts werden die Abweichungen der berechneten Variante zum Referenzzustand bewertet und den unterschiedlichen Fällen gem. A-RW 1 zugeteilt.

Ermittlung Referenzzustand:

Das Plangebiet wird gem. A-RW 1 der Teilfläche „Hügelland H-10 Stormarn Ost“ zugeteilt. Dieser Teilfläche sind die folgenden a1-g1-v1-Werte zur Ermittlung des potenziell naturnahen Wasserhaushalts zugeordnet:

- a1: 0,038 (Anteil abflusswirksame Fläche)
- g1: 0,356 (Anteil versickerungswirksame Fläche)
- v1: 0,606 (Anteil verdunstungswirksame Fläche)

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,825 ha. Mit den oben aufgeführten Werten ergeben sich somit die folgenden a-g-v-Werte für den potenziell naturnahen Wasserhaushalt („Referenzzustand“):

- AE,a = 0,069 ha = 3,8 %
- AE,g = 0,650 ha = 35,6 %
- AE,v = 1,106 ha = 60,6 %

Gemäß DWA-A 102-2 stellen die Kenngrößen für den potenziell naturnahen Wasserhaushalt Referenzwerte dar, diese Werte können anhand vorliegender Informationen (z.B. Baugrund-gutachten) plausibilisiert werden. Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine Baugrunderkundung vor. Aus der im Umweltatlas Schleswig-Holstein zur Verfügung stehenden geologischen Karte ist ersichtlich, dass im Plangebiet überwiegend Geschiebeböden anstehen (siehe Abbildung 1). Eine nennenswerte Versickerung bzw. Grundwasserneubildung ist daher im Plangebiet unter den aktuellen Standortbedingungen nicht anzunehmen. Vielmehr wird die im Oberboden versickernde Wassermenge zum Großteil als „interflow“ geringfügig verzögert oberflächennah ebenfalls der Vorflut zufließen. Die Erkenntnisse aus der geologischen Karte lassen darauf schließen, dass die Versickerungsrate bereits im Bestand den g1-Wert deutlich unterschreitet und somit durch die geplante Erschließung und Versiegelung von Teilflächen keine relevante Veränderung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

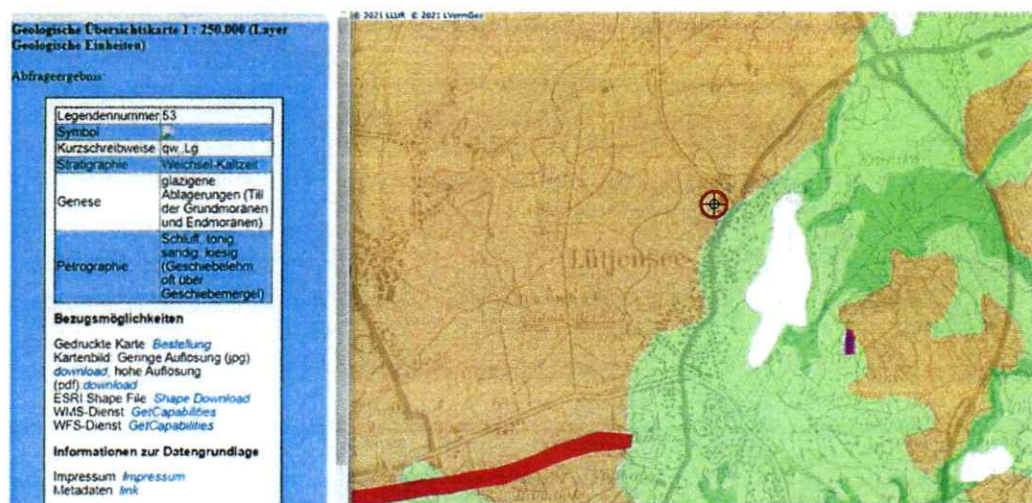


Abbildung 1: Ausschnitt Geologische Karte [Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>]

Ermittlung Planzustand:

Auf Grundlage des aktuellen Stands (04.11.2021) des Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee wurde das Plangebiet in versiegelte und nicht versiegelte Flächen aufgeteilt.

Zur Flächenaufteilung wurde der „Worst-Case“ (maximal zulässige Versiegelung) berechnet. Für die festgesetzten Gründächer und versiegelten Privatflächen (Hoffläche, Terrasse etc.) wurde ein Ansatz getroffen.

Berechnungsbeispiel:

Grundstücksgröße: 1.000 m², GRZ: 0,25

Dachfläche: 1.000 m² x 0,25 = 250 m²

Nebenanlagen: 1.000 m² x (0,25 x 0,8) = 200 m² (Ansatz: hiervon 50 % als Dachfläche, Rest als Pflasterfläche)

Anhand des aufgezeigten Rechenansatzes teilt sich die geplante Wohnbaufläche wie in Tabelle 1 dargestellt auf.

Tabelle 1: Flächenbilanz

| Flächentyp | Größe |
|----------------------------------|--------------|
| Plangebietsgröße | 1,825 ha |
| Grünfläche / unversiegelt | 0,970 ha |
| Dachfläche Nebenanlagen | 0,117 ha |
| Dachfläche Hauptgebäude | 0,292 ha |
| Verkehrsfläche (Pflaster) | 0,299 ha |
| Nebenanlagen (Pflaster) | 0,117 ha |
| Wege | 0,030 ha |

Für den Planungsfall werden 2 Varianten berechnet. In Variante 1 werden keine Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen angesetzt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über das bestehende Regenrückhaltebecken (Erdbauweise).

Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes wird in Variante 2 festgesetzt, dass die Dachflächen von Nebenanlagen als Gründach auszubilden sind.

Anhand der oben aufgeführten Flächenaufteilung berechnet sich der Wasserhaushalt im Planungsfall (Variante 2) wie in den Abbildungen 1 bis 3 dargestellt. Die Berechnungen für die Variante 1 wurden analog durchgeführt.

Berechnungsschritt 2: Aufteilung der bebauten Fläche des Teilgebietes: Szenario 2 mit GD

Name Teilgebiet: **Szenario 2 mit GD** Fläche Teilgebiet: **1,825** [ha] **Daten laden**

a-g-v-Berechnung: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Schritt 1

| Teilfläche [ha] | Teilfläche [ha] | Teilfläche [%] | Abfluss (a ₁) | | Versickerung (g ₁) | | Verdunstung (v ₁) | |
|-----------------|-----------------|----------------|---------------------------|-------|--------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| | | | [%] | [ha] | [%] | [ha] | [%] | [ha] |
| 0,979 | 0,970 | 53,15 | 3,80 | 0,037 | 35,60 | 0,345 | 60,60 | 0,588 |

a-g-v-Berechnung: Versiegelte Flächen im veränderten Zustand

Schritt 2

| Fläche | Teilfläche [ha] | Teilfläche [ha] | Teilfläche [%] | Abfluss (a ₂) | | Versickerung (g ₂) | | Verdunstung (v ₂) | |
|---|-----------------|-----------------|----------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|
| | | | | [%] | [ha] | [%] | [ha] | [%] | [ha] |
| Fläche 1 Steildach | 0,292 | 0,292 | 16,00 | 85 | 0,248 | 0 | 0,000 | 15 | 0,044 |
| Fläche 2 Pflaster mit dichten Fugen | 0,416 | 0,416 | 22,79 | 70 | 0,291 | 0 | 0,000 | 30 | 0,125 |
| Fläche 3 wassergebundene Deckschicht | 0,030 | 0,030 | 1,64 | 50 | 0,015 | 20 | 0,006 | 30 | 0,009 |
| Fläche 4 Gründach (extensiv) Substratschicht bis 15cm | 0,117 | 0,117 | 6,41 | 65 | 0,076 | 0 | 0,000 | 35 | 0,041 |
| Fläche 5 | 0,000 | | | | | | | | |
| Fläche 6 | 0,000 | | | | | | | | |
| Fläche 7 | 0,000 | | | | | | | | |
| Fläche 8 | 0,000 | | | | | | | | |
| Fläche 9 | 0,000 | | | | | | | | |
| Fläche 10 | 0,000 | | | | | | | | |
| Summe | 0,855 | 0,855 | 46,85 | 73,74 | 0,630 | 0,70 | 0,006 | 25,56 | 0,219 |

Zurück Zurück zum Hauptmenü Programm beenden Weiter

Abbildung 2: Berechnungsschritt 2, Variante 2 (A-RW 1)

Berechnungsschritt 3: Maßnahmen zur Behandlung von Regenabflüssen des Teilgebietes: Szenario 2 mit GD

Name Teilgebiet: **Szenario 2 mit GD** Abflusswirksame Fläche (Versiegelte Fläche veränderter Zustand Schritt 2): **0,630** [ha]

a-g-v-Berechnung: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil

Schritt 3

| Fläche | Größe [ha] | Abfluss (a ₃) [%] | Abfluss (a ₃) [ha] | Versickerung (g ₃) | | Verdunstung (v ₃) | |
|---|------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| | | | | [%] | [ha] | [%] | [ha] |
| Fläche 1 Steildach RHB (Erbauweise) | 0,248 | 97 | 0,241 | 0 | 0,000 | 3 | 0,007 |
| Fläche 2 Pflaster mit dichten Fugen RHB (Erbauweise) | 0,291 | 97 | 0,282 | 0 | 0,000 | 3 | 0,009 |
| Fläche 3 wassergebundene Deckschicht RHB (Erbauweise) | 0,015 | 97 | 0,015 | 0 | 0,000 | 3 | 0,000 |
| Fläche 4 Gründach (extensiv) RHB (Erbauweise) | 0,076 | 97 | 0,074 | 0 | 0,000 | 3 | 0,002 |
| Fläche 5 | | | | | | | |
| Fläche 6 | | | | | | | |
| Fläche 7 | | | | | | | |
| Fläche 8 | | | | | | | |
| Fläche 9 | | | | | | | |
| Fläche 10 | | | | | | | |

Zusammenfassung a-g-v-Berechnung

| Größe [ha] | Abfluss (a) | | Versickerung (g) | | Verdunstung (v) | |
|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | [%] | [ha] | [%] | [ha] | [%] | [ha] |
| Summe | 97,00 | 0,612 | 0,00 | 0,000 | 3,00 | 0,019 |

Zurück Zurück zum Hauptmenü Programm beenden Weiter

Abbildung 3: Berechnungsschritt 3, Variante 2 (A-RW 1)

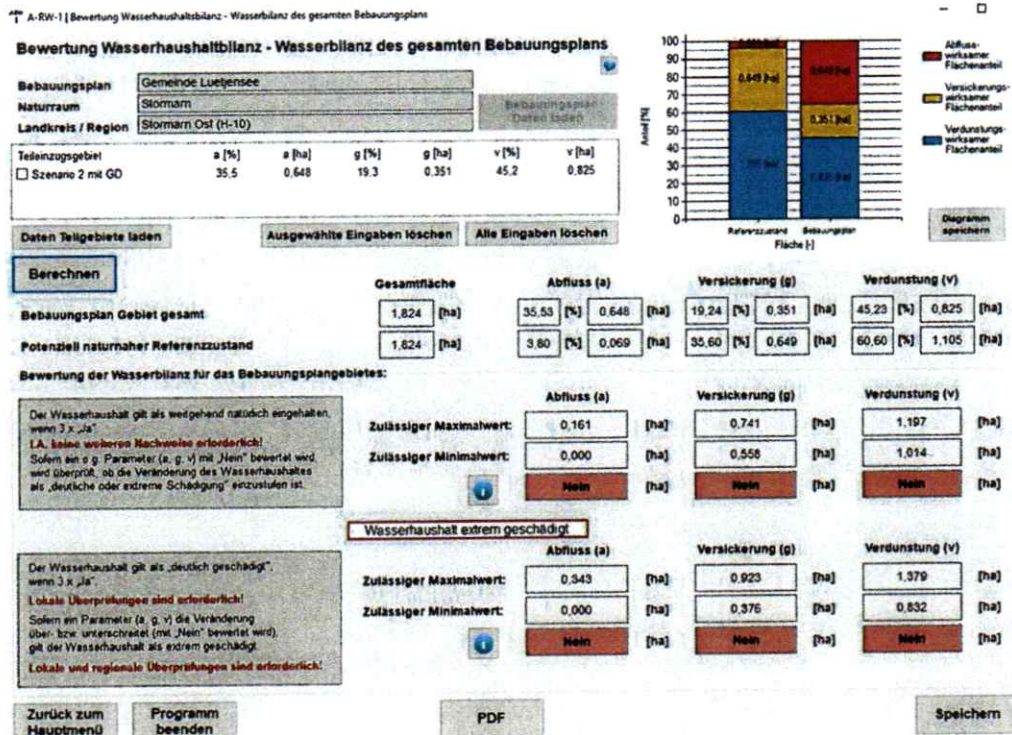


Abbildung 4: Bewertung Variante 2 (A-RW 1)

Für den Planungsfall ergeben sich die folgenden a-g-v-Werte:

Tabelle 2: a-g-v-Werte Planungsfall

| | Abflusswirksame Fläche | | Versickerungswirksame Fläche | | Verdunstungswirksame Fläche | |
|-----------|------------------------|---------|------------------------------|---------|-----------------------------|---------|
| V1 | 0,671 ha | 36,77 % | 0,351 ha | 19,23 % | 0,803 ha | 44,00 % |
| V2 | 0,648 ha | 35,53 % | 0,351 ha | 19,23 % | 0,825 ha | 45,23 % |

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz:

Für die Beurteilung der Intensität des Eingriffes in den Wasserhaushalt werden gemäß A-RW 1 drei Fälle unterschieden:

Fall 1: weitgehend natürlicher Wasserhaushalt (< 5 %)

Fall 2: deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (>= 5 % u. < 15 %)

Fall 3: extreme Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes (>= 15 %)

Zur Einteilung in die Fälle werden die prozentualen Abweichungen des Planungsfalls vom Referenzzustand ermittelt.

Bei einem Anschluss aller Flächen an das bestehende Regenrückhaltebecken ohne Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Variante 1) gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt (Fall 3). Grund für die Einstufung in Fall 3 ist die starke Erhöhung der abflusswirksamen Fläche und der damit verbundenen starken Verringerung der verdunstungswirksamen Fläche.

Durch den Ansatz von Gründächern auf Nebenanlagen (Variante 2) können die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt verringert werden. Der Wasserhaushalt gilt jedoch dennoch als extrem geschädigt (Fall 3). Grund für die Einstufung in Fall 3 ist ebenfalls die starke Erhöhung der abflusswirksamen Fläche und der damit verbundenen starken Verringerung der verdunstungswirksamen Fläche

Im Plangebiet sind Baumpflanzungen (Straßenbäume sowie festgesetzte Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken) vorgesehen, wodurch sich der verdunstungswirksame Flächenanteil erhöht und der abflusswirksame Flächenanteil im gleichen Maße verringert. Dieser Effekt wurde im Berechnungsprogramm nicht berücksichtigt, sodass der tatsächliche verdunstungswirksame Flächenanteil über dem berechneten Anteil liegen wird.

Bei Einstufung in Fall 3 werden gemäß A-RW 1 im Rahmen der Genehmigungsplanung lokale und regionale Überprüfungen erforderlich. Die Art und der Umfang der Überprüfungen sind mit der zuständigen unteren Wasserbehörde (hier Kreis Stormarn) abzustimmen. Als lokale Nachweise sind aufgrund der Erhöhung der abflusswirksamen Fläche die Nachweise „Einhaltung des bordvollen Abflusses“ und „Vermeidung von Erosion“ zu führen. Als regionaler Nachweis ist der „hydrologischer Nachweis Schleswig-Holstein“ durchzuführen, um die maximal zulässige Einleitungsmenge zu ermitteln. Da der versickerungswirksame Flächenanteil nicht erhöht wird, ist der lokale Nachweis „Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung“ nicht zu führen.

Abwägung und Umgang mit dem Ergebnis des Erlasses:

Die Gemeinde ist bestrebt, ein grünes Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Die GRZ liegt mit 0,25 selbst für WA-Gebiete in einem niedrigen Bereich.
- Es wird verbindlich festgesetzt, dass Dächer von Carports und Garagen als Gründächer herzustellen sind.
- Die Knickstrukturen werden in den Randbereichen erhalten und mit öffentlichen Grünstreifen geschützt.
- Es werden diverse kleinere öffentliche Grünflächen im Plangebiet hergestellt, um das Gebiet zu durchgrünen.
- Es wird eine Hecke als Anpflanzgebot entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Da eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten.

Mit den getroffenen Festsetzungen unternimmt die Gemeinde ihr Möglichstes, um den Anforderungen des A RW 1 gerecht zu werden. Weitere Maßnahmen wären sowohl für die Gemeinde als auch für die späteren Bauherren unverhältnismäßig.

Abschließend bleibt mitzuteilen, dass bereits seit dem 14.03.2001 ein Erlaubnisbescheid zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer II. Ordnung von der Unteren Wasserbehörde vorliegt. Die Erlaubnis ist befristet bis zum 31.12.2026. In diesem Erlaubnisbescheid sind die Siedlungserweiterungsflächen der Gemeinde, wobei auch das Plangebiet berücksichtigt wurde, bereits berücksichtigt.

Die Gemeinde verfügt entsprechend über ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken, das für den Abfluss des Plangebietes aufnehmen kann und die zulässige Einleitungsmenge von 1.411,8 l/s in den Lütjensee nicht überschritten wird.

Die Erschließung ist somit gesichert.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke werden direkt an die Grundstücksinteressenten veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Gemeinde Lütjensee.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet ist insgesamt rund 18.250 m² groß und gliedert sich wie folgt:


| Art der Nutzung | Größe in m ² | Anteil am Plangebiet in % |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 11.680 | 64,0 |
| Straßenverkehrsfläche | 2.840 | 15,6 |
| Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 150 | 0,8 |
| private Grünfläche | 400 | 2,2 |
| öffentliche Grünfläche | 2.350 | 12,9 |

| | | |
|--------------|--------|-------|
| Weg | 300 | 1,6 |
| Wasserfläche | 530 | 2,9 |
| Insgesamt | 18.250 | 100,0 |

10. **UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht liegt somit als Teil der Begründung als separates Dokument bei.

Gemeinde Lütjensee, 22.06.2022



(Bürgermeisterin)



11. ANLAGEN

11.1. Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung

Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee, IPP, Kiel, 19.11.2018.

11.2. Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung

Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee - Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel, 04.11.2021.

11.3. Lärmuntersuchung

Lärmuntersuchung – Lütjensee B-Plan 31, Büro für Bauphysik Dipl.-Phys. Karsten Hochfeldt, Altenholz, 02.09.2021