GEMEINDE LÜTJENSEE

AMT TRITTAU
KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34

für das Gebiet „nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31“

Gemeinde Lütjensee, den 20.02.2026

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
B.A. Hannah Bittkau
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Lage, Planungsanlass und -Ziele 5
2. Planungsgrundlagen 5
2.1. Landes- und Regionalplanung 5
2.2. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan 6
2.3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 7
3. Siedlungsentwicklungspotenzial 8
4. Planinhalt und Festsetzungen 8
4.1. Art der baulichen Nutzung 8
4.2. Maß der baulichen Nutzung 9
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 10
4.4. Größe der Grundstücke und Anzahl der Wohneinheiten 10
4.5. Örtliche Bauvorschriften 11
4.6. Grünordnung 11
4.7. Artenschutz 12
4.8. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich 14
4.9. Denkmalschutz 15
4.10. Störfallbetriebe 16
5. Verkehrserschließung 16
6. Technische Infrastruktur 17
6.1. Versorgung 17
6.2. Entsorgung 17
7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse 20
8. Kosten 20
9. Flächenbilanz 20
10. Umweltbericht 21
10.1. Einleitung 21
10.1.1. Vorhabensbeschreibung 21
10.1.2. Fachgesetze und -pläne 21
10.1.3. Planungsgrundlagen 22
10.1.4. Schutzgebiete/Geschützte Biotope 23
10.1.5. Alternativenprüfung 24

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
10.2.1. Bestand 24
10.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 25
10.2.3. Schutzgut Mensch 25
10.2.4. Schutzgut Pflanzen 26
10.2.5. Schutzgut Tier 29
10.2.6. Schutzgut Fläche 32
10.2.7. Schutzgut Boden 33
10.2.8. Schutzgut Wasser 36
10.2.9. Schutzgut Klima/Luft 38
10.2.10. Schutzgut Landschaftsbild 39
10.2.11. Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe 41
10.3. Zusätzliche Angaben 42
10.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken 42
10.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt 42
10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 42
10.4. Durchführungshinweise 45
10.4.1. Baumpflanzungen 45
10.5. Übersicht Eingriffe und Ausgleich 46
11. Anlagen 47
11.1. Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee
11.2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme
11.3. Entwässerungskonzept und A-RW 1 Nachweis
11.4. Bestandsplan zum Umweltbericht

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 7.500 m² große Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet. Im Nordosten grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 31 an (aktuell in der Erschließung). Hierbei wird ein 8,0 m breiter Streifen des B-Plans Nr. 31 überplant, der seinerzeit als Platzhalter für eine potenzielle Erschießung der südlich gelegenen Fläche -also dem aktuellen Plangebiet- bereits vorgehalten wurde. Im Süden grenzt das Baugebiet Ohlenhof (Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde) an. Im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der Straße Dornredder. Hier gilt Planungsrechtlich die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5. Insgesamt ist das Plangebiet entsprechend von drei Seiten von (planungsrechtlicher) Wohnbebauung umgeben. Westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee".

Planungsanlass für die Aufstellung ist die kontinuierliche Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken. Zudem soll die kleine Fläche die Lücke zwischen den beiden nördlich und südlich gelegenen Baugebieten schließen und die wohnbauliche Entwicklung in diesem Gemeindeteil abschließen.

Das Planungsziel ist entsprechend die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, das sich von den Festsetzungen und Grundstücksaufteilungen harmonisch in die unmittelbare Umgebung einfügt.

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 in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 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 Naherholungs-

gebietes 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:

Grundsätzlich ist es in allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 3.6.1 LEP 2021).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 3.6.1, Absatz 2 LEP 2021). Der Landesentwicklungsplan formuliert den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Der Stichtag für die Ermittlung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung ist der 31.12.2020.

Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, können im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % bauen, wenn sie wie Lütjensee innerhalb eines Ordnungsraumes liegen. Entsprechend dem Grundsatz des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 Absatz 3 LEP).

Der Regionalplan sieht vor, dass sich die weitere Entwicklung im Ordnungsraum Hamburg entlang von Achsen vollziehen soll. Die auch die Gemeinde Lütjensee einschließenden Räume zwischen diesen Achsen sollen in ihrer landschaftsbetonenden Struktur erhalten bleiben und in ihrer Funktion als Wohnorte für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, Naherholungsgebiete, Standorte für Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden.

2.2. Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum 3 (LRP 2020). Das Plangebiet liegt in der Karte 1 in einem Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser und ist als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems -Verbundachse-.

Karte 2 stellt für das Plangebiet selbst keine gesonderten Inhalte dar. Die gesamte Ortslage von Lütjensee ist jedoch von einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung umgeben.

Karte 3 des LRP 2020 stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar.

Der im Jahr 2000 aufgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee stellt eine fachlich fundierte Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.

Die Ausweisung der Fläche im Bestandsplan des Landschaftsplans lässt sich durch die Legende nicht eindeutig definieren. Es ist zu vermuten, dass es sich 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. 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. 34 soll den kurzfristigen Bedarf nach Bauland in den kommenden Jahren in Lütjensee decken. Voraussichtlich werden neun Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung im Plangebiet entstehen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren inklusive Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt.

Die Zufahrtsituation von Norden überplant einen Teilbereich des B-Plans Nr. 31, der im Rahmen der damaligen Aufstellung bereits als Platzhalter festgesetzt wurde, sollte die südlich gelegene Fläche erschlossen werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes überlagert der vorliegende Bebauungsplan einen Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5. Der Bereich war bereits in der 4. Änderung des B-Plans Nr. 5 als WA-Gebiet überplant. Überbaubare Grundstücksflächen waren hingegen nicht in diesem Bereich festgesetzt. Der Abstand zur östlichen Bebauung beträgt rund 14,00 m.

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.

Daher stehen der Gemeinde gemäß der Fortschreibung 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 %. Gemäß dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden seit dem 31.12.2020 21 Baufertigstellungen gemeldet (Zahlen für das Jahr 2023 liegen Stand 10/2024 noch nicht vor) Daher ergibt sich ein derzeitiges Wohnbaukontingent von 202 Wohneinheiten (223 abzüglich der 21 Fertigstellungen).

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

Das Plangebiet ist in der Analyse der Gemeinde als Teil der 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 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

Gemäß dem Planungsziel wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten hohen Wohnqualität, sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen

unzulässig sein. Hierbei orientiert sich die Art der baulichen Nutzung auch an den nördlich sowie südlich gelegenen Wohngebieten.

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 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, unzulässig sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt und bewegt sich damit im unteren Mittelfeld der zulässigen Versiegelung in allgemeinen Wohngebieten. Die GRZ im südlich gelegenen Baugebiet „Ohlenhof" beträgt 0,25. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die GRZ sich stets auf die als WA festgesetzten Flächen bezieht. Im Baugebiet Ohlenhof beispielsweise sind jedoch sowohl die vorhandenen Knicks, als auch die Knickschutzstreifen auf WA-Flächen festgesetzt, was nach heutigen Standards nicht mehr festgesetzt wird. Daher ergeben sich trotz der unterschiedlichen GRZ ähnliche bis gleiche Grundflächen der Gebäude und die zulässige Grundfläche fügt sich in die Umgebung ein.

Die GRZ kann gemäß § 19 (4) BauNVO um 80 von Hundert überschritten werden. Hintergrund ist, dass durch die verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke die Anlage von beispielsweise zwei Stellplätzen, einer Terrasse und gegebenenfalls eines Abstellschuppens trotzdem ermöglicht werden soll, sodass eine geringe Abweichung zu der „50 von Hundert-Regelung" städtebauliche erforderlich und vertretbar ist. Die Überschreitungsregelung wurde ebenfalls im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 aus gleichen Gründen getroffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt. Das darüber gelegene Geschoss ist entsprechend der Landesbauordnung nicht als Vollgeschoss herzustellen (Staffelgeschoss). Die Festsetzung wird aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes getroffen.

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. Maßgeblich sind die in den Planzeichnungen dargestellten Höhenlinien, die als verbindliche Referenz dienen und durch den Vermesser eindeutig und nachvollziehbar darzustellen sind.

Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Dieser Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um die Differenz angehoben werden, die entstehen würde, wenn er unterhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche oder der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (Höhenlinien in der Planzeichnung) liegen würde – jedoch maximal um 0,50 m.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO als offen (o) festgesetzt. Bei dieser für WA-Gebiete typischen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Gebäude dürfen eine Länge von 50,00 m nicht überschreiten. Die Bauweise orientiert sich an der umliegenden Bebauung, die primär aus Einzelhäusern und teilweise Doppelhäusern besteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist (spätere Privatstraße).

Zum nördlichen Gehölzstreifen sowie zur südlichen Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beträgt der Abstand ebenfalls 3,00 m.

Im westlichen Geltungsbereich beträgt der Abstand der hinteren Baugrenze 20,00 m zur Plangebietsgrenze. Zum einen soll die Bebauung -ebenso wie die südlich angrenzende Bebauung am Ohlenhof- Richtung Straße orientiert sein, um die Bauflucht aufzugreifen. Zum anderen soll der Abstand zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet möglichst groß sein, um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu minimieren.

4.4. Größe der Grundstücke und Anzahl der Wohneinheiten

Die Mindestgröße der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird geregelt, damit keine kleinteilige, dem Ortsbild untypische Nachverdichtung erfolgt. Es wird festgesetzt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser eine Mindestgröße

von 500 m² aufweisen müssen. Mit dieser Festsetzung orientiert sich die Gemeinde an ihrem letzten Baugebiet (B-Plan Nr. 31).

Baugrundstücke, auf denen ein Doppelhaus errichtet werden soll, müssen je Doppelhaushälfte mindestens 400 m² aufweisen.

Die Anzahl der Wohneinheiten soll ebenfalls begrenzt werden, um eine zu kleinteilige Nachverdichtung zu verhindern. Es wird festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist.

4.5. 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, da diese als nicht dorf-typisch angesehen werden. Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, wird daneben festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit Gründächern herzustellen sind.

Um ein dorftypisches und aufgelockertes Erscheinungsbild zu erzeugen, wird ebenfalls festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen maximal eine Höhe von 1,20 m aufweisen dürfen. Damit sollen besonders hohe und geschlossene Einfriedungen verhindert werden, die dem Ziel eines aufgelockerten Wohngebietes entgegenstehen.

4.6. Grünordnung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und in landwirtschaftlicher Nutzung. Der östliche Teil der Fläche wurde für die Pferdehaltung genutzt.

Im Norden sowie Süden ist die Fläche durch Knickstrukturen eingerahmt. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“ an. Die Knick- und Gehölzstrukturen sowie der nördlich entlang des Plangebiets verlaufenden Graben gelten als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Alle weiteren Flächen sind als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu beurteilen.

Der erforderliche Bodenausgleich sowie der Ausgleichsbedarf für die Grabenverrohrung werden im Umweltbericht ermittelt; ebenso die Kompensationsflächen.

Um eine Abschirmung zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet herzustellen, wird ein 3,0 m breites Anpflanzgebot einer Hecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Diese Maßnahme wird aus dem nördlich angrenzenden neuen Baugebiet übernommen.

4.7. Artenschutz

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage von Potenzialanalysen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Arten, wobei besonders die Artengruppen Vögel und Fledermäuse (Säugetiere) betrachtet wurden. Darüber hinaus wurden die Haselmaus (Säugetiere) sowie Amphibien und Reptilien mit in die Potenzialanalyse einbezogen.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden anschließend ausschnittsweise dargestellt bzw. zitiert. Für detailliertere Informationen wird auf das faunistische Fachgutachten „Geländebegehung und Potenzialanalyse hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee“ (Leupolt 2023) in der Anlage verwiesen.

Fledermäuse

Auf den Knicks standen überwiegend Haselsträucher. Größere Überhälter bestehen auf den Knicks nicht. Es wurden keine Bäume festgestellt, die Potenzial für Fledermauswinterquartiere oder Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere besitzen. Selbst Potenzial für kleinere Fledermausquartiere wie Fledermaustagesquartiere wurden nicht ermittelt. Entlang der Knicks und über der Fläche des B-Plangebietes besteht Potenzial für Fledermausjagdhabitate. Diese können jedoch aufgrund der geringen Größe nur Teil eines Jagdhabitats sein. Die bestehenden Knicks können durch strukturgebunden fliegende Arten als Fledermausflugstraßen genutzt werden. So könnte z.B. solch eine Flugstraße als Verbindung zwischen möglichen Quartieren in westlich gelegenen Waldgebieten und anzunehmenden Jagdhabitaten über den östlich gelegenen Gewässern bestehen.

Vögel

Auf den Knicks besteht Potenzial für Frei- und Gebüschbrüter. Aktuelle Vogelnester von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) wurden nicht festgestellt. Auch sind diese im B-Plangebiet aufgrund der geringen Größe der Fläche, der bestehenden Nutzung der Fläche sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nicht anzunehmen.

Amphibien und Reptilien

In ca. 140 m östlich befindet sich ein kleines Gewässer, in ca. 440 m der Lütjensee. Nördlich des B-Plangebietes befindet sich ein kleiner Bach. Somit bestehen im B-Plangebiet selbst keine potenziellen Laichgewässer von Amphibien, jedoch im Umfeld dessen. Bei Amphibien kommt es im Jahresverlauf zu saisonalen Wanderungen zwischen Winterquartier, Laichgewässer und Sommer-Landlebensraum. Es werden dabei auch weitere Entfernungen zurückgelegt, der Großteil der Population hält sich jedoch in der Nähe der Gewässer auf, wenn dort geeignete Lebensräume vorhanden sind. Je weiter das Gelände vom Laichgewässer entfernt ist, desto geringer wird (bei ansonsten gleichen Lebensbedingungen) die Amphibiendichte. Mit den Waldbereichen um den Lütjensee bestehen dort Lebensräume, die ein höheres Potenzial für Landlebensräume und Winterquartiere für Amphibien besitzen, als dies im B-Plangebiet vorliegt. Im Untersuchungsgebiet besitzen nur die Knicks Potenzial für Amphibien Landlebensräume und Winterquartiere. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien durch das Vorhaben ist somit nicht auszugehen. Der Bach wird nur in einem kleinen Bereich (geplante Zufahrt zum B-Plangebiet) verrohrt. Im Hinblick auf Reptilien ist das Untersuchungsgebiet potenziell geeignet für die in der „Normallandschaft" verbreiteten Arten Waldeidechse (Zootoca vivipara) und Blindschleiche (Anguis fragilis). Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch keine hervorgehobenen, potenziellen Orte, an denen diese Arten mit größerer Wahrscheinlichkeit auftreten können und die durch das Vorhaben betroffen sind. Beide Arten sind sowohl in Deutschland als auch in Schleswig-Holstein ungefährdet. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet für Reptilien nur geringe Bedeutung.

Haselmaus

Potenzial für die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) besteht in den Knicks im Untersuchungsgebiet. Die Haselmaus kommt auch im Umfeld vor." (Leupolt 2023). Bei dem nur sehr geringen Wegfall eines kleinen Knickbereiches (Knickdurchbruch) ist nicht von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus auszugehen.

Zusammenfassung

„Somit stehen dem geplanten Vorhaben hinsichtlich der Artenschutz–Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Vögel, Fledermäuse und Haselmaus sowie der übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- *Rodungen oder Fällungen im Bereich des geplanten Knickdurchbruches müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) oder nach erneuter Besatzkontrolle mit negativem Befund durchgeführt werden.*
- *Keine Ausrichtung von Außenbeleuchtungen auf die Knicks."*

4.8. 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.
- 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 0,3 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 3,00 m entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.
- Der Abstand der Baugrenze zum westlichen Geltungsbereich beträgt 20,00 m, um einen großen Abstand zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet herzustellen.

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

Der Ausgleich berechnet sich wie folgt:

Art der Nutzung	Flächengröße mit Faktor	Mögliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	6.085 m² x GRZ 0,3	1.826,00 m²
Überschreitung durch Nebenanlagen von 80%	6.085 m² x (GRZ 0,3 x 0,8)	1.460,00 m²
Straßenverkehrsfläche	651 m² x 1,0	651,00 m²
private Grünfläche	802 m²	-
Gesamt	**6.736 m²**	**3.937,00 m²**

Der erforderliche Ausgleich wird im Umweltbericht detailliert erläutert.

Der Knick im Norden des Plangebietes wird im Rahmen der Planaufstellung gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums

für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um einen 125 m langen Knickabschnitt. Nördlich des Knicks - und damit überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches – befindet sich ein Graben. Dieser wird für die 8,00 m breite Zufahrt im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verrohrt. Der Knick wird für die Zufahrt in einer Breite von 10,00 m (1,00 m zusätzlich an jeder Seite) beseitigt. Diese beseitigte Knickabschnitt ist im Verhältnis 1:2 ausgleichspflichtig.

Der Knick im Süden befindet sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches und somit auf den Privatgrundstücken der südlich gelegenen Anwohner und Anwohnerinnen. Der Knick ist nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde durch die südliche Bebauung bereits deutlich beeinträchtigt. Durch die nun heranrückende Bebauung aus dem Norden wird diese Beeinträchtigung nicht geringer.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der südliche Knick ebenfalls im Verhältnis 1:1 auszugleichen, was an dieser Stelle ein Ausgleichserfordernis von 138 m bedeutet. Die Knickdurchfahrt zum Ohlenhof von 10,00 m wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 erbracht. Dem südlichen Knick wird aufgrund der beidseitigen Gleichbehandlung ebenso ein 2,00 m breiter Knickschutzstreifen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vorgelagert, sodass am Knick auf beiden Seiten die gleichen Schutzvorkehrungen getroffen werden. Die Baugrenze hält ebenfalls 3,00 m Abstand zu dem Knickschutzstreifen und somit 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Durch die Planung werden somit insgesamt **263,00 m Knickausgleich** erforderlich.

Der Knickausgleich wird detailliert im Umweltbericht dargelegt.

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 soll ausschließlich über den Oetjendorfer Weg und den in der Erschließung befindlichen B-Plan Nr. 31 erschlossen werden. Im Plangebiet des B-Plans Nr. 31 wurde bereits ein 8,00 m breiter öffentlicher „Platzhalter" vorgesehen, um die Fläche zu erschließen. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche wird dennoch bis an die südliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, da die Straßenverbindung für Rettungsfahrzeuge sowie Abfallsammelfahrzeuge hergestellt werden soll. Die Straße soll in diesem Bereich mit einem klappbaren Sperrpfosten versehen werden, sodass die Nutzung von privaten unterbunden wird.

Die Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 8,00 m auf, von denen 5,50 m als Fahrbahn hergestellt werden sollen und die straßenparallelen Parkplätze in einer Breite von 2,00 m herzustellen sind. Beidseitig ist ein 0,25 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Der Straßenquerschnitt ist weitergeführt aus dem nördlich gelegenen Baugebiet und ist ohne Normcharakter auf der Satzung dargestellt. Die Anbindung an die 9,48 m breite Straßenverkehrsfläche im B-Plan Nr. 27 ist problemlos möglich.

In der öffentlichen Straße werden sieben Parkplätze hergestellt, um den ruhenden Verkehr aufzufangen. Zusätzlich wird unter Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen vorgeschrieben, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf den Baugrundstücken vorzuhalten sind. Diese sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke wird mittels eines 5,00 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sichergestellt. Die Fläche wird als private Erschließungsstraße hergestellt.

Die ÖPNV-Erschließung beschränkt sich auf die Schulbuslinien 465 und 764 and er Haltestelle Lütjensee, Dornredder. Die nächste Bushaltestelle mit ganztägigem Betrieb ist Lütjensee, Kreuzung, für die sich das Plangebiet außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches befindet.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1. Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den WBV Stormarn'sche Schweiz. Der Anschluss erfolgt über die Leitung, die im Rahmen der Erschließung des B-Plans Nr. 31 verlegt wird.

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.

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. Im Ohlenhof liegen bis zur Geltungsbereichsgrenze für die Entsorgung der B-Pläne Nr. 31 und 34 ausreichend dimensionierte Leitungen.

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".

Die Abfallsammelfahrzeuge können für die Abholung die südlich im Plangebiet festgesetzte Durchfahrt nutzen, damit ein Rückwärtsfahren oder Wenden nicht erforderlich ist. Die Grundstücke, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, haben ihre Tonnen an die öffentliche Straße zu bringen. Es sind beidseitig der Einmündung ausreichend dimensionierte Flächen für das Aufstellen der Tonnen vorgehalten.

Regenwasser

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Die Regenwasserentwässerung wird an den Regenwasserkanal in der Straße „Ohlenhof" angeschlossen und von dort zum bestehenden Regenrückhaltebecken „An der Heierbek" abgeleitet.

Das Becken sowie die Vorflutkanäle sind für den Anschluss des Plangebietes ausgelegt.

A-RW 1 Nachweis

Gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1 Mengenbewirtschaftung, A-RW 1" ist zu untersuchen, ob eine Schädigung des Wasserhaushaltes in Bezug auf Abfluss, Versickerung und Verdunstung erfolgt.

Für die Berechnung wird das frei zugängliche Berechnungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein genutzt.

Es wurden zwei Varianten gegenübergestellt, die die Unterschiede in Abfluss, Versickerung und Verdunstung betrachteten.

A-RW 1 Nachweis für die Variante 1 - ohne Ansatz von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sowie A-RW 1 Nachweis für die Variante 2 – mit Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung.

Die Variante 1 beinhaltet eine Eindeckung aller Dachflächen mit Hartdächern sowie eine Befestigung der Verkehrsflächen mit Asphalt bzw. dichtem Pflaster.

Im Gegensatz zur Variante 1 werden bei der Variante 2 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, die positive Auswirkungen auf den Regenwasserabfluss, die Versickerung und die Verdunstung haben.

So werden die Kfz-Stellplätze auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt, weiterhin wird festgelegt, dass die Dächer von überdachten Carports und Garagen als Gründächer herzustellen sind. Sowohl die öffentliche Erschließungsstraße als auch die Privatstraße werden in Pflasterbauweise hergestellt.

Am Westrand des Erschließungsgebietes wird auf den Privatgrundstücken eine weitere Grünfläche für eine Heckenpflanzung verbindlich vorgesehen.

Im Vergleich der beiden Varianten zeiget sich folgendes Bild:

Variante	Abfluss	Versickerung	Verdunstung
Variante 1	0,342 ha 45,3%	0,113 ha 15,0 %	0,299 ha 39,7 %
Variante 2	0,293 ha 38,9 %	0,172 ha 22,8 %	0,289 ha 38,3 %
Referenzzustand Storman-Ost	0,029 ha 3,8 %	0,268 ha 35,6 %	0,457 ha 60,6 %

Abweichung zum Referenzzustand	Abfluss	Versickerung	Verdunstung
Variante 1	+ 41,5 %	-20,6 %	-20,9 %
Variante 2	+ 35,1 %	-12,8 %	-22,3%
Differenz Szenarien	6,4 %	7,8 %	-1,4 %

Die gewählten Maßnahmen gemäß Variante 2 verbessern die A-RW 1 Bilanz des Gebietes im Vergleich zur Variante 1 in den Punkten Abfluss und Versickerung.

Die Einstufung der Schädigung des Wasserhaushaltes in Bezug auf die Versickerung verbessert sich von „extrem geschädigt“ auf nur noch „deutlich geschädigt“. Die Verbesserung der Versickerungsbilanz ist im Wesentlichen auf die durchlässige Befestigung der privaten Stellplätze zurückzuführen.

Für die Entwässerung des Plangebietes wird eine Ausführung gemäß Variante 2 gewählt.

Ergebnisse:

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der Parameter „Abfluss-Versickerung-Verdunstung“:

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes hinsichtlich des Abflusses:

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Bezug auf den natürlichen Referenzzustand ist extrem geschädigt, da der Maximalwert der zulässigen Ableitung überschritten wird.

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der Versickerung:

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Bezug auf den natürlichen Referenzzustand ist deutlich geschädigt, da der Maximalwert der natürlichen Versickerung unterschritten wird.

Da die vorhandenen Böden im Plangebiet nicht sickerfähig sind, ist eine Erhöhung der Versickerungsrate nicht möglich.

Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der Verdunstung:

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes in Bezug auf den natürlichen Referenzzustand ist extrem geschädigt, da die Werte der natürlichen Verdunstung unterschritten werden.

Insgesamt entsteht durch die Erschließung des Gebietes eine deutliche bis extreme Schädigung des Wasserhaushalts.

Allerdings wird der Eingriff durch die gewählten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wie die Anordnung von Sickerpflaster und Dachbegrünungen reduziert. Zudem sind im Plangebiet Pflanzungen (Bäume sowie festgesetzte Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken) vorgesehen, wodurch sich die Verdunstung im Gebiet erhöht. Dieser Effekt wurde im Berechnungsprogramm nicht berücksichtigt, sodass die tatsächliche Verdunstung über dem berechneten Anteil liegen wird.

Für weitere Details wird auf das der Begründung anliegende Entwässerungskonzept sowie den A-RW 1 Nachweis verwiesen.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich derzeit in Privatbesitz. Die einzelnen Grundstücke sollen an die jeweiligen Interessenten verkauft werden.

Die Hinterliegergrundstücke werden mittels eines Privatweges erschlossen. Den Anliegen sowie den Ver- und Entsorgern ist auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsgerecht einzuräumen. Dies ist grundbuchlich zu sichern.

8. KOSTEN

Der Projektentwickler hat mit der Gemeinde Lütjensee einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für das Baugebiet abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet ist insgesamt 7.835,00 m² groß und gliedert sich wie folgt:

Art der Nutzung	**Größe in m²**	**Anteil am Plangebiet in %**
Allgemeines Wohngebiet	6.085,00	80,7
private Grünfläche	802,00	10,7
davon Hecke	95,00	1,3
davon Gehölzstreifen	350,00	4,6
davon Maßnahmenfläche	357,00	4,8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	651,00	8,6
Gesamt	7.538,00	100,0

10. UMWELTBERICHT

10.1. Einleitung

Der Umweltbericht wird zeitgleich zum Bauleitplan erarbeitet und ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet „nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31" der Gemeinde Lütjensee. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.01.2025 bis zum 12.02.2025. In diesem Zuge wurde über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee unterrichtet, um den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Erstellung der Planunterlagen berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee werden die Aussagen und Vorgaben übergeordneter Pläne berücksichtigt.

10.1.1. Vorhabensbeschreibung

Die Gemeinde Lütjensee strebt die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes an, um den kontinuierlichen Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Dafür wird ein ca. 7.500 m² großes Plangebiet im nordwestlichen Gemeindegebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an das Plangebiet des bereits rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 31 an. Im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 5. Im Süden grenzt das Plangebiet an das Baugebiet Ohlenhof (B-Plan Nr. 27 der Gemeinde) an. Westlich des Plangebietes grenzen die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung an. Konkret handelt es sich um die Flurstücke 30/12 und 279, Flur 10, Gemarkung Lütjensee.

10.1.2. Fachgesetze und -pläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, u.a.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

- die Vermeidung von Emissionen sowie der Sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Entsprechend § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1a (2) BauGB);
- Vermeidung, und soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Minimierungsmaßnahme) sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a (3) BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – und dem LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz).

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 BNatSchG, § 1 LNatSchG), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Erhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt).

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Fachpläne und Gutachten

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden die Aussagen folgender Fachpläne und Gutachten mit einbezogen:

- Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum I; Entwurf Regionalplan für den Planungsraum III
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III
- Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee (Bielfeldt + Berg 2000)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütjensee
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Leupolt 2023)
- Bestandsplan (IPP 2023)

10.1.3. Planungsgrundlagen

Übergeordnete Pläne machen zum Geltungsbereich folgende Aussagen:

Landesentwicklungsplan

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2021 (LEP 2021) wird Lütjensee zum Ordnungsraum der Stadt Hamburg zugewiesen. Zudem

befindet sich Lütjensee in einem 10 km-Umkreis zum Mittelzentrum Ahrensburg.
Die Gemeinde Lütjensee ist Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung und liegt inmitten des Wander- und Naherholungsgebietes der Stormarn´schen Schweiz. Im Landesentwicklungsplan wird zudem ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft im Osten von Lütjensee dargestellt.

Regionalplan

Der Regionalplan sieht vor, dass sich die weitere Entwicklung im Ordnungsraum Hamburg entlang von Achsen vollziehen soll. Die auch die Gemeinde Lütjensee einschließenden Räume zwischen diesen Achsen sollen in ihrer landschaftsbetonenden Struktur erhalten bleiben und in ihrer Funktion als Wohnorte für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, Naherholungsgebiete, Standorte für Land- und Forstwirtschaft und für den Ressourcenschutz gesichert werden. Außerdem befindet sich das Gemeindegebiet in einem regionalen Grünzug.
In der aktuellen Version der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum (neu als Planungsraum III) ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der bereits genannten Ziele.

Landschaftsrahmenplan

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Geltungsbereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (LRP 2020). In Karte 1 wird der Geltungsbereich als ein Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser und als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems - Verbundsachse.
In Karte 2 werden für das Plangebiet selbst keine gesonderten Inhalte dargestellt. Die gesamte Ortslage von Lütjensee ist jedoch von einem großflächigem Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung umgeben. Karte 3 des LRP 2020 stellt für das Plangebiet keine gesonderten Inhalte dar.

Landschaftsplan

Die Darstellungen im Landschaftsplan kennzeichnen den Geltungsbereich als zukünftige Siedlungsfläche. Das geplante Vorhaben entspricht daher den Vorgaben des Landschaftsplanes.

10.1.4. Schutzgebiete/Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Knick, welcher gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG ein geschütztes Biotope ist.

Etwa 900 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich das FFH-Gebiet DE2328381 „Naturschutzgebiet Kranika“. Hierbei handelt es sich um Nieder-, Übergangs- und Hochmoorformationen, welche in offener bis bewaldeter Ausprägung vorzufinden sind. Auswirkungen durch die Planung können aufgrund

der dazwischenliegenden Hamburger Straße (L 92) sowie der unmittelbar angrenzenden Bebauung und dem Lütjensee ausgeschlossen werden.

In geringer Entfernung zum westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Lütjensee. Die zu überbauende Fläche liegt außerhalb des Gebietes und berührt dessen Grenzen nicht.

10.1.5. Alternativenprüfung

Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 wird die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Durch die Festsetzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Zudem wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 fast vollständig von Siedlungsstruktur umgeben. Im Süden grenzt das Baugebiet Ohlenhof und im Osten die Bestandsbebauung des Dornredders an den Geltungsbereich an. Das Wohngebiet des B-Plans Nr. 31 befindet sich derzeit in der Bauphase und ist bereits planungsrechtlich wirksam. Die geplante Bebauung des Plangebietes fügt sich demnach in das umliegende Landschaftsbild ein.
Die überplante Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, dessen Grenze sehr dicht an der bestehenden Ortslage verläuft und das gesamte Siedlungsgebiet von Lütjensee umschließt. Weitere Siedlungserweiterungen ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet sind kaum möglich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist außerdem Flächen nördlich des Oetjendorfer Weges als Wohnbauflächen aus. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 allerdings eine Lücke schließt und ein planungsrechtlich logisches Verbindungsstück zwischen dem B-Plan 27 und B-Plan 31 herstellt, sind die über den bestehenden Ortsrand hinausgehenden Gebiete nördlich des Oetjendorfer Weges keine direkte Alternative zum Plangebiet des B-Planes Nr. 34.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation erfolgt durch die Auswertung vorhandener Unterlagen und anhand eigener Erhebungen. Die Erfassung des Bestandes erfolgte auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung und in Form einer Biotoptypenkartierung.

10.2.1. Bestand

Aktuell befindet sich auf der Fläche des Geltungsbereiches Wirtschaftsgrünland (Weide). Im Süden ist das Plangebiet von einem Knick und im Norden von einem Knick sowie einem Graben eingegrenzt. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet, im Norden der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes überplant eine Teilfläche des B-Planes Nr. 31, auf dem sich derzeit Grünland befindet. Der östliche Teil des Plangebietes überplant einen Teil

der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lütjensee.
Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum Ostholsteinisches Hügelland.

10.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt schutzbezogen.
Der Umweltbericht enthält die in Anlage 1 BauGB genannten Bestandteile zu der Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Im diesem Kapitel wird nach der Gliederung der Anlage 1 Nr. 2 a-c BauGB für die einzelnen Schutzgüter vorgegangen. Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. In Kapitel 10.3.3 werden die einzelnen Schutzgüter tabellarisch zusammengefasst.

10.2.3. Schutzgut Mensch

Im Bezug auf den Menschen ist das planerische Ziel die Schaffung bzw. die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse. Das betrifft sowohl die im Umfeld bereits lebenden Anwohnenden als auch die künftig im Wohngebiet lebenden Personen. Dabei spielen die Faktoren Lärm, Landschaftsbild/Erholung und Klima/Luft eine maßgebliche Rolle.

Bestand (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereiches ist derzeit unbebaut und durch Wirtschaftsgrünland geprägt. Im Norden und im Süden wird der Geltungsbereich von Knicks eingegrenzt. Im Süden und im Osten schließt bereits Wohnbebauung an das Plangebiet an. Sowohl nördlich als auch westlich des Plangebietes wird das Ortsbild von landwirtschaftlicher Nutzung und Acker charakterisiert. Die nördlichen Flächen sind durch den B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee bereits rechtskräftig überplant.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr wird es während der Bauzeit zu verstärkten Lärmemissionen und Staubbelastungen für die Anwohnenden kommen.

Neben vorübergehenden Betroffenheiten durch den Baubetrieb wird es für die bereits ansässigen Bewohnenden zu dauerhaften Veränderungen in der Nutzung der benachbarten Flächen kommen. Durch Überbauung und Versiegelung gehen siedlungsnahe Grünflächen verloren, was zu einer Veränderung des Landschaftsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung durch den Menschen führt. Zudem müssen sich die bereits ansässigen Anwohnenden mit der neuen benachbarten Nutzung als Wohnbaufläche arrangieren.

Demgegenüber steht dringend benötigter Wohnraum in einer landschaftlich attraktiven Lage.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet passt sich mit GRZ und Maximalhöhe den umliegenden Baugebieten an. Des Weiteren bleiben die Knicks im Norden und Süden als Abgrenzungselemente zu der angrenzenden Wohnbebauung bestehen.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

10.2.4. Schutzgut Pflanzen

Bestand (Basisszenario)

Die aktuell im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen sind dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen. Die Vegetation auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland eingestuft, ursprünglich wurde der Geltungsbereich als Pferdeweide genutzt.

Im Norden und Süden wird die Planfläche von Knicks eingerahmt. In Schleswig-Holstein sind alle Knicks gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.

Bei den Knicks handelt es sich um typische Knicks (HW), die zumeist mit heimischen Gehölzen bewachsen sind und regelmäßig (alle 10 bis 15 Jahre) zurückgesetzt („auf den Stock gesetzt") werden.

Die Gehölzstrukturen in den Knicks setzten sich wie folgt zusammen:

Deutscher Name	***Botanischer Name***
Hasel	*Corylus avellana*
Holunder	*Sambucus nigra*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Späte Traubenkirsche	*Prunus serotina*
Weide	*Salix spec.*

Gemäß *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (2013)* sind alle gesetzlich geschützten Biotope **Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**.

Alle anderen Biotoptypen sind als **Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** einzustufen.

Es befinden sich keine Überhälter oder ortsbildprägende Bäume im Geltungsbereich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung keine Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen erfolgen. Die Fläche würde weiterhin als Pferdeweide genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bau- und anlagenbedingt wird das Schutzgut Pflanzen infolge der geplanten Flächenversiegelung beeinträchtigt. Die für die Überbauung mit Wohnhäusern und Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Areale entfallen auf Dauer als Lebensraum für die Flora.

Für die Erschließung des Wohngebietes kommt es zu zwei Knickdurchbrüchen. Der Knickverlust beträgt insgesamt 20,00 m und wird gemäß den *Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017)* ausgeglichen.
Da die zukünftigen Privatgrundstücke an die Knicks angrenzen, wird der Teil des nördlichen Knicks, der nicht für den Bau der Straßenverkehrsfläche weichen wird, im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Für den südlichen Knick setzt der Bebauungsplan einen Schutzstreifen fest, der als Gras- und Krautflur auszubilden ist. Auf diesem Schutzstreifen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn wird auch der südliche Knick im Verhältnis 1:1 auszugleichen sein, da er bereits von der südlichen Bebauung beeinträchtigt ist und auch die geplante Bebauung heranrückt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass pro Grundstück mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in der Qualität *H, 3 x v, 16-18 cm Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe)* zu pflanzen ist. Eine Liste mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen ist Kapitel 10.4.1 zu entnehmen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zum südlich vorhandenen Knick wird im B-Plan ein Schutzstreifen festgesetzt, der als Gras- und Krautflur auszubilden ist. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind auf diesem Schutzstreifen unzulässig.

Die Eingriffe in das Knicknetz sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stormarn zu beantragen. Die Umsetzung der Maßnahmen darf nur in der Vegetationsruhe, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres erfolgen. Knickbeseitigungen sind im Verhältnis 1:2 auszugleichen.
Die Knicks im Geltungsbereich bleiben überwiegend erhalten. Die für die Erschließung notwendigen Knickdurchbrüche werden gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) ausgeglichen. Von den insgesamt 263,00 m Knick im Plangebiet werden 20,00 m Knick entfernt. Knickdurchbrüche sind in einem Verhältnis 1:2 auszugleichen, wonach sich ein Ausgleichsbedarf von 40,00 m ergibt. Im Zuge der Planung für das südlich angrenzende Wohngebiet wurde der Ausgleich für den Durchbruch im südlichen Knick (10,00 m Knickdurchbruch und 20,00 m Knickausgleich) bereits erbracht.
Die Knicks im Norden und Süden sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der nördliche Knick hat eine Gesamtlänge von 125,00 m, abzüglich des Durchbruchs müssen demnach noch 115,00 m ausgeglichen werden. Der südliche Knick hat eine Länge von insgesamt 138,00 m, abzüglich der 10 m Durchbruch, bei dem der Ausgleich bereits erbracht wurde, sind demnach noch 128,00 m Knick auszugleichen.

	Länge	**Verhältnis**	**Ausgleich**
Nördlicher Knick	125,00 m		
Durchbruch	10,00 m	1:2	20,00 m
Erhalt mit Beeinträchtigung	115,00 m	1:1	115,00 m
Südlicher Knick	138,00 m		
Durchbruch (Ausgleich bereits erbracht)	10,00 m	1:2	20,00 m
Erhalt mit Beeinträchtigung	128,00 m	1:1	128,00 m
Gesamt			**283,00 m**

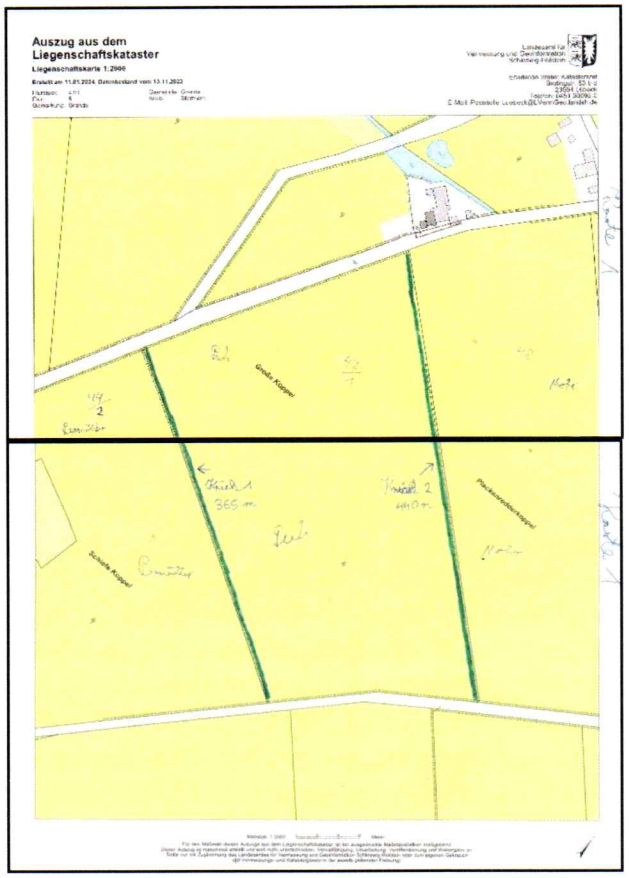


Abbildung 1: Darstellung der Knickaufwertung in der Gemeinde Grande (Bauland 24 GmbH 2025)

Für das Schutzgut Flora ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt 283,00 m. Abzüglich des bereits erbrachten Ausgleichs von 20,00 m im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 27 der Gemeinde müssen noch **263,00 m Knick** ausgeglichen werden.

Der Knickausgleich erfolgt auf externen Flächen in der Gemeinde Grande im Kreis Stormarn. Auf dem Flurstück 47/1, Flur 5, Gemarkung Grande werden zwei Knicks mit einer Länge von insgesamt 805,00 m aufgewertet und ergänzt (s. Abbildung 1) und mit dem Faktor 0,75 angerechnet, sodass 604,00 m Knick anrechenbar sind. Somit sind die 263,00 m erforderlicher Ausgleich abgegolten. Der Überschuss an Knickausgleich kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn für anderweitige Projekte genutzt werden.

Bei der Realisierung der Planung sind im Hinblick auf das Schutzgut Flora zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase gemäß DIN 18920;
- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bauphase durch Abzäunung der Wurzelbereiche;
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen; Schutz zukünftiger Grünflächen durch Abzäunung;
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

10.2.5. Schutzgut Tier

Bestand (Basisszenario)

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurde zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt (Leupolt 2023).

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage von Potenzialanalysen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Arten, wobei besonders die Artengruppen Vögel und Fledermäuse (Säugetiere) betrachtet wurden. Darüber hinaus wurden die Haselmaus (Säugetiere) sowie Amphibien und Reptilien mit in die Potenzialanalyse einbezogen.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden anschließend ausschnittsweise dargestellt bzw. zitiert. Für detailliertere Informationen wird auf das faunistische Fachgutachten „Geländebegehung und Potenzialanalyse hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee" (Leupolt 2023) in der Anlage verwiesen.

„Auf den Knicks standen überwiegend Haselsträucher. Größere Überhälter bestehen auf den Knicks nicht. Es wurden keine Bäume festgestellt, die Potenzial für Fledermauswinterquartiere oder Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere besitzen. Selbst Potenzial für kleinere Fledermausquartiere wie Fledermaustagesquartiere wurden nicht ermittelt. Entlang der Knicks und über der Fläche des B-Plangebietes besteht Potenzial für Fledermausjagdhabitate. Diese können jedoch aufgrund der geringen Größe nur Teil eines Jagdhabitats sein. Die bestehenden Knicks können durch strukturgebunden fliegende Arten als Fledermausflugstraßen genutzt werden. So könnte z.B. solch eine Flugstraße als Verbindung zwischen möglichen Quartieren in westlich gelegenen Waldgebieten und anzunehmenden Jagdhabitaten über den östlich gelegenen Gewässern bestehen.

Auf den Knicks besteht Potenzial für Frei- und Gebüschbrüter. Aktuelle Vogelnester von Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) wurden nicht festgestellt. Auch sind diese im B-Plangebiet aufgrund der geringen Größe der Fläche, der bestehenden Nutzung der Fläche sowie der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nicht anzunehmen.

In ca. 140 m östlich befindet sich ein kleines Gewässer, in ca. 440 m der Lütjensee. Nördlich des B-Plangebietes befindet sich ein kleiner Bach. Somit bestehen im B-Plangebiet selbst keine potenziellen Laichgewässer von Amphibien, jedoch im Umfeld dessen. Bei Amphibien kommt es im Jahresverlauf zu saisonalen Wanderungen zwischen Winterquartier, Laichgewässer und Sommer-Landlebensraum. Es werden dabei auch weitere Entfernungen zurückgelegt, der Großteil der Population hält sich jedoch in der Nähe der Gewässer auf, wenn dort geeignete Lebensräume vorhanden sind. Je weiter das Gelände vom Laichgewässer entfernt ist, desto geringer wird (bei ansonsten gleichen Lebensbedingungen) die Amphibiendichte. Mit den Waldbereichen um den Lütjensee bestehen dort Lebensräume die ein höheres Potenzial für Landlebensräume und Winterquartiere für Amphibien besitzen, als dies im B-Plangebiet vorliegt. Im Untersuchungsgebiet besitzen nur die Knicks Potenzial für Amphibien Landlebensräume und Winterquartiere. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Amphibien durch das Vorhaben ist somit nicht auszugehen. Der Bach wird nur in einem kleinen Bereich (geplante Zufahrt zum B-Plangebiet) verrohrt. Im Hinblick auf Reptilien ist das Untersuchungsgebiet potenziell geeignet für die in der „Normallandschaft" verbreiteten Arten Waldeidechse

(Zootoca vivipara) und Blindschleiche (Anguis fragilis). Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch keine hervorgehobenen, potenziellen Orte, an denen diese Arten mit größerer Wahrscheinlichkeit auftreten können und die durch das Vorhaben betroffen sind. Beide Arten sind sowohl in Deutschland als auch in Schleswig-Holstein ungefährdet. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet für Reptilien nur geringe Bedeutung.

Potenzial für die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) besteht in den Knicks im Untersuchungsgebiet. Die Haselmaus kommt auch im Umfeld vor." (Leupolt 2023)

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keinen Eingriffen in das Schutzgut Fauna kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

„Es werden durch das Bauvorhaben keine Brutreviere mit Fortpflanzungsstätten von vorkommenden Arten beseitigt oder so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren.

Bei Fehlen von Potenzial für Fledermausquartiere und Fortpflanzungsstätten von höhlenbrütenden sowie bodenbrütenden Vogelarten sind diese durch das Vorhaben nicht betroffen. Im Falle der Fällung der Bäume auf den Knicks sowie Rodung von Sträuchern für den Knickdurchbruch kann es zu einem kleinräumigen Verlust von Fortpflanzungsstätten von frei- sowie gebüschbrütenden Vogelarten sowie der Haselmaus kommen.
Bei nur sehr geringem Wegfall eines kleinen Knickbereiches (Knickdurchbruch) ist nicht von einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus auszugehen.

Durch die Verrohrung des kleinen Baches im Bereich der geplanten Zufahrt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Amphibien auszugehen.

Durch eine erhöhte Lichtemission durch Außenbeleuchtungen auf die potenziellen Fledermausflugstraßen entlang der bestehenden Knicks kann es zu einer erheblichen Störung insbesondere für lichtscheue Fledermausarten kommen, die zum Verlust dieser Flugstraßen führen könnten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten kommen hier potenziell aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und ihrer natürlichen Verbreitung nicht vor." (Leupolt 2023)

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Rodung und Fällung von Bäumen und Sträuchern im Knick ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres durchzuführen. Alternativ kann vor der Knickbeseitigung

eine erneute Besatzkontrolle durchgeführt werden, um Verletzungen und Tötungen von Haselmäusen und Brutvögeln zu verhindern.

Um lichtempfindliche Fledermausarten besser zu schützen, sollte die Außenbeleuchtung so installiert werden, dass der Lichtpegel die Knicks nicht bescheint. Zudem sind insektenfreundliche Lichtquellen einzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden unter *Hinweise* in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht dem Vorhaben bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nichts entgegen.

10.2.6. Schutzgut Fläche

Bestand (Basisszenario)

Beim Schutzgut Fläche steht die Thematik des Flächenverbrauchs im Fokus der Betrachtung. Grundlage ist § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen. Demnach wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von keiner Veränderung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von Freiflächen für die Umwandlung in ein Wohngebiet, welches aufgrund von Flächenversiegelung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben wird.

Wohnbaufläche	6.085,00 m²
Straßen Zweckbest.	651,00 m²
Private Grünfläche	802,00 m²
Gesamtfläche	**7.538,00 m²**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet beträgt 0,3. Gemäß Text (Teil B) der Planzeichnung darf die GRZ für den Bau von Nebenanlagen um 80% überschritten werden, womit eine maximale Versiegelung von 54% der Grundstücksflächen zulässig ist.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen.
Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu minimieren, ist im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Stellplätze festgesetzt.

10.2.7. Schutzgut Boden

Bestand (Basisszenario)

Das Umweltportal des Landesamt für Umwelt sowie die Themenkarten „Geologie" und „Schutzgut Boden" des Landschaftsplanes geben Auskunft über die Untergrund- und Bodenverhältnisse im Geltungsbereich. Demnach besteht der Untergrund aus Geschiebemergel, auf dem sich lehmhaltige Böden mit einem hohen natürlichen Ertragspotenzial gebildet haben. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung wird im Umweltportal von Schleswig-Holstein als sehr gering eingestuft.

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Es gibt keine Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten.

Vorbelastungen können durch die landwirtschaftliche Nutzung entstanden sein. Diese betreffen das natürliche Bodengefüge sowie den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keiner Veränderung des Schutzgutes Boden kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Flächenversiegelung wird es zu Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden kommen. Die Grundflächenzahl für die Grundstücke für Wohnbebauung ist mit 0,3 festgesetzt, womit 30% jeden Grundstücks mit Hauptanlagen versiegelt werden dürfen. Gemäß Text (Teil B) des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauGB durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 80% überschritten werden. Somit

können 54% der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden. Die Straßenverkehrswege werden zu 100% versiegelt. Dadurch ergibt sich eine **maximale Gesamtversiegelung von 3.937,00 m²** (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Eingriffe in das Schutzgut Boden (eigene Darstellung)

Art der Bebauung	**Fläche**	**Faktor**	**Maximale Versiegelung**
Wohnbaufläche	6.085,00 m²	0,54	3.286,00 m²
Straßenverkehrsfläche	651,00 m²	1	651,00 m²
Gesamt			**3.937,00 m²**

Baubedingt wird es daher zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen, da eine unmittelbare Bebauung der bislang als Weide genutzten Fläche ohne Bodenaustausch nicht möglich ist.
Durch die Überbauung mit Gebäuden und Versiegelung durch Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass der Bodenhaushalt dauerhaft verändert wird. Daher müssen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden, um die Auswirkungen zu kompensieren.

Die durch die Ausweisung des B-Planes möglichen Überbauungen und Versiegelungen sind auszugleichen. Dies erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013). Versiegelte Flächen müssen demnach im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen werden.

Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Boden und Wasser (eigene Darstellung)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Schutzgut Boden & Schutzgut Wasser							
Gemeinde Lütjensee; B-Plan Nr. 34 "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr.31"						Stand:	11.09.2025
I Eingriffsflächen							
	Flächen-größe	GRZ	GRZ incl. Zuschlag für Nebenanlagen	mögliche Versiegelung	Ausgangs-nutzung	Ausgleichs-faktor	Flächen-größe
1.	**Bauflächen auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz; extensiv genutzt**						
WA	6.085 m²	0,3	0,54	3.286 m²	Grünland	0,5	1.642,90 m²
Summen	6.085 m²			3.286 m²			1.642,90 m²
2.	**Verkehrsflächen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**						
Straßen Zweckb.	651 m²	1	1	651 m²	Grünland/ Rasen	0,5	325,50 m²
			Gesamt	**3.937 m²**			
					Gesamt Positionen 1 und 2		1.968,40 m²
							1.968 m²
3.	**Verrohrung eines Grabens mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz**						
Graben	40 m²	1	1	40 m²	Graben	1	**40 m²**
					Gesamt Positionen 1-3		**2.008 m²**
II Ausgleichsflächen							
A Flächen aus Ökokonten							
Nr.	**Grundst./Flurstück/ Bezeichnung**	**Anzahl der Ökopunkte**	**Anzahl Ökopunkte in m²**	**Naturraum**			**Aktenzeichen**
1	Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Blumendorf	1.978	1.978 m²	Ostholsteinisches Hügelland			55.42.5104/000008
2	Flurstücke 20/2, 21/3, 35, 36, 38, 42, 45, 127, Flur 5, Gemarkung Hornbek	30	30 m²	Ostholsteinisches Hügelland			340-28/31.0560
Summe der anrechenbaren Ausgleichsflächen							**2.008 m²**
Differenz Eingriffs- / Ausgleichsfläche						**Defizit:**	**0 m²**
Grundlage der Bilanzierung: Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (09. Dezember 2013)							

Für die durch den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee ermöglichten Flächenversiegelungen ist demnach ein **Ausgleich für das Schutzgut Boden** in einer Größe von **1.968,00 m²** erforderlich, der auf externen Ausgleichsflächen erbracht wird (Erläuterung zum Ausgleich der Grabenverrohrung siehe Schutzgut Wasser).

Der Ausgleich erfolgt mit 1.938 Ökopunkten über das Ökokonto Az. 55.42.5104/000008 auf dem Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Blumendorf in der Gemeinde Bad Oldesloe im Kreis Stormarn sowie mit 30 Ökopunkten über das Ökokonto Az. 340-28/31.0560 auf den Flurstücken 20/2, 21/3, 35, 36, 38, 42, 45, 127, Flur 5, Gemarkung Hornbek in der Gemeinde Hornbek im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Für den Schutz des Bodens wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes empfohlen. Wird ein Bodenschutzkonzept durchgeführt, ist dieses durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu betreuen.

Bei möglichen Bautätigkeiten sind zudem folgende Punkte zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens bei Baumaßnahmen nach § 202 BauGB und DIN 18915 durch Ansaat von Bodenmieten;
- Beseitigung baubedingter Verdichtungen des Bodens;
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechte Verwertung bzw. Wiedereinbau;
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden;
- flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.

10.2.8. Schutzgut Wasser

Bestand (Basisszenario)

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Graben ohne regelmäßige Wasserführung (FGt). Dieser verläuft überwiegend auf dem Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 31 der Gemeinde Lütjensee. Innerhalb des aktuellen Plangebiets erstreckt er sich über eine Länge von 10,00 m.
Bei dem Graben handelt es sich um einen Graben ohne regelmäßige Wasserführung mit einer Breite von einem Meter und einer Tiefe von 80 cm. Der Graben verfügt über keine typische Ufervegetation wie zum Beispiel Schilf, Binsen oder Seggen. Vorherrschende Pflanzenarten sind unter anderem die echte Kamille (Matricaria chamomilla), die Diestel (Cirsium arvense) und der Saat-Mohn (Papaver dubium). Gemäß der artenschutzfachlichen Stellungnahme

stellt der Graben kein überaus geeignetes Lebensraumpotenzial für Amphibien dar. In der näheren Umgebung befinden sich geeignetere Lebensräume und Laichareale für Amphibien. Darüber hinaus wird der Graben weder im Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein noch beim Gewässerpflegeverband Bille als Gewässer aufgezeigt. Aufgrund der vielfältigen Vegetationsstruktur ist der Graben gemäß Eingriffserlass als **Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** einzustufen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keinen Eingriffen in das Schutzgut Wasser kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Erschließung des Plangebietes wird unter anderem über die Flächen des nördlich angrenzenden B-Plans Nr. 31 sichergestellt. In diesem Zuge ist geplant, den Graben auf einer Länge von 10,00 m zu verrohren.
Die auszugleichende Fläche setzt sich aus dem Grabenbett sowie den Uferzonen zusammen. Bei einer Grabenbreite von 1,00 m und einer Uferbreite von jeweils 3,00 m ergibt sich bei einer Länge von 10,00 m eine Eingriffsfläche von 70,00 m². Auf der südlichen Uferseite, direkt an den Graben angrenzend, befindet sich ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. mit § 21 (4) LNatSchG gesetzlich geschützter Knick, welcher bereits auf dem Flurstück 47/1, Flur 5, Gemarkung Grande in der Gemeinde Grande (s. Schutzgut Pflanzen) ausgeglichen wird. Somit reduziert sich der **Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser** auf eine Eingriffsfläche von **40,00 m²**. Da der Graben kein regelmäßiges Wasser führt sowie keine typische Ufervegetation aufweist und die Funktion des Grabens somit kurzfristig wiederherstellbar ist, ist der Graben im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Infolge der zusätzlichen möglichen Bebauung und Flächenversiegelung wird es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss kommen.

Aufgrund der gegebenen lehmhaltigen Bodenverhältnisse im Plangebiet, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Für das Niederschlagswasser gibt es in der Gemeinde Lütjensee einen Anschlusszwang an das Kanalnetz. Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens „An der Heierbek“, welches sich südlich des Plangebietes befindet. Sowohl das Becken als auch die Regenwasserkanäle sind bereits für den Anschluss des Plangebietes ausgelegt, weshalb das anfallende Oberflächenwasser in das Kanalsystem eingeleitet und dem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt wird. Der Anschluss an das Kanalnetz erfolgt über das südlich angrenzende Baugebiet.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die Verrohrung des Grabens wird mit 40 Ökopunkten über das Ökokonto Az. 55.42.5104/000008 auf dem Flurstück 1, Flur 1, Gemarkung Blumendorf in der Gemeinde Bad Oldesloe im Kreis Stormarn (s. Tabelle 2) erbracht.

Im Text (Teil B) der Planzeichnung wird festgesetzt, dass die auf den Grundstücken vorgesehenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien, beispielsweise mit Rasengittersteinen, herzustellen sind.

Außerdem ist festgesetzt, dass Freiflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder anderweitige zulässige Verwendungen benötigt werden mit Rasenflächen oder Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten sind, sodass Niederschlagswasser weiterhin versickern kann.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens zur Wiederherstellung der Sickerfähigkeit;
- Sicherung von Baufahrzeugen vor Leckschäden mit wassergefährdeten Stoffen (Öl, Treibstoff);
- das anfallende Niederschlagswasser wird nicht in die nahe am Plangebiet verlaufende Heierbek eingeleitet;
- durch die festgesetzten Gründächer auf Carports und Garagen kommt es zu einer Verzögerung des oberflächigen Abflusses von Niederschlagswasser.

10.2.9. Schutzgut Klima/Luft

Bestand (Basisszenario)

Derzeit herrscht im Geltungsbereich ein Freilandklima vor, sodass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Durch die ganzjährig vorhandene Vegetation (Wirtschaftsgrünland) verfügt das Plangebiet über eine hohe Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (durch Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Durch die unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Bebauung kommt es bereits zu geringfügigen Emissionen durch Gebäudeheizungen und Verkehr.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keiner Veränderung des Schutzgutes Klima/Luft kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und somit eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Je nach Wetterlage kann es bezogen auf das Kleinklima durch Aufheizung und Abstrahlung an Gebäuden zu spürbaren Veränderungen kommen. Durch den in Schleswig-Holstein gegebenen hohen Luftaustausch infolge des Windes sind spürbare regionale Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch folgende bei der Planung vorgesehene Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft vermindert:

- Überwiegender Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen;
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzen auf den Privatgrundstücken sowie eine maximale Nutzung von Gesteins- und Mineralkörnungen von 10% der Freiflächen;
- Festsetzung verpflichtender Gründächer auf überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen;
- mögliche Nutzung regenerativer Energien (Solar, Erdwärme).

10.2.10. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand (Basisszenario)

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland (Pferdeweide) genutzt und grenzt westlich und nördlich an die bebaute Ortslage an.

Vorbelastungen der Fläche sind zum einen durch den wenig eingegrünten Ortsrand an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhanden, wo die Bebauung bis an die Ackerfläche heranreicht und die Baukörper mit Blick aus der Landschaft deutlich erkennbar sind. Eine funktionstüchtige Eingrünung des Ortsrandes ist hier nicht vorhanden.
Zudem befindet sich im Geltungsbereich ein Schuppen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung der derzeit als Wirtschaftsgrünland bzw. als Weide genutzten Fläche wird sich das typische Landschaftsbild auf Dauer in ein von Bebauung dominiertes Ortsbild verändern. Die Erweiterung der Bebauung in bisher unbebaute Landschaftsgebiete führt zu Veränderungen für die Anwohnenden am bisherigen Ortsrand.

Das bereits auf der Fläche stehende Schuppen muss im Zuge der Planung weichen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Knicks im Süden und Norden des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

Die GRZ des B-Planes passt sich mit 0,3 den angrenzenden Siedlungsstrukturen (GRZ 0,25 bis 0,3) an.

Die geplante Bebauung schließt die „Lücke" zwischen der bestehenden Bebauung am Ohlenhof und Dornredder und dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 der Gemeinde und trägt damit zur Schaffung eines geordneten Ortsrandbildes bei. Am westlichen Rand des Plangebietes, dem zukünftigen Ortsrand, ist eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Pflanzqualität Sträucher 60-100 cm oder Heister 100-125 cm anzupflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crateagus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Im westlichen Geltungsbereich beträgt der Abstand der hinteren Baugrenze 20,00 m zur Plangebietsgrenze. Damit wird ein möglichst großer Abstand zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet eingehalten, um die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu minimieren.

10.2.11. Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe

Bestand (Basisszenario)

Das überplante Gebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Die Knicks sind Elemente der historischen Kulturlandschaft Schleswig-Holsteins.

Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale oder weitere Elemente der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei einer Nichtdurchführung der Planung zu keiner Veränderung des Schutzgutes Sachgüter und kulturelles Erbe kommen wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Infolge der Tatsache, dass sich die Knicks künftig auf Privatgrundstücken befinden werden, droht der historischen Kulturlandschaft eine hohe Beeinträchtigung durch Rückschnitt oder sogar vollständige Entfernung.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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. Auf § 15 DSchG wird weitergehend verwiesen, der besagt, dass ein Fund oder eine Entdeckung von Kulturdenkmalen unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen ist.

Die Knicks werden gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (2017) in einem Verhältnis von 1:1 auf externen Flächen ausgeglichen.

10.3. Zusätzliche Angaben

10.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben/Kenntnislücken

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse vorhandener Fachplanungen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan etc.), Gutachten und mögliche Internetrecherchen herangezogen.

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

Kenntnislücken im Hinblick auf die Erarbeitung des Umweltberichtes bestehen nach derzeitiger Einschätzung nicht.

10.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt gemäß § 4c BauGB der Gemeinde. Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Überwachung/Kontrolle und vertragliche Sicherung der Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen.
- Überprüfung/Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet.

Dabei werden die nachfolgenden Bewertungskategorien verwendet:

Geringe/keine Auswirkungen: Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige bzw. positive Umweltauswirkungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen: Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich: Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. in Folge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (eigene Darstellung)

Schutzgut	Bewertung
Mensch	Die durch Bautätigkeiten verursachten, temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung sind zu vernachlässigen. Es wird neuer Wohnraum in einer landschaftlich attraktiven Lage geschaffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als **gering** eingestuft.
Pflanzen	Der B-Plan berücksichtigt den vorhandenen Gehölzbestand weitestgehend. Mit Ausnahme zweier Knickdurchbrüche bleiben die Knicks erhalten. Der südliche Knickdurchbruch wurde bereits im Zuge der Planung des südlich angrenzenden B-Plans Nr. 27 ausgeglichen. Der Knickdurchbruch im nördlichen Knick wird im Zuge der Planung im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Die Knicks werden in einem Verhältnis von 1:1 auf externer Fläche ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden als **gering** eingestuft.
Tiere	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein. Dennoch kann es zu kleinräumigen Verlusten von Fortpflanzungsstätten für frei- und gebüschbrütende Vogelarten sowie für die Haselmaus kommen. Wird auf Außenbeleuchtung in Richtung Knick verzichtet und der Knickdurchbruch außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna als **gering** eingestuft werden.
Fläche	Für die Bebauung wird eine Fläche genutzt, die derzeit im Außenbereich liegt und seit geraumer Zeit als Weidefläche genutzt wurde. Durch die Entwicklung eines Siedlungsgebietes geht die Fläche auf Dauer für andere Nutzungen verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als **erheblich** eingestuft.
Boden	Auf der zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich derzeit Wirtschaftsgrünland. Durch den B-Plan werden Überbauungen und Versiegelungen ermög-

	licht, die gemäß *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen zum Baurecht* kompensiert werden. Trotz der externen Kompensationsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **erheblich** eingestuft.
Wasser	In Lütjensee besteht für die Ableitung von Oberflächenwasser ein Anschlusszwang an das Kanalnetz. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in das Regenrückhaltebecken „An der Heierbeck" eingeleitet und von dort der Vorflut zugeleitet. Becken und Vorflutkanäle sind für den Anschluss des Plangebietes des B-Plans Nr. 34 bereits ausgelegt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als **gering** eingestuft.
Klima/Luft	Die durch zusätzlichen Verkehr und Gebäudeheizungen verursachten Schadstoffemissionen können vernachlässigt werden und sind als nicht erheblich einzustufen. Zudem wirkt sich die Festsetzung von heimischen und standortgerechten Laubbäume auf lange Zeit positiv auf das Klima aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als **gering** eingestuft.
Landschaftsbild/Ortsbild	Obwohl sich die Bebauung derzeit am Ortsrand befindet, schließt das Baugebiet eine „Lücke" zwischen der bestehenden Bebauung am Ohlenhof und Dornredder sowie dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 und trägt damit zu der Schaffung eines geordneten Ortsrandbildes bei. Mit der GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen fügt sich die Planung in die umliegenden Baugebiete ein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild werden als **gering** eingestuft.
Sachgüter/kulturelles Erbe	Die im Randbereich vorhandenen Knicks als Elemente der historischen Kulturlandschaft bleiben weitestgehend erhalten. Weitere Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden somit als **gering** eingestuft.

Unter der Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

10.4. Durchführungshinweise

Während der gesamten Bauphase sind Knicks und Gehölzstreifen sowie ihr Schutzstreifen durch Zäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 18920 „Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist einzuhalten.

Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund von Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 12 (4) LBO SH). Der Wurzelbereich der Bäume (Fläche unter der Krone zzgl. eines Streifens von 1,5 m Breite) ist von Abgrabungen, Aufhöhungen, Versiegelungen sowie von Leitungen freizuhalten.

Der auf den Grundstücken befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Von Bau- und Baubetriebsflächen ist der Oberboden vorher abzutragen und in Mieten zu lagern. Diese sollen nicht befahren und bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszone mit einer Zwischenbegrünung versehen werden. Nach Beendigung der Bautätigkeiten sind auf den vorgesehenen Vegetationsflächen baubedingte Bodenverdichtungen mit einem Tiefgrundlockerer zu beseitigen.

Jeder zu pflanzende Hochstamm ist mit Senkrechtpfählen (mindestens drei Stück), einschließlich Kokoswicklung/Gurten zu sichern.

Der durchwurzelbare Raum bei Baumpflanzungen muss mindestens 12 m³ umfassen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (Rasen, bodendeckende Gehölze bzw. Stauden).

Sämtliche Grünpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind aus heimischen und standortgerechten Bäumen herzustellen (s. Baumpflanzungen).

10.4.1. Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan ist die Pflanzung von mindestens einem heimischen und standortgerechtem Laubbaum je Grundstück festgesetzt. Diese sind in der Qualität *H, 3 x v, m.B. 16-18 cm Stammumfang* zu pflanzen. Folgende Laubbäume sind heimisch und zudem als Zukunftsbäume für den Garten ausgewiesen (BdB 2024) – Beispiele:

Deutscher Name	***Botanischer Name***
Feldahorn	*Acer campreste*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Obstbäume	

Folgende Bäume sind heimisch, aber nicht als Zukunftsbäume ausgewiesen:

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Traubeneiche	*Quercus petrea*
Stieleiche	*Quercus Robur*
Ulmen	*Ulmus Hybriden*

10.5. Übersicht Eingriffe und Ausgleich

Bezeichnung	Eingriffsfläche in m²	Versiegelung max.	Ausgleichsfaktor	Ausgleich in m²
Schutzgut Pflanzen				
Knickdurchbruch	20,00	-	2	40,00 (**20,00**, da ein Teil des Ausgleichs bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 27 der Gemeinde erbracht wurde)
Knickerhalt mit Beeinträchtigung (Entwidmung gemäß Kap. 5.2.2. der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz)	243,00	-	1	243,00
Schutzgut Boden				
Wohnbaufläche	6.085,00	3.286,00	0,5	1.643,00
Straßenverkehrsfläche	651,00	651,00	0,5	325,50
Schutzgut Wasser				
Graben	70,00	-	1	40,00 (da eine Uferzone Knick ist und gesondert ausgeglichen wird, s. Schutzgut Pflanzen)

Gemeinde Lütjensee, 24.04.2026

(Bürgermeister)

GEMEINDE LÜTJENSEE 1

11. ANLAGEN

11.1. Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lütjensee

IPP, Kiel, 19.11.2018.

11.2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Geländebegehung und Potenzialeinschätzung hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee, Dipl.-Biol. Björn Leupolt, 08.2023.

11.3. Entwässerungskonzept und A-RW 1 Nachweis

Entwässerungskonzept und A-RW 1 Nachweis für die Erschließung des Plangebietes B-Plan Nr. 34 in Lütjensee, IPP, 03.2025.

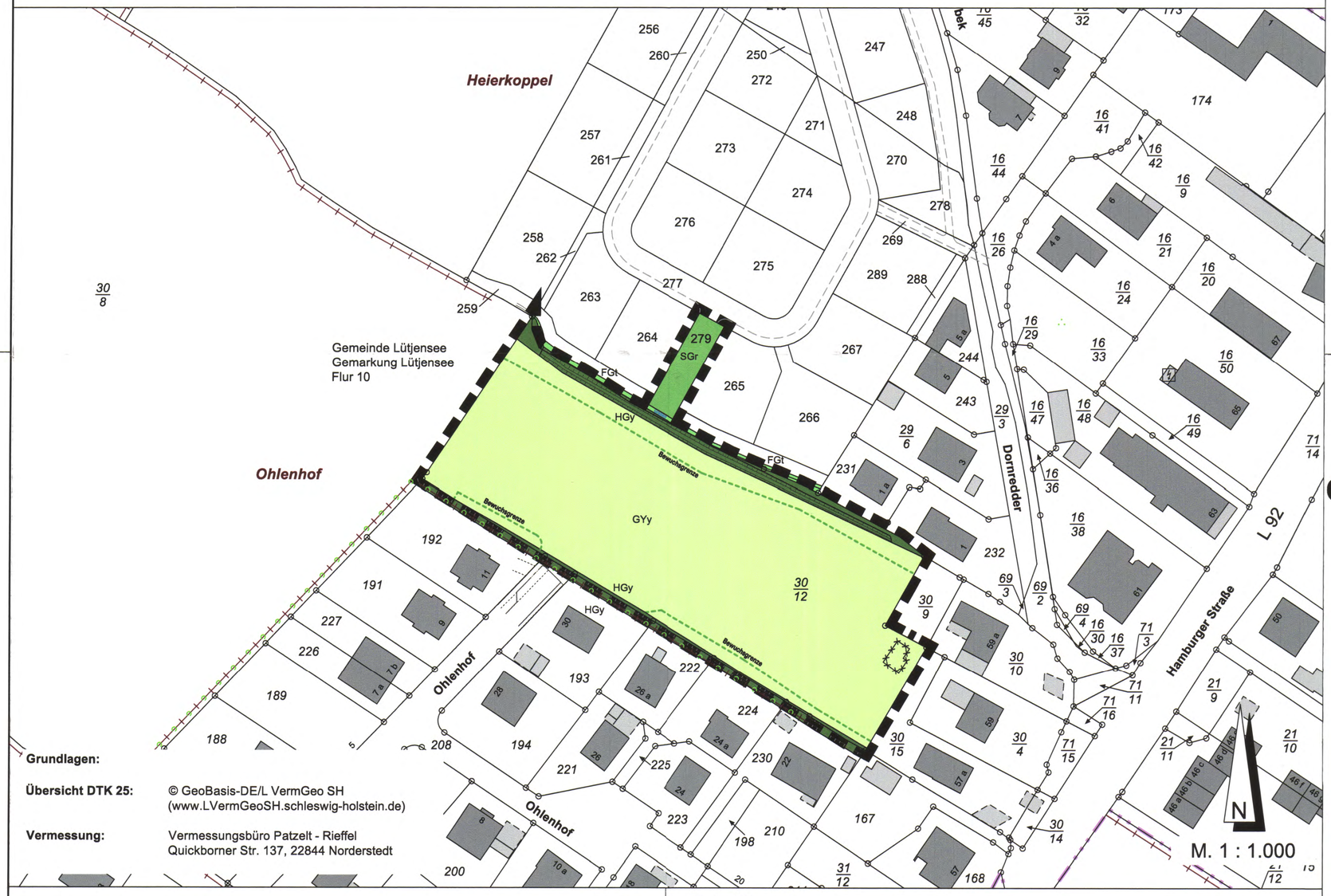
11.4. Bestandsplan zum Umweltbericht

Bestandsplan zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee, IPP, 12.2025.

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee

für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"

Umweltbericht: Bestand



Grundlagen:

Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Vermessung: Vermessungsbüro Patzelt - Rieffel, Quickborner Str. 137, 22844 Norderstedt

Zeichenerklärung

Gehölze

Typischer Knick HGy
Schutz gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21(1) Nr. 4 LNatSchG

Wasserflächen

Graben ohne regelmäßige Wasserführung FGt

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland GYy

Grünflächen

Rasenfläche, arten- und strukturarm SGr
(Im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt)

Sonstige Planzeichen

Gebäude

künftig fortfallendes Gebäude

Böschung

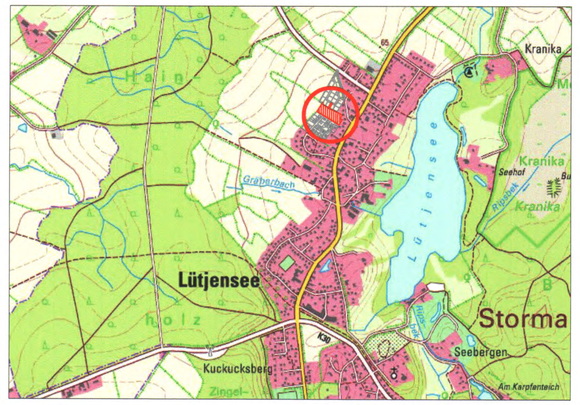
Knick

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 34

Bestandsaufnahme: August 2023

© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee



GEMEINDE
Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

DATUM
24.03.2026

MASSSTAB
1:1.000

Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee

für das Gebiet "nordöstlich des Ohlenhofs, westlich der Bebauung am Dornredder und südlich des Bebauungsplans Nr. 31"

Umweltbericht: Bestand

VERFAHRENSSTAND
Vorentwurf
§ 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB
§ 3 (2) BauGB
§ 4 (2) BauGB ☒
§ 4a (3) BauGB
§ 4 (2) BauGB
Satzung

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
iPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

P:\01 Projekte\2022\218 Bauland24 GmbH, B-Plan 34 Lütjensee\10 Pläne-CAD\01 AutoCAD\07 Städtebau\01 Zeichnungen\2026-03-24 Lütjensee B34 - UB - Bestand - Satzung.dwg