ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10A (1) BAUGB ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 DER GEMEINDE LÜTJENSEE

FÜR DAS GEBIET

„NORDÖSTLICH DES OHLENHOFS, WESTLICH DER BEBAUUNG AM DORNREDDER UND SÜDLICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31“

1. INHALT

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

2. GELTUNGSBEREICH

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 um-geben. Westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“.

3. ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

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.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Husum legt dazu für jeden Bauleitplan

fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

In 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.

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.

Schutzgut Pflanzen

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.

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.

Für das Schutzgut Flora ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 283 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.

Schutzgut Tiere

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

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.

Das Artenschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: *„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.

Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht 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.

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. Die Straßenverkehrswege werden zu 100% versiegelt. Dadurch ergibt sich eine maximale Gesamtversiegelung von 3.937,00 m². Für die durch den Bebauungsplan 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. 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.

Schutzgut Fläche

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 zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnbebauung ausgewiesen. Um die Auswirkungen auf das Schutz-

gut Fläche zu minimieren, ist im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für private Stellplätze festgesetzt.

Schutzgut Wasser

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. Aufgrund der vielfältigen Vegetationsstruktur ist der Graben gemäß Eingriffserlass als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

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 ausgeglichen wird. Somit reduziert sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser auf eine Eingriffsfläche von 40,00 m².

Schutzgut Klima / Luft

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.

Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

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.

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.

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.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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.

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme eines privaten Grundstückseigentümers ein. Der Einwender äußerte Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Wohnbauentwicklung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Verdichtung, verringerte Abstände zur bestehenden Bebauung, Einschränkungen der bisherigen Aussicht sowie die Überlagerung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5. Zudem wurde die Gebietsbezeichnung als unzureichend empfunden und ein einseitiges Entgegenkommen gegenüber dem Vorhabenträger behauptet.

Die vorgebrachten Aspekte wurden in der Abwägung umfassend geprüft. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan seit 2006 als Wohnbaufläche dargestellt und liegt zwischen zwei bereits entwickelten bzw. in Entwicklung befindlichen Wohngebieten. Die geplante Bebauung entspricht daher der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde. Die vorgesehenen Abstandsflächen erfüllen die Anforderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein; individuelle Sicht- oder Aussichtssituationen sind nach § 1 (7) BauGB keine abwägungsbeachtlichen Belange. Die Überlagerung von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 stellt planungsrechtlich kein Problem dar, da stets die neuere Satzung gilt. Die Anstoßwirkung der Planung war durch Bezeichnung und Veröffentlichung des Geltungsbereichs ausreichend gegeben.

Die Interessen des Einwenders wurden sachgerecht berücksichtigt, überwiegen jedoch nicht die öffentlichen Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Deckung des Wohnraumbedarfs.

6. ANGABEN ÜBER ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von rund 7.500 m² und der vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen standen nur begrenzte alternative Planungsoptionen zur Verfügung. Die Erschließung des Gebietes ist sachgerecht und zwingend über den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 31 zu führen. Dieser hält bereits eine entsprechende Flächenreservierung vor, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans genutzt wird. Weitere Erschließungsvarianten waren aufgrund der Randlage des Plangebietes sowie fehlender Anschlussmöglichkeiten nicht realisierbar.

Für die nach Südosten führende Stichstraße wurde die Festsetzung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) gewählt. Alternativ wäre eine Straßenverkehrsfläche möglich gewesen. Diese hätte jedoch die Herstellung einer vollwertigen öffentlichen Erschließungsanlage einschließlich einer Wendemöglichkeit am Straßenende erfordert und damit einen erheblich größeren Eingriff in die Fläche verursacht. Die gewählte GFL-Lösung stellt daher die eingriffsminimierende und funktional angemessene Variante dar.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich konsequent an den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung wurde bewusst weder eine höhere noch eine geringere Ausnutzung festgesetzt, um eine verträgliche Einfügung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen sicherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee wurde am 24.03.2026 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lütjensee, den 03.05.2026

(Der Bürgermeister)

GEMEINDE LÜTJENSEE
1