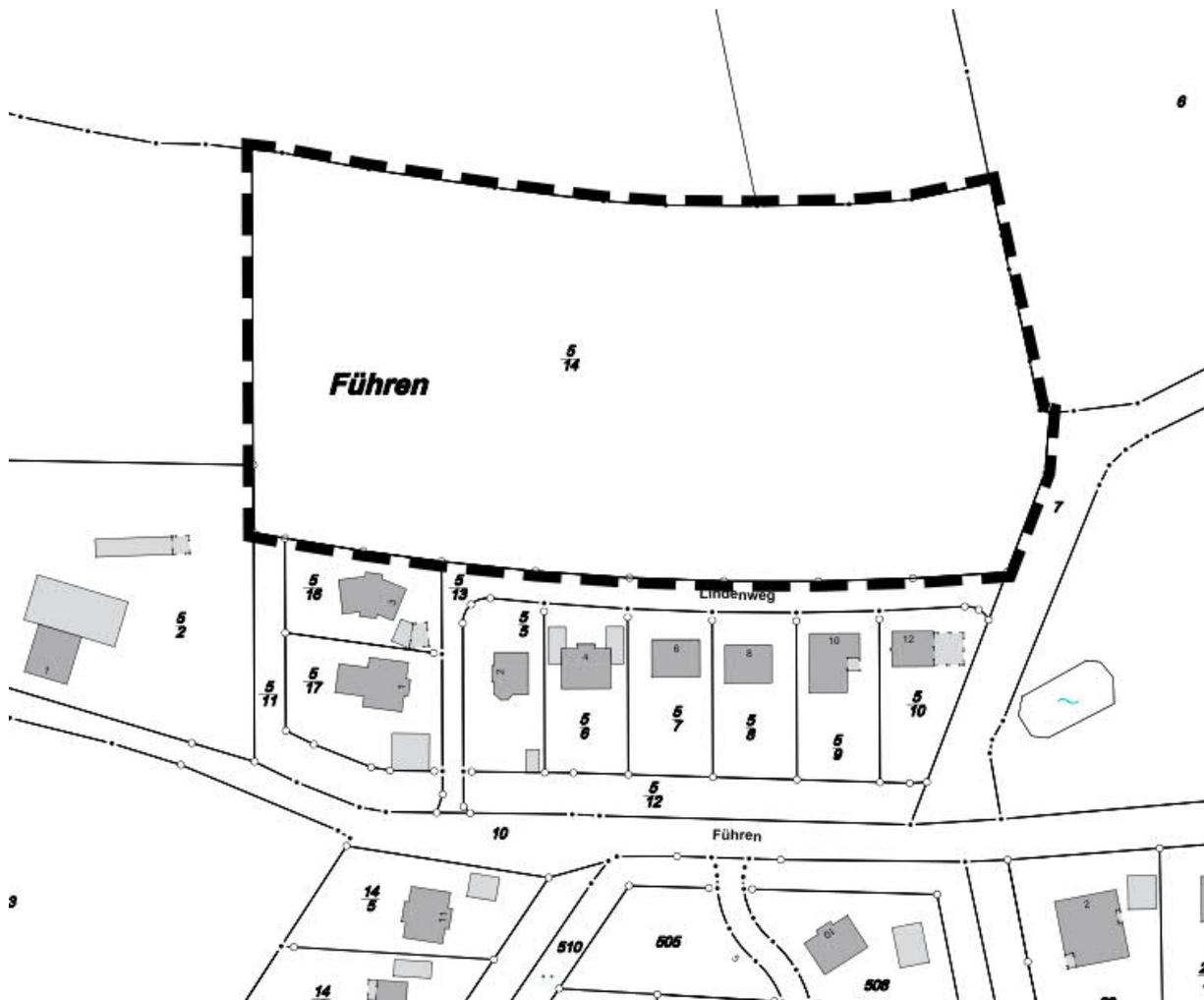




Gemeinde Luthorn (Kreis Pinneberg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 11
„Wohngebiet nördlich Lindenweg“

Stand: Entwurf vom 04.12.2018

**Gemeinde Luthorn (Kreis Pinneberg)
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11**

„Wohngebiet nördlich Lindenweg“

für das Gebiet nördlich des Lindenweges, Flurstück 5/14 der Flur 014

Auftraggeber:

Gemeinde Luthorn
über
Amt Rantzau
Chemnitzstraße 30
25355 Barmstedt

Auftragnehmer:

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann
Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung		Öff. Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplan / Landesentwicklung	7
3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Innenentwicklungspotenziale	8
3.3. Landschaftsplan	9
3.4. Vorbereitende Bauleitplanung/Berichtigung des F-Plans	10
3.5. Verbindliche Bauleitplanung/ Überplanung des B-Plans Nr. 8	11
3.6. Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB	12
3.7. Prüfung der Umweltverträglichkeit	13
3.8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	14
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	16
5. Städtebauliche Festsetzungen	17
5.1. Art der baulichen Nutzung	17
5.2. Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1. Grundflächenzahl	17
5.2.2. Vollgeschosse	17
5.2.3. Höhe baulicher Anlagen	17
5.3. Bauweise	18
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.5. Mindestgrundstücksgröße	18
5.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	19
5.7. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	19
5.8. Ausschluss von Ein- und Ausfahrten	19
5.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	19
5.10. Aufschüttungen und Abgrabungen	20
6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)	20
6.1. Außenwände	20
6.2. Dächer	20
6.3. Müllstandorte	20
6.4. Private Stellplätze	21
6.5. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO	21
7. Natur, Landschaft, Grünordnung, Eingriffsregelung	21
7.1. Grünflächen	21
7.2. Maßnahmenflächen	21

7.3.	Erhaltungsgebote	22
7.4.	Anpflanzverbot	22
7.5.	Artenschutz	23
8.	Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	23
8.1.	Biotoptypen / Pflanzen.....	24
8.2.	Schutzgebiete.....	27
8.3.	Artenschutz - Pflanzen	27
8.4.	Fauna und Artenschutz - Tiere	28
9.	Verkehrliche Erschließung	30
9.1.	Innere und äußere Erschließung	30
9.2.	Öffentlicher Nahverkehr.....	32
10.	Ver- und Entsorgung.....	32
10.1.	Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation	32
10.2.	Telekommunikation	32
10.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	33
10.3.1.	Schmutzwasserableitung	33
10.3.2.	Regenwasserableitung	34
10.4.	Müllabfuhr	34
11.	Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	35
11.1.	Bodenaushub	35
11.2.	Altlasten, Altablagerungen.....	35
12.	Denkmalschutz.....	35
13.	Flächenbilanz	36
14.	Kosten.....	37
15.	Quellenverzeichnis.....	38
16.	Abbildungsverzeichnis	39

Anlage: 11. Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "nördlich Lindenweg" befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes von Lutzhorn.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Süden durch den Lindenweg mit südlich angrenzender Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlichen und östlichen Randzonen des Plangebietes sind mit Knicks bzw. Bäumen bewachsen. Der Lindenweg wird von Einzelbäumen und Straßenbegleitgrün gesäumt.

Die südlich angrenzende eingeschossige Wohnbebauung in Kombination mit großen Gärten, sowie die Hofstelle am südwestlichen Planungsrand prägen den dörflichen Charakter dieses Areals. Es handelt sich hier um einen Resthof mit einer Hobby-Pferdehaltung.

Auf der Fläche ist nur ein geringes Geländegefälle vorhanden. Die Fläche fällt von Westen nach Osten um ca. 1,50 m ab.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt, für das Gebiet nördlich des Lindenweges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Passend zur südlich angrenzenden Bebauung soll ein reines Wohngebiet in aufgelockerter Bebauungsstruktur entwickelt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben. Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

Ohne diese planerische Entwicklung im Außenbereich würden für eine längere Zeit keine dem Bedarf entsprechenden, frei zum Erwerb stehenden Baugrundstücke in der Gemeinde Lutzhorn angeboten werden können (vgl. *Kapitel 3.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Innenentwicklungspotenziale*).

Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Lutzhorn war Gegenstand eines Planungsgespräches vor Ort am 26.03.2015. Im Rahmen des Ortstermins wurde das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes als grundsätzlich geeignete Baufläche bewertet.¹ Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, da sie verkehrlich gut erschlossen werden kann und in fußläufiger Entfernung zum Ortskern mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen liegt.

Angestrebt wird eine aufgelockerte Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken von mindestens 800 m² (vgl. Abbildung 6). Die Wohngrundstücke sollen über 2 private Stichstraßen erschlossen werden. Die Bestandsknicks an den Rändern des Plangebietes, werden erhalten und geschützt.

¹ Vermerk Kreisbereisung der Landesplanung, Amt Rantzau, Barmstedt 27.03.2015

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan / Landesentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2010) liegt das Plangebiet im ländlichen Raum südlich der geplanten Landesentwicklungsachse - BAB A 20 und östlich der Landesentwicklungsachse an der BAB A 23 im Ordnungsraum, angrenzend an den Zentralbereich des Mittelzentrums Elmshorn.

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen. Lutzhorn befindet sich nördlich des Unterzentrums Barmstedt südwestlich des Regionalen Grünzugs. Der Siedlungsbereich sowie auch das Plangebiet liegen außerhalb des regionalen Grünzugs.

Die angestrebte Ausweisung steht der Raumordnung somit nicht entgegen.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalraum (ohne Maßstab)

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 11 steht dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan nicht entgegen. Somit entspricht der B-Plan dem geforderten raumordnerischen Ziel.

3.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Innenentwicklungspotenziale

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Lutzhorn war Gegenstand eines Planungsgesprächs vor Ort am 26.03.2015. Im Rahmen des Ortstermins wurde das Plangebiet des o. g. Bauleitplanes als grundsätzlich geeignete Baufläche bewertet.²

Die Gemeinde Lutzhorn möchte ihrer Funktion als Wohnstandort nachkommen und daher in gut erschlossener Lage ein den heutigen Anforderungen angemessenes Wohngebiet entwickeln. Die für eine jetzige Entwicklung vorgesehene Fläche besitzt eine hohe Lagegunst, da sie vergleichsweise einfach zu erschließen ist und sich in fußläufiger Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde befindet.

Es wird jedoch von Seiten der Landesplanung darauf hingewiesen:

Es sollen [...] die Innenentwicklungspotentiale und eine abschnittsweise Entwicklung geprüft werden.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, den B-Plan weiterhin als Gesamtwerk aufzustellen, um ein stimmiges Gesamtkonzept für ca. 12 Bauplätze zu erarbeiten und keine zusätzlichen Kosten zu produzieren. Die Umsetzung soll bedarfsorientiert erfolgen, z.B. könnten die Bebauung der Grundstücke in zwei Teilabschnitten von Westen nach Osten verwirklicht werden. Die geplanten zwei Stichstraßen innerhalb des Plangebietes gliedern das Gebiet in zwei mögliche Bauabschnitte.

Ohne diese planerische Entwicklung im Außenbereich würden für eine längere Zeit keine dem Bedarf entsprechenden frei zum Erwerb stehenden Baugrundstücke in der Gemeinde Lutzhorn angeboten werden können.

Die Bebauung freier Baugrundstücke im Innenbereich nach § 34 oder in vorhandenen Bebauungsplänen ist weitestgehend abgeschlossen, im Innenbereich befinden sich nur ca. 2 Baulücken, die jedoch derzeit als Baumschulflächen von den angrenzende Betrieben genutzt werden. Eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist derzeit nicht abzusehen. Die Baulücken wären auch zu klein für die anvisierte Grundstückszahl des Plangebietes.

² Vermerk Kreisbereisung der Landesplanung, Amt Rantzau, Barmstedt 27.03.2015

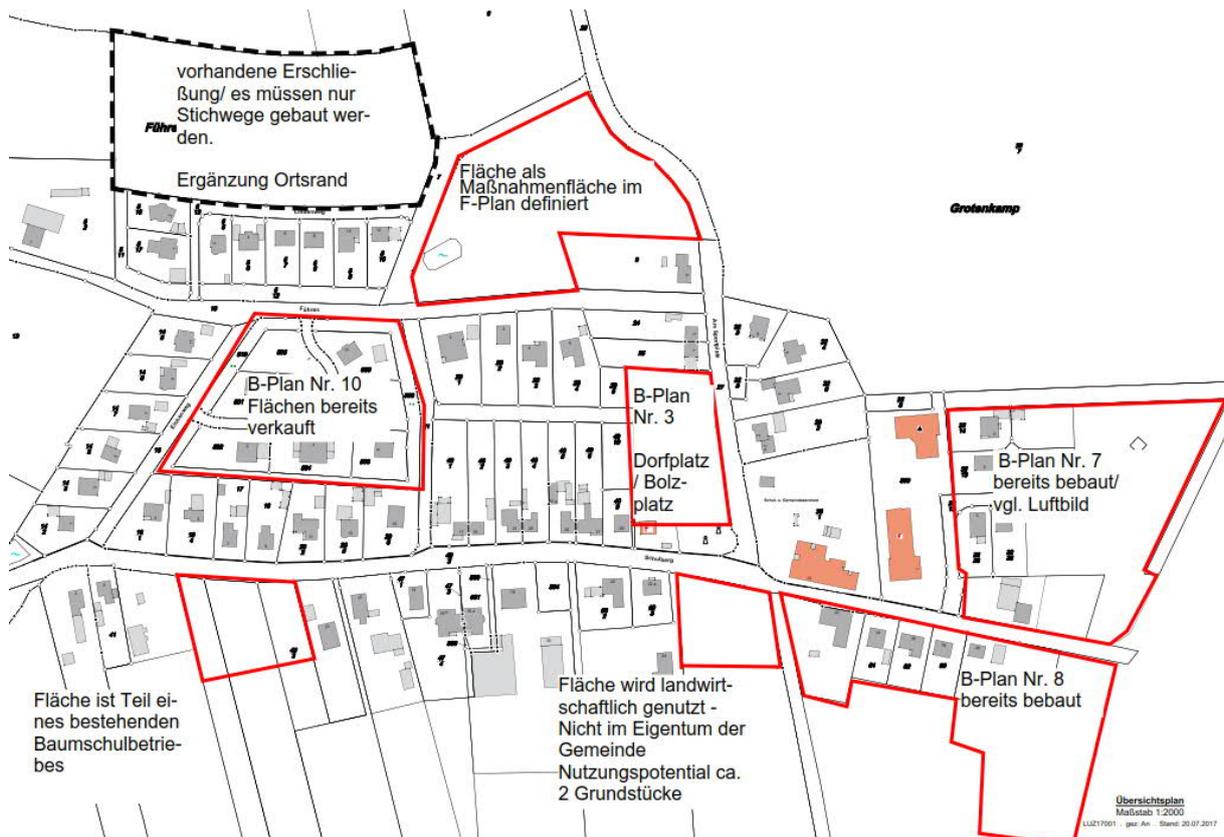


Abbildung 3 - Lageplan der Innenbereichspotentiale

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde trifft für die Fläche nördlich des „Lindenwegs“ keine spezifischen Aussagen. Lediglich die Einzelbäume entlang des „Lindenwegs“ sind markiert. Die vorhandenen Bäume werden im Rahmen der Planung weitestgehend erhalten bzw. versetzt.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsplans.

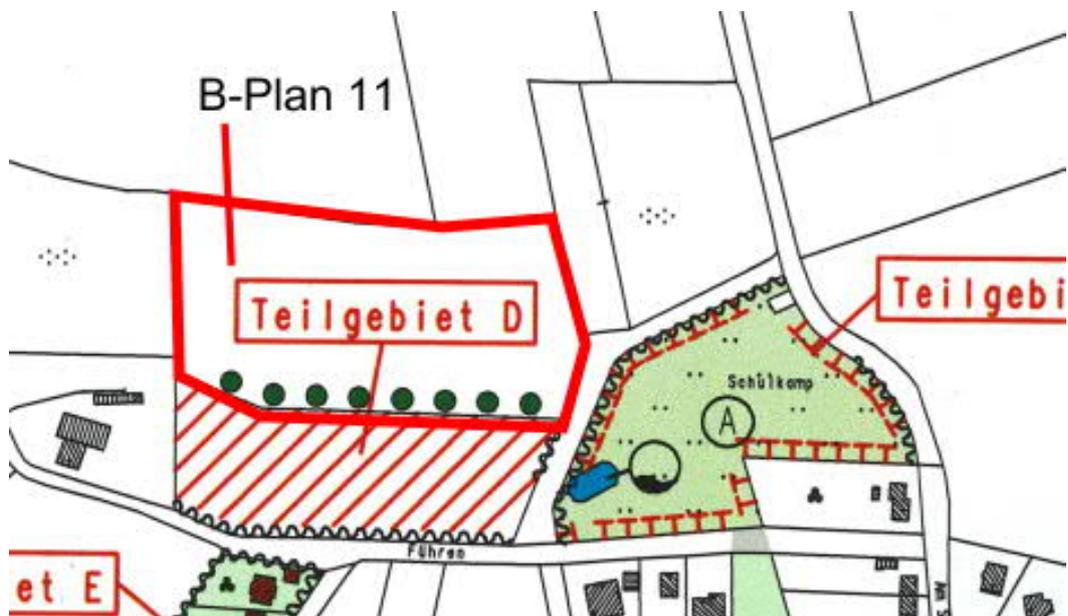


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

3.4. Vorbereitende Bauleitplanung/Berichtigung des F-Plans

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (Abbildung 5). Damit kann der Bebauungsplan Nr. 11 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

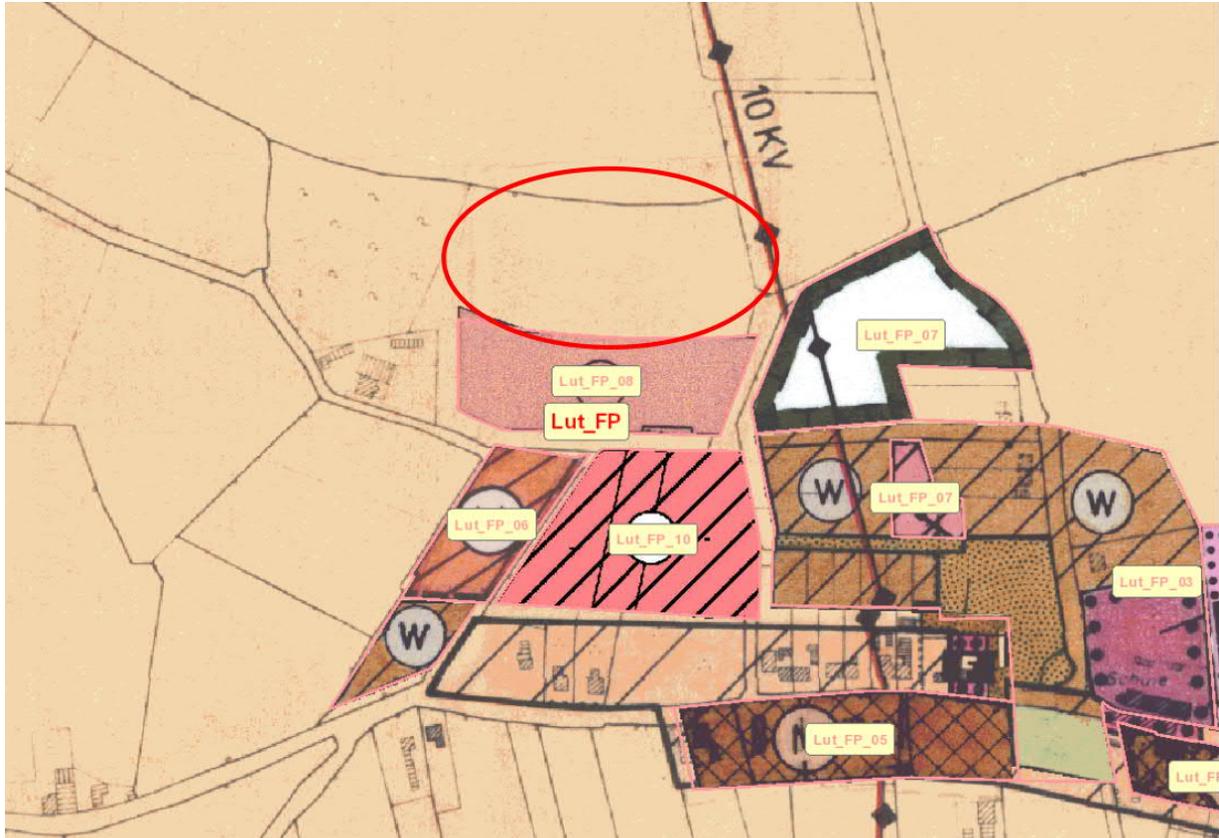


Abbildung 5- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Nach § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Mit der 11. F-Planänderung (-berichtigung) wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. (Siehe Abbildung 5). Diese landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben.

Südlich angrenzend befindet sich bereits eine Wohnbaufläche. Mit der Erweiterung der Wohnnutzung nach Norden wird der Siedlungskern der Gemeinde arrondiert und die angrenzenden Nutzungen im Sinne eines verträglichen Miteinanders weitergeführt. Auswirkungen die der geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen können nicht festgestellt werden. Ein Abdruck der 11. Änderung (Berichtigung) ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

3.5. Verbindliche Bauleitplanung/ Überplanung des B-Plans Nr. 8

Für den Geltungsbereich existiert kein verbindlicher Bebauungsplan. Lediglich für die verkehrliche Anbindung an die Straße Lindenweg werden zwei kleine Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 8 überplant und in den Bebauungsplan Nr. 11 einbezogen.

Die Überplanung ist erforderlich, da im Bebauungsplan Nr. 8 eine freiwachsende Hecke innerhalb des Straßenbegleitgrüns festgesetzt ist. Auf den überplanten Teilen wird die Zufahrt der neuen Grundstücke hergestellt. Bezüglich des Kompensationserfordernisses wird auf das *Kapitel 3.8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung* verwiesen.

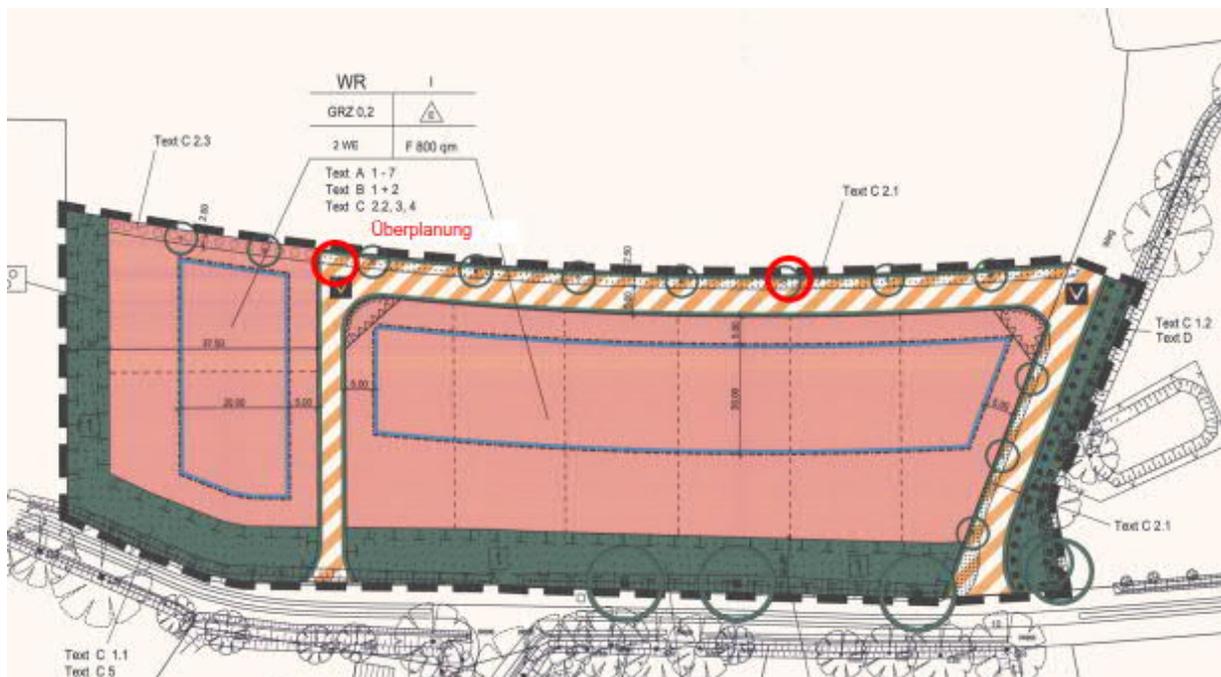


Abbildung 6 - Auszug B-Plan Nr. 8 / Überplanungsgebiete

3.6. Einbeziehung von Außenbereichsflächen ins beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

Durch § 13 b (BauGB-Novelle 2017) wurde der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen (§ 13 a BauGB gilt entsprechend).

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt für das §13 b Verfahren § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Dabei gilt, dass

- die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm betragen muss;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten) bestehen darf,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die überplante Fläche schließt an die Ortslage bzw. an den bebauten Innenbereich an und soll im Verfahren gem. § 13 b BauGB entwickelt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Folgendes:

- Das Baugebiet (Reines Wohngebiet) umfasst eine Fläche von 12.860 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,25 können maximal 3.215 m² des Plangebietes überbaut werden, so dass der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht wird.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2224-306 "Obere Krückau" umfasst den Lauf der Oberen Krückau von Elmshorn bis östlich von Langeln. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und der Krückau beträgt ca. 3.800 m.

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes ergibt sich aus dem Vorkommen mehrerer Neunaugenarten (fischähnliche Wirbeltiere mit aalartigem Körper) und den abschnittsweise vorhandenen naturnahen Gewässerstrukturen. Das übergreifende Schutzziel für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des naturnahen Verlaufs der Krückau, der streckenweise engen Verzahnung des Gewässers mit seiner Aue (betrifft insbesondere Oberlauf zwischen Heede und Langeln) sowie der Erhaltung der Vernetzungsfunktion des Krückautals zwischen Elbe und der Geest.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Zulassen von Wohngebäuden angrenzend an die Ortslage, sind aufgrund der großen Entfernung nicht ersichtlich. Durch das Vorhaben sind damit weder kurzzeitig noch langfristig Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 11 wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt weiterhin folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs muss im Einzelfall geprüft werden bzw. kann entfallen, soweit nicht die Grundfläche von 10.000 m² überschritten wird.

3.7. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Planung des Wohngebiets in der hier zur Rede stehende Größenordnung gehört zwar nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhabengemäß Anlage 1 UVPG, jedoch sind Bauleitplanungen im Grundsatz gemäß Anlage 5 Ziffer 1.8 den „SUP-pflichtigen Plänen und Programmen“ zugehörend. Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Für diesen B-Plan erfolgt daher keine Umweltprüfung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sicherzustellen ist, dass keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (zu § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verletzt werden. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Planungsfall erfüllt (s. o. Kap. 3.6).

Im Übrigen werden in *Kapitel 8 Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange* dargelegt, die auch in einem Planaufstellungsverfahren nach § 13b BauGB zu berücksichtigen sind.

3.8. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Davon unabhängig sind bestehende Schutzvorschriften und Maßgaben zu beachten. Dies trifft für den Bebauungsplan Nr. 11 für die beiden nunmehr geplanten Stichweganbindung vom Lindenweg zu, da hier im Bebauungsplan Nr. 8, der mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 für die beiden Überlappungsbereiche aufgehoben wird, folgende Darstellungen enthalten sind:

- Pflanzung von Bäumen entlang der nördlichen Seite des Plangeltungsbereichs
 - ⇒ Diese Bäume erfüllen gemäß den Festsetzungen und der Begründung eine gestalterische und keine Kompensationsfunktion.
 - ⇒ Der in der unten folgenden Abbildung gekennzeichnete Baum ist im Rahmen der Planrealisierung gepflanzt worden und kann zur Herstellung eines Stichwegs nicht erhalten werden.

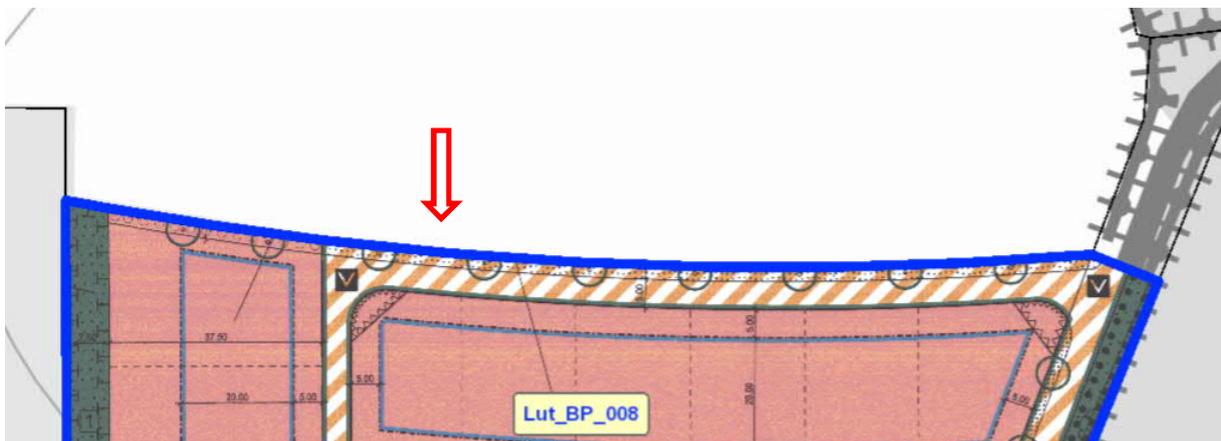


Abbildung 7 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lutzhorn

- ⇒ Zur Aufrechterhaltung der Intention des Bebauungsplans Nr. 8 soll der Baumverlust innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch eine Ausgleichspflanzung im Straßenraum ausgeglichen werden.
 - ⇒ Somit wird die Anzahl der im Straßenraum zu pflanzenden bzw. gepflanzten Bäume im Bebauungsplan Nr. 8 infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht verringert.
- Pflanzung einer Laubgehölzhecke entlang der nördlichen Seite des Plangeltungsbereichs gemäß Ziffer 2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8

- ⇒ Diese Heckenpflanzung erfüllt gemäß der Festsetzungen und der Begründung eine vornehmlich gestalterische Funktion und dient zugleich der Ortsrandeingrünung.
- ⇒ Durch die nunmehr zusätzlich geplante Bebauung wird die Hecke nicht mehr der Ortstrandeingrünung dienen, sondern erfüllt „nur“ noch eine gestalterische Funktion. Somit werden 2 Abschnitte von 7 m und 9 m Länge entfallen und hier nicht hergestellt.
- ⇒ Da die Ortsrandeingrünung im Übrigen durch die Erhaltung und den Schutzstreifen des Knicks im Norden gesichert ist, wird durch das Entfallen der Heckenabschnitte kein Kompensationserfordernis ausgelöst.

Da ansonsten keine geschützten Biotope beeinträchtigt werden und da auch alle landschaftsprägenden Großbäume erhalten werden, besteht kein darüber hinaus gehendes Kompensationserfordernis.

3.9. Berichtigung F-Plan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 11 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit werden die angrenzenden vorhandenen Nutzungen im Sinne eines verträglichen Miteinanders weitergeführt. Die landwirtschaftlichen Bereiche am Siedlungsrand werden gemäß dem Raumordnungsgesetz geschont und es wird auf innerörtliche Potentiale zurückgegriffen.

Somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nicht beeinträchtigt. Ein Abdruck der 11. Änderung (Berichtigung) ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Im Vorhinein wurde in Zusammenarbeit mit Gemeindevertretern ein städtebauliches Konzept erstellt.



Abbildung 8 - Bebauungskonzept des Wohngebietes

Das Plangebiet wird über zwei private Stichstraßen mit Anbindung an den Lindenweg erschlossen. Davon abgehend werden die einzelnen Baugrundstücke angebonden. Für die privaten Stichstraßen wird die im B-Plan Nr. 8 festgesetzte Heckenpflanzung an 2 Stellen in 7 m und 9 m Breite durchbrochen. Für einen Baum im bisherigen Straßenrandstreifen wachsenden Baum, der hier zur Umsetzung einer wirtschaftlichen Erschließung nicht verbleiben kann, wird eine Ersatzpflanzung im Straßenbereich an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 vorgesehen (s. oben *Kapitel 3.8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung*). Die sonstigen Baumpflanzungen im Bereich des Lindenweges sollen erhalten werden.

Die Planstraßen können durch Hecken oder berankte Zäune auf den Grundstücken eingegrünt werden.

Eine Fläche zur Regenrückhaltung ist im südöstlichen Bereich verortet. Die vorhandenen Knickstrukturen im Norden und Osten werden als erhaltenswert eingestuft und sollen durch vorgelagerte mindestens 5 m breite Knickschutzstreifen dauerhaft geschützt und aufgewertet werden.

Im Westen soll durch die Anlage von privaten Grünflächen ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Möglich sind ca. 12 Bauplätze. Bezüglich der neuen Bebauungsstruktur wird von einer Bebauung mit dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus ausgegangen. Großzügige

Gartenflächen auf mindestens ca. 800 m² großen Grundstücksflächen unterstreichen den dörflichen Charakter.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietes wird als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) überplant.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit entspricht dieser Gebietstyp der hier angestrebten Nutzung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Mit dieser vergleichsweise geringen Grundflächenzahl in Verbindung mit vergleichsweise großen Grundstücken soll der dörfliche Charakter der Gemeinde gewahrt bleiben und eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert (hier: bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 bis GRZ 0,375) überschritten werden.

5.2.2. Vollgeschosse

Im Plangebiet sollen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen gebaut werden können. Damit wird dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen.

5.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel-, Traufhöhe - und Firsthöhe für erforderlich gehalten. Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen

Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die **Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,40 m (gemessen ab Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Straßenmitte) betragen.
- Die **Traufhöhe** darf bei eingeschossiger Bebauung maximal 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,40 m betragen, dies gilt nicht für Dächer von Friesengiebeln, Krüppelwalmen oder Gauben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen ab Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen in Straßenmitte.
- Die **Firshöhe** darf max. 8,50 betragen; als Firshöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäude- und Straßenmitte.

5.3. Bauweise

Im reinen Wohngebiet sind, dem Bauungskonzept entsprechend, ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in Anlehnung an die nachbarschaftliche Bebauung gem. § 22 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Im Bereich des nördlich vorhandenen Knicks ist die Baugrenze um 5,0 m von der Maßnahmenflächen abgerückt um einen vorgelagerten, von baulichen Anlagen freigehaltenen Knickschutzstreifen zu errichten. Dies dient dem Knickschutz und dem Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume.

In den übrigen Bereichen wird ein Abstand der Baugrenze von 3 m als ausreichend erachtet.

5.5. Mindestgrundstücksgröße

Um die Integration des neuen Wohngebietes in die dörfliche Umgebung zu erleichtern und zu fördern sind Grundstücksgrößen von mindestens 800 qm vorgeschrieben.

Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, soll somit keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

5.6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Verbindung mit weiteren Festsetzungen wird somit die angestrebte Bebauungsstruktur abgesichert.

5.7. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind bauliche Anlagen am Knick und Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, weitestgehend ausgeschlossen. Solche Einengungen müssen unterbleiben, um auf Dauer die Befahrbarkeit zu ermöglichen. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, da sie meist direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Auf den Baugrundstücken sollen mindestens 2 Stellplätze für PKW pro Wohneinheit vorgehalten werden, damit die Funktionsfähigkeit des Lindenweges und die der neuen Privatstraßen nicht durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt wird.

5.8. Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Im reinen Wohngebiet dürfen Grundstückszufahrten und –zugänge nur zu den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (privaten Stichstraßen) angelegt werden. Grundstückszufahrten und –zugänge direkt zum „Lindenweg“ sind damit nicht zulässig. Dadurch wird insbesondere vermieden, dass die Bäume entlang des Lindenweges und der Lindenweg selbst durch versiegelte Grundstückseinfahrten beeinträchtigt werden.

5.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um später flexibel auf veränderte Grundstückszuschnitte und ggf. auf die technischen Anforderungen der neuen Privatstraßen reagieren zu können, dürfen die Flächen der Stichstraßen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger belegt sind, innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche geringfügig in jede Richtung verschoben werden. Die Form der Flächen darf der tatsächlichen Grundstücksaufteilung geringfügig angepasst werden. Die Baugrenzen dürfen der endgültigen Form und Lage der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angepasst werden. Voraussetzung ist, dass der 3 m Abstand der Baugrenze von den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beibehalten wird.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers in Richtung Regenrückhaltebecken wird ebenfalls eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. In den Kaufverträgen wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde und die Versorgungsträger die jeweiligen Grundstücke zur Errichtung, Wartung, und Erneuerung betreten dürfen. Zum Schutz der Leitungen und für erforderliche Wartungsarbeiten wird für den Bereich zwischen dem G-,F-,L-Recht und der Straße „Lindenweg“ (Straßenbegrenzungslinie des Bebauungsplans Nr. 8) ein Anpflanzverbot für Bäume festgesetzt (Siehe auch *Kapitel 7.4 Anpflanzverbot*).

Die mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten belegte Fläche muss einen Abstand von 3 m gegenüber dem „Lindenweg“ einhalten. Dies dient dem Schutz der Bäume im Bereich des Lindenweges.

5.10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Plangebiet verfügt über ein relativ geringfügiges Gefälle von weniger als 2 Meter. Die Fläche zwischen dem „Lindenweg“ und dem nördlichen Plangebietsrand fällt von Süden nach Norden um weniger als 1,00 m und von nach Westen nach Osten auch um ca. 2,00 m ab.

Damit keine unansehnliche ortsunangemessene Situation entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grünflächen bzw. zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass bei Grundstücksgrenzen die an die öffentlichen Grünflächen oder die westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen grenzen, der gewachsene Boden der Grünflächen anzuwenden ist. Zur besseren Orientierung während der Baumaßnahmen sind die Bestandshöhen in den Bereichen aufgenommen worden.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)

Damit das neue Baugebiet eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung erfährt und in seine Nachbarschaft eingebunden ist, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen orientieren sich auch an den entsprechenden Regelungen in den älteren Bebauungsplänen der Gemeinde. Dabei sind die Festsetzungen so großzügig gewählt, dass die Gestaltungsspielräume für die einzelnen Bauherren nicht unnötig eingengt werden.

6.1. Außenwände

Bei Wohngebäuden und sonstigen Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung sind Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. unzulässig.

6.2. Dächer

Bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche), wie z. B. Wintergärten.

6.3. Müllstandorte

Nicht in bauliche Anlagen integrierte Standorte der Müllbehälter sind zugunsten des Naturhaushaltes und des Ortsbildes mit Hecken oder durch berankte Zäune/Pergolen einzugrünen.

6.4. Private Stellplätze

Siehe *Kapitel 5.7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze*

6.5. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung, Eingriffsregelung

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen und den Eingriff zu minimieren sind die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zur weiteren Vertiefung wird auf das *Kapitel 8 Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange* hingewiesen.

7.1. Grünflächen

Im Osten des Plangebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung ausgewiesen. Sie dient der Eingrünung des Plangebietes und der Anlage von Versickerungsflächen.

Die private Grünfläche im Westen des Plangebietes dient der Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft. Dieser Bereich darf somit nicht bebaut werden.

Nördlich der Bauflächen wird der vorhandene Knick als öffentliche Grünfläche / Maßnahmenfläche geschützt. Der Knick und der Knickschutzstreifen verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

7.2. Maßnahmenflächen

Zum Schutz der vorhandenen Knickstrukturen wird ab Knickfuß/ Böschungskante eine 5 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und mit entsprechenden Pflegemaßnahmen im Teil B - Text - komplettiert. Im Wohngebiet ist im Abstand von 5,0 m zur Maßnahmenfläche eine Bebauung durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Damit wird erreicht, dass in einem Abstand von 10,0 m zum Knickfuß keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Folgende Festsetzungen werden für den Knickschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Knicksaumstreifen). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.
- Die Knicksaumstreifen sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der Knickgehölze keine Pflanzen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen Zaun an der Außenseite des Wohngebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen.
- Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

7.3. Erhaltungsgebote

Die Bäume am Lindenweg sind im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 und im Landschaftsplan als Einzelbäume verzeichnet und sollen erhalten werden. Ein Großteil befindet sich außerhalb des Plangebietes, so dass lediglich die Wurzelschutzbereiche zur Berücksichtigung gekennzeichnet werden. Die B-Planfestsetzungen (B-Plan 8) lassen eine Abweichung der Baumstandorte zu, so dass die Bestandsbäume an den geplanten Einfahrten ggf. versetzt werden können. Baumverluste sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden.

In den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen sind gemäß *Kapitel 5.7* Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Sollten Anlagen zur Wasserwirtschaft in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) angelegt werden, so ist die DIN 18920 zu berücksichtigen und die geeigneten Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Bäume sind umzusetzen.

7.4. Anpflanzverbot

Zwischen der Baugrenze und der Straße „Lindenweg“ (Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Nr. 8 = südliche Plangebietsgrenze) sind Baumpflanzungen zusätzlich zu den im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Baumpflanzungen unzulässig. Dies dient dazu, der Gemeinde bzw. den Versorgungsträger im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes notwendige Errichtungs- und Wartungsarbeiten an der Leitung zur Oberflächenentwässerung zu ermöglichen (siehe *Kapitel 5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten*).

7.5. Artenschutz

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Erhaltung der Großbäume (= Stammdurchmesser > 0,4 m) und bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 (5) BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt die Schonfrist aus § 39 (5) BNatSchG entsprechend.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Entsprechendes gilt bezüglich der Fledermausarten. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

8. Landschaftspflegerische, grünordnerische und artenschutzfachliche Belange

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst nördlich der Bestandsbebauungen des Lindenwegs und des straßenbegleitenden Grünstreifens im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, einen brach liegenden Teil und randliche Knicks.



Abbildung 9 - Blick von Südosten entlang des Lindenwegs mit den straßenbegleitenden Bäumen im Grünstreifen auf den nördlich (rechts) der Straße liegenden Acker



Abbildung 10 - Blick entlang der östlichen Seite des Plangebiets mit einer Brachfläche, randlich rechts und im Hintergrund sind Knickgehölze erkennbar

Von Südwesten und Süden wirken vorhandene Bauungen von außen auf das Plangebiet, so dass die Flächen des Plangeltungsbereichs nach Feststellung durch die Gemeinde

Lutzhorn im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil, hier der Wohnbebauung südlich des Lindenwegs, liegen.

Dementsprechend ergeben sich aus § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB im Grundsatz keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Bebauungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen sind.

Zudem ist insbesondere zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 21 LNatSchG oder nach einer sonstigen Verordnung / Satzung (hier: Bebauungsplan Nr. 8) geschützte Strukturen / Flächen durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Und schließlich sind Aspekte des Ortsbildes bzw. der Durchgrünung der Bauflächen von besonderer Bedeutung für die Planung (⇒ grünordnerische Belange).

Die landschaftspflegerischen, grünordnerischen und artenschutzfachliche Belange gemäß BNatSchG werden wie folgt in die Planung eingestellt:

8.1. Biotoptypen / Pflanzen

Im und am Plangebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- **Ackerfläche:**

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt; in 2017 wurde Mais angebaut.

- **Brachfläche:**

Am östlichen Rand des Ackers liegt eine landwirtschaftlich nicht bewirtschaftete Teilfläche, die brach liegt. Wiederum ein Teil davon wird vorübergehend für die Zwischenlagerung von Boden genutzt. Es hat sich ein hochwüchsiger Bestand aus Kräutern und Gräsern entwickelt, die vorwiegend für nährstoffreiche Standorte bezeichnend sind (z. B. Brennnessel, Gemeiner Beifuß, Weißer Steinklee, Rainfarn, Quecke, Knäulgras, Wiesenfuchsschwanz, Wiesen-Lieschgras, Löwenzahn, Breitwegerich, Spitzwegerich, Weißklee, Großer Ampfer, Stumpfer Ampfer, ...).

- **Grünfläche und Gartenbereiche mit Hecken, Ziergehölzpflanzungen, Obstbäumen und Rasenflächen:**

Parallel zum Lindenweg besteht ein ca. 2 bis 3 m breiter Grünstreifen, der als Rasen gepflegt wird und in dem 7 Linden wachsen innerhalb einer zugehörigen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (hier: Laubgehölzhecke). Die Heckenpflanzung wird an 2 Stellen auf 7 m und 9 m Abschnitten zur Herstellung von Stichwegen entfallen. Da diese Hecke künftig keine Eingrünungsfunktion mehr erfüllt, entsteht hierdurch kein Kompensationsbedarf.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets reichen vorhandene Gartenflächen bis an das Plangebiet. Hier wurden Rasenflächen angelegt, Hecken und einzelne Gehölze gepflanzt. Weitere Gärten liegen südlich des Lindenwegs.

- **Großbäume:**

Entlang der südlichen Seite des Plangebietes wurden in einem Grünstreifen am Lindenweg 7 Linden (StØ ca. 0,2 bis 0,3 m KrØ ca. 7 bis 9 m) gepflanzt, deren Kronen in

den Plangeltungsbereich ragen. Die Bäume sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Lutzhorn gepflanzt worden.

Am südwestlichen Rand wachsen außerhalb des Plangeltungsbereichs 3 Eichen und 3 Buchen auf dem Flurstück 5/2 (StØ ca. 0,2 bis 0,4 m KrØ ca. 6 bis 12 m).

In dem Knick entlang der nördlichen Seite des Plangeltungsbereichs wachsen neben einer Buche (StØ ca. 0,35 m KrØ ca. 9 m) auch 8 Eichen (StØ ca. 0,85 m / 0,65 m / 0,7 m / 0,65 m / 0,5 m / 0,6 m / 0,7 m / 0,55 m sowie KrØ von ca. 16 bis 22 m). Die Baumstandorte liegen innerhalb des Plangebiets.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets steht eine Eiche (StØ ca. 0,7 m KrØ ca. 20 m).

Im Knick entlang der östlichen Seite des Plangebiets wächst eine Vielzahl von Bäumen, deren Kronen bis in das Plangebiet ragen (StØ ca. 0,15 bis 0,25 m und z. T. mehrstämmig KrØ ca. 5 bis 13 m) auch 2 große Eichen (StØ ca. 0,65 und 0,8 m KrØ ca. 20 und 18 m) sind vorhanden

Die Kronen der vorgenannten Bäume ragen in das Plangebiet.

Im nördlichen Teil der Brachfläche wachsen ein 3-stämmiger Ahorn (StØ je ca. 0,3 m KrØ ca. 10 m) und eine 8-stämmige Pappel (StØ je ca. 0,2 KrØ ca. 12 m)

Weitere Großbäume sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Großbäume ab ca. 0,6 m Stammdurchmesser bzw. ca. 2 m Stammumfang gelten als landschaftsprägend.

Eine Baumschutzsatzung besteht für Lutzhorn nicht.

Es ist entsprechend des grundsätzlichen Erfordernisses zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft u. a. städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung, die Großbäume möglichst zu erhalten.

Die Erhaltung der Großbäume erfolgt durch das Legen der Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche zzgl. eines Umkreises von 1,5 m. Von der Erhaltung ausgenommen sind lediglich die beiden mehrstämmigen 2 Bäume im nördlichen Teil der Brachfläche, da diese Teilfläche für die Herstellung einer Regenwasserretentionsfläche unverzichtbar ist. Es handelt sich bei den verloren gehenden nicht um landschaftsbildprägende Großbäume.

Eine Festsetzung der Bäume mittels eines Erhaltungsgebots nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist nur für die Bäume möglich, deren Standorte innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen.

Im Zuge aller Bautätigkeiten und der hiermit in Zusammenhang stehenden Arbeiten im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind die eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" aber auch der fachlichen Regelwerke der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.
- Entfernung und die Neuherstellung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.
- Zusätzlich sind die gefährdeten Baumstammbereiche mit effektiven Schutzummantelungen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen) zu versehen und nicht direkt für die bauliche Anlage beanspruchte Teilflächen sind im Zuge der

Baustelleneinrichtung durch einen unverschiebbaren stabilen Bauzaun von Beeinträchtigungen durch Fahrzeugbewegungen, Materiallagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zu schützen.

Von den vorgenannten Maßnahmen abweichend darf parallel zum Lindenweg eine Regenwasserleitung verlegt werden. Die entlang der Leitungstrasse stehenden Linden sind entsprechend der Maßgaben des Bebauungsplans Nr. 8 zu erhalten. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit der geplanten Regenwasserleitung können die Bestandsbäume umgesetzt werden oder ggf. sind Bäume, die nicht erhalten oder umgepflanzt werden können, durch Nachpflanzungen gemäß der Regelungen des B-Plans Nr. 8 zu ersetzen.

Eine Kompensationsverpflichtung infolge Baumverluste (2 Stück im Bereich der Brache) und der Umpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen am Lindenweg besteht nicht, da keine ortsbildprägenden Großbäume verloren gehen, da keine Regelung einer Baumschutzsatzung greift und da ansonsten die Regelungen des B-Plans Nr. 8 eingehalten werden. Zur Aufrechterhaltung der Intention des Bebauungsplans Nr. 8 soll der Baumverlust innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend Ziffer 2.1 der Festsetzungen im B-Plan 8 durch eine Ausgleichspflanzung im Straßenraum ausgeglichen werden.

Somit wird die Anzahl der im Straßenraum zu pflanzenden bzw. gepflanzten Bäume im Bebauungsplan Nr. 8 infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht verringert.

Davon unabhängig wird empfohlen, auf den künftigen Hausgrundstücken Pflanzungen von Hochstammlaubbäumen vorzunehmen, um eine dorfgerechte Durchgrünung des Wohnquartiers zu erreichen. Geeignete Arten sind neben diversen Obstarten und –sorten insbesondere Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

- **Knicks:**

Entlang der nördlichen Seite besteht innerhalb des Plangebiets und an der östlichen Seite besteht außerhalb des Plangeltungsbereichs jeweils ein Knick, der zu erhalten ist.

Beide Knicks gehören gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatschG zu den geschützten Biotopen; eine Betroffenheit ist aufgrund der Planung nicht vorgesehen.

Zur Erhaltung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Erhaltung der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Knicksaumstreifen). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.
- Die Knicksaumstreifen sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der

Knickgehölze keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen Zaun an der Außenseite des Wohngebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.
- Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten (s. o. zu „Großbäume“).
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

8.2. Schutzgebiete

Im oder am Plangebiet besteht kein Schutzgebiet nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, kein FFH-Gebiet und kein EU-Vogelschutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1 des Kreises Pinneberg vom 31.10.1969 liegt bei Trennung durch bereits bebaute Flächen, Straßen und landwirtschaftliche Flächen mehr als ca. 300 m nördlich des Plangebiets. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2224-306 „Obere Krückau“ ist in der Luftlinie mindestens 3,8 km südlich / südöstlich entfernt (vergl. Kapitel 3.6).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch das Zulassen von Wohngebäuden angrenzend an die Ortslage, sind aufgrund der großen Entfernung und aufgrund der Siedlungsbereiche von Lutzhorn und Barmstedt zwischen dem neuen Wohngebiet und dem FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Durch das Vorhaben sind damit weder kurzzeitig noch langfristig Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele zu erwarten.

Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung (Umkreis von ca. 3 km) nicht ausgewiesen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.

8.3. Artenschutz - Pflanzen

Es ist aufgrund der biogeografischen Region, aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in Verbindung mit den bisherigen Nutzungen (⇒ Landwirtschaft, Grünstreifen, Brache, Bäume, Knicks) sowie der Bodenverhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten, die gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind oder die in Anhang IV der FFH-Richtlinie benannt sind.

In Schleswig-Holstein kommen nur 4 sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV vor:

- *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer)
- *Luronium natans* (Froschzunge) (Gewässerpflanze)
- *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten)
- *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländendes Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer)

Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen somit sehr spezielle Standorte und können im Plangebiet nicht vorkommen.

Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

8.4. Fauna und Artenschutz - Tiere

Zur Planung wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen in Verbindung mit den vorkommenden Biotoptypen kein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG erstellt. Daher wird das potenzielle Vorkommen folgender streng geschützter Arten im Sinne eines Bestandes in die Planung eingestellt und die Arten werden bei der Planumsetzung zu berücksichtigen sein:

- Folgende 5 Fledermausarten nehmen auch Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsränder als Lebensräume an und könnten im Gebiet vorkommen: Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus.

Dabei kommt dem Bereich der Gehölzreihen und Knicks eine Bedeutung als Nahrungshabitat zu. Für die offenen / gehölzfreien Ackerflächen ist keine besondere Bedeutung festzustellen – die Bereiche werden voraussichtlich nur gelegentlich überflogen.

Großbäume ab 0,5 m Stammdurchmesser mit einer Eignung als Fledermausquartier kommen nur randlich am Plangebiet vor und werden zur Umsetzung der Planung nicht betroffen sein. Frostfreie Überwinterungsquartiere sind nicht vorhanden.

Durch die Erhaltung der Großbäume werden Beeinträchtigungen potenzieller Fledermaus-Sommerquartiere vermieden und es sind keine weiteren Maßnahmen umzusetzen.

Außenbeleuchtungen sollten auch zum Schutz von Fledermausarten möglichst insektenfreundlich ausgeführt werden.

- Vogelvorkommen:

In den Gehölzen aller Art (auch innerhalb des Plangebiets) werden die nachfolgend aufgelisteten Brutvogelarten als real oder potenziell vorkommend betrachtet:

Ringeltaube, Waldohreule, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Zilpzalp, Blaumeide, Kohlmeise, Elster, Rabenkrähe, Feldsperling, Buchfink und Grünling

Als Brutplätze dienen die Bäume und Gebüsche im Plangebiet.

Bei allen Arten handelt es sich um euryöke Arten, die alle ungefährdet und landesweit häufig vorkommen. Der offene Acker ist unbesiedelt, wird jedoch ebenso wie der Brachbereich im östlichen Plangebiet von einigen Arten als Nahrungshabitat angenommen.

Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind nicht bekannt auch im Bereich der Wohngrundstücke und auch in den Linden am Lindenweg aufgrund von deren relativ geringem Alter nicht anzunehmen.

Betroffenheiten können durch Gehölzentnahmen auftreten, wobei der jeweilige Vogelbrutplatz von Jahr zu Jahr und bei Arten mit Mehrfachbruten auch innerhalb eines Jahres wechseln kann. Um Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist es erforderlich, die Arbeiten an Gehölzen entsprechend § 39 (5) BNatSchG nur im Winterhalbjahr, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars, vorzunehmen.

- Andere ggf. prüfungsrelevante Tierarten wurden nicht festgestellt. So wurden keine potentiell bedeutenden Lebensräume für Amphibien, Reptilien, Haselmäusen, Otter oder sonstige streng geschützte Arten wie Juchtenkäfer o. ä. in möglichen Eingriffsbereichen ermittelt und es ist aufgrund der bisher intensiven Flächenbewirtschaftung, der Erhaltung

von Großbäumen und Knicks auch keine Betroffenheit solcher artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten.

- Die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensräume für Ubiquisten [Arten, die überall vorkommen oder vorkommen können] sind von geringer Bedeutung.

Es wurde an das LLUR ergänzend zur obigen Potenzialdarstellung vorkommender Arten eine Anfrage bezgl. dort ggf. registrierter bewertungsrelevanter Tierarten gesendet; die Auskunft des LLUR vom 07.08.2017 beinhaltet für den planungsrelevanten Nahbereich lediglich Angaben zu Vorkommen von Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch in nah gelegenen Kleingewässern. Für das Plangebiet selbst wurden keine Funde mitgeteilt. Da hier keine Gewässer bestehen, ist auch kein Laichhabitat betroffen. Hinweise oder Anhaltswerte für bedeutende Amphibienwanderstrecken liegen nicht vor.

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusammenfassend festgestellt, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nur Betroffenheiten von euryöken Vogelarten möglich sind. Daher sind zum Schutz von Brutvogelvorkommen artgruppenspezifische Einschränkungen der Ausführung von Arbeiten an Gehölzen einzuhalten (⇒ Ausführung nur im Winterhalbjahr).

Es ist dann davon auszugehen, dass hier außerhalb der sommerlichen Schonfristen entsprechend der Maßgaben des § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten, bestehen bzw. dass die Arten und deren Lebensstätten nicht erheblich beeinträchtigt sein werden. Arbeiten an Gehölzen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Es ist bei dieser Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten während der nächsten Brut- und Aufzuchtzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze und / oder Gebäude in den umliegenden Flächen ausweichen können.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Ausführungs- bzw. Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogelvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Hecken und Büsche in Zusammenhang mit den Außenanlagengestaltungen innerhalb des Wohngebietes neu angelegt werden. Es werden so Gehölze entstehen, die von Vögeln als Nistplatz angenommen werden können und ein Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellen.

Im Zuge der Planrealisierung sind keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Grünordnung und Maßnahmen im Rahmen der Planung besondere Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaft (hier: Ortsbild)

Das Plangebiet liegt am Rand des dörflich geprägten Siedlungsraums von Lutzhorn.

Die für den „Lindenweg“ namengebenden 7 Linden, die gemäß des B-Plans Nr. 8 gepflanzt wurden, sollen mit einer Ausnahme erhalten werden.

Zur Aufrechterhaltung der Intention des Bebauungsplans Nr. 8 soll der Verlust eines Baums innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch eine Ausgleichspflanzung im Straßenraum ausgeglichen werden.

Somit wird die Anzahl der im Straßenraum zu pflanzenden bzw. gepflanzten Bäume im Bebauungsplan Nr. 8 infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht verringert.

Sofern im Zuge der Planumsetzung ein Umpflanzen erforderlich wird, z. B. um einen größeren Abstand zur geplanten Regenwasserleitung zu erreichen, so kann dies im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans Nr. 8 erfolgen. Bäume, die durch das Umsetzen erheblichen Schaden nehmen, sind in gleicher Art innerhalb des Grünstreifens am Lindenweg nachzupflanzen. Es gelten die Regelungen des B-Plans Nr. 8 und ansonsten wird empfohlen, Winterlinden (*Tilia cordata*) in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 4 x verpflanzt, zu verwenden, um mittel- bis langfristig ein möglichst gleiches Bild entlang des Lindenwegs zu erreichen.

Entlang der nördlichen Seite des Plangeltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 8 ist in Ziffer 2.3 die Pflanzung einer Laubgehölzhecke festgesetzt. Diese Heckenpflanzung erfüllt eine vornehmlich gestalterische Funktion und dient zugleich der Ortsrandeingrünung. Durch die nunmehr zusätzlich geplante Bebauung wird die Hecke nicht mehr der Ortstrandeingrünung dienen, sondern erfüllt „nur“ noch eine gestalterische Funktion. Somit werden 2 Abschnitte von 7 m und 9 m Länge entfallen und hier nicht hergestellt.

Da die Ortsrandeingrünung im Übrigen durch die Erhaltung und den Schutzstreifen des Knicks im Norden gesichert ist, wird durch das Entfallen der Heckenabschnitte kein Kompensationserfordernis ausgelöst.

Entlang der Plangebietsränder kommt der Erhaltung von Bäumen, auch solcher in Knicks, eine hohe Bedeutung zu. Die im Zuge der Planung erforderlichen und möglichen Maßnahmen sind die Erstellung des Bebauungsplans eingeflossen und erforderlich Schutzmaßnahmen für die nachgeordnete Planrealisierung sind benannt worden (s. o.).

Es wird empfohlen, auf den Hausgrundstücken Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen, um den dörflichen Charakter des Wohngebiets zu unterstreichen. Geeignete Arten zur Pflanzung sind diverse Obstbaumarten und –sorten sowie Laubbäume der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*).

Das Plangebiet wird somit unter weitgehender Erhaltung der Baumreihe an der Straße „Lindenweg“, durch die Erhaltung von Knicks einschließlich der Großbäume im Norden und Osten insgesamt so neu gestaltet, dass bei Beachtung einer ausreichenden Entwicklungszeit für die neuen Gehölze keine wesentlichen und das Ortsbild beeinträchtigenden Verluste der raumwirksamen Grünstrukturen entstehen; das Ortsbild am Lindenweg wird neu gestaltet.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1. Innere und äußere Erschließung

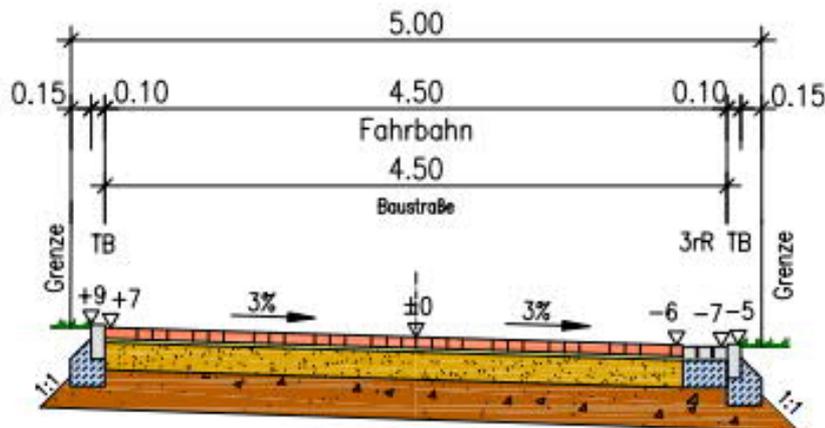
Erläuterungen zum verkehrlichen - und wasserwirtschaftlichen Konzept Büro UT Dipl.-Ing. Uwe Tiensch, November 2018

Das geplante B-Plangebiet liegt parallel angrenzend an der nördlichen Seite der öffentlichen Straße „Lindenweg“. Somit erfolgt die verkehrliche Anbindung direkt an das vorhandene innerörtliche Straßenverkehrsnetz der Gemeinde Lutzhorn über die angrenzenden Straßen „Eichenweg“ und „Führen“ aus Richtung der Kreisstraße (K 2).

Die von den geplanten 12 Grundstücken zu erwartende Verkehrsbelastung kann von den angrenzenden Straßen mit aufgenommen werden. Verkehrsprobleme durch die geringe zusätzliche Belastung sind durch diese Erschließung nicht zu erwarten.

Für die Erschließung der geplanten 12 Grundstücke sind zwei private Stichstraßen (GFL-Flächen) vorgesehen, die in nord-südlicher Richtung (Länge ca. 60 m) verlaufend direkt an den Lindenweg einmünden. Die Straßenbreite der privaten Stichwege beträgt 5,0 m im Raum und wird zum Anschluss an den Lindenweg hinsichtlich der Schleppkurve PKW / Lieferwagen entsprechend aufgeweitet.

Schnitt A-A



Fahrbahn

- 8 cm Betonrechteckpflaster,
rot 20x10x8cm gem. DN EN1338
- 4 cm Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5mm
gem. TL Pflaster StB. 06
- 20 cm Schottertragschicht (gebrochenes Material) 0/32mm
gem. ZTV u. TL SoB-StB 04/07
- 28 cm Frostschuttschicht F1,
gem. ZTV-SoB. 04/07

60 cm

Abbildung 11 - Ausbauquerschnitt der Stichwege

Diese geplanten Stichstraßen sind ausschließlich für den Anliegerverkehr zur Erschließung von jeweils 6 Wohngrundstücke vorgesehen. Bedingt durch die fehlende Wendeanlage werden Müllfahrzeuge diese Stichstraßen nicht befahren. Die beiden Erschließungsstraßen im B-Plangebiet berücksichtigen jeweils den Begegnungsfall PKW / PKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen bzw. bei verminderter Geschwindigkeit. Die mit Betonsteinpflaster befestigte Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m einschl. einseitigem Wasserlauf (3-reihig) und beidseitiger Bordsteineinfassung mit Rückenstütze an der Grundstücksseite.

Einfahrten direkt in den Lindenweg sind durch die Festsetzung des Begleitgrüns am Lindenweg im B-Plan Nr. 8 ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken untergebracht werden. Hierfür wird die Festsetzung aufgenommen, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachgewiesen werden müssen (Siehe auch *Kapitel 5.7 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze*).

9.2. Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Haltestelle Lutzhorn, Schule befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) am Schulberg und wird von der im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes(HVV) betriebenen Buslinie 6542 Barmstedt - Lutzhorn - Bokel – Hörnerkirchen bedient. Die Buslinie wird von der der Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg (KViP) betrieben.

Der B-Plan Nr. 11 liegt damit innerhalb der im 4. regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Pinneberg (RNVP) definierten Haltestelleneinzugsbereiche.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, ist der Wasserverband Krempermarsch in Horst Holstein zuständig. Für die Versorgung mit Löschwasser steht ein Hydrant in der Straße Führen südlich des Lindenweges sowie ein Bohrbrunnen am Lindenweg zur Verfügung.

Die Versorgung mit Strom und Erdgas wird durch die Schleswig Holstein Netz AG durchgeführt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 19; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

10.2. Telekommunikation

Für die privaten Stichwege ist die Bereitstellung von Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger für geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien beim Verkauf der Grundstücke zu beachten.

Die Telekom weist darauf hin, dass generell für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz gilt: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zudem wird darum aus wirtschaftlichen Gründe gebeten, dass im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom Folgendes sichergestellt wird:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Erläuterungen zum verkehrlichen - und wasserwirtschaftlichen Konzept Büro UT Dipl. Ing. Uwe Tiensch, November 2018

Die Gemeinde betreibt die Abwasserbeseitigung als eine selbstständige öffentliche Einrichtung zur zentralen Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser). Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz bzw. die gemeindliche Klärteichanlage.

Die Entwässerung für das Wohngebiet erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an vorhandene Einrichtungen und Ableitungen. Die genauen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse und hydraulischen Berechnungen sind mit Hinweis auf das gesamte wasserwirtschaftliche Konzept zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht final abgeschlossen.

Detaillierte Berechnungen und weitere Abstimmungen laufen noch zeitgleich. Das zielführende Ergebnis und die erforderlichen Maßnahmen für die gesamte Entwässerung stellen sich aktuell wie folgt dar:

10.3.1. Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Freigefälle mit einem SW-Kanal DN 200 PP in der Stichstraße mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 STZ in der Straße „Lindenweg“. Die Grundstücke erhalten jeweils einen SW-Hauskontrollschacht. Der hydraulische Nachweis des bestehenden Mischwasserkanales im Bereich der weiteren Vorflut ist nicht Gegenstand dieser Betrachtung und muss ggf. noch nachgewiesen werden.

10.3.2. Regenwasserableitung

Die Regenwasserableitung im Wohngebiet erfolgt im Freigefälle unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie in nordsüdliche Richtung mit weiterer Ableitung zur östlich geplanten Regenwasserrückhaltung als Zwischenspeicherung im B-Plangebiet mit gedrosselter Ableitung.

Sofern aus hydraulischer Sicht keine Gründe dagegen sprechen, erfolgt die gedrosselte Regenwasserableitung mit dem landwirtschaftlichen Abfluss von 0,5 l/(s·ha) in den weiterführenden östlich gelegenen Verbandsgraben außerhalb des B-Plangebietes.

Der RW-Kanal DN 300 PP in den beiden Stichstraßen berücksichtigt jeweils die Anschlüsse der einzelnen Grundstücke für die Niederschlagswasserableitung und die Oberflächenentwässerung der Stichstraße selbst. Die Grundstücke erhalten jeweils einen RW-Hauskontrollschacht.

Der RW-Kanal, der als Sammelkanal die RW-Anschlüsse der beiden Stichstraßen verbindet, verläuft an der südlichen B-Plangrenze parallel zum Lindenweg auf privatem Grund. Hierfür wird ein Leitungsrecht in der Planzeichnung vorgesehen. Aufgrund dieser Rückhaltemaßnahme ist eine Überlastung des Verbandsvorfluters „c 2“ nicht zu erwarten.

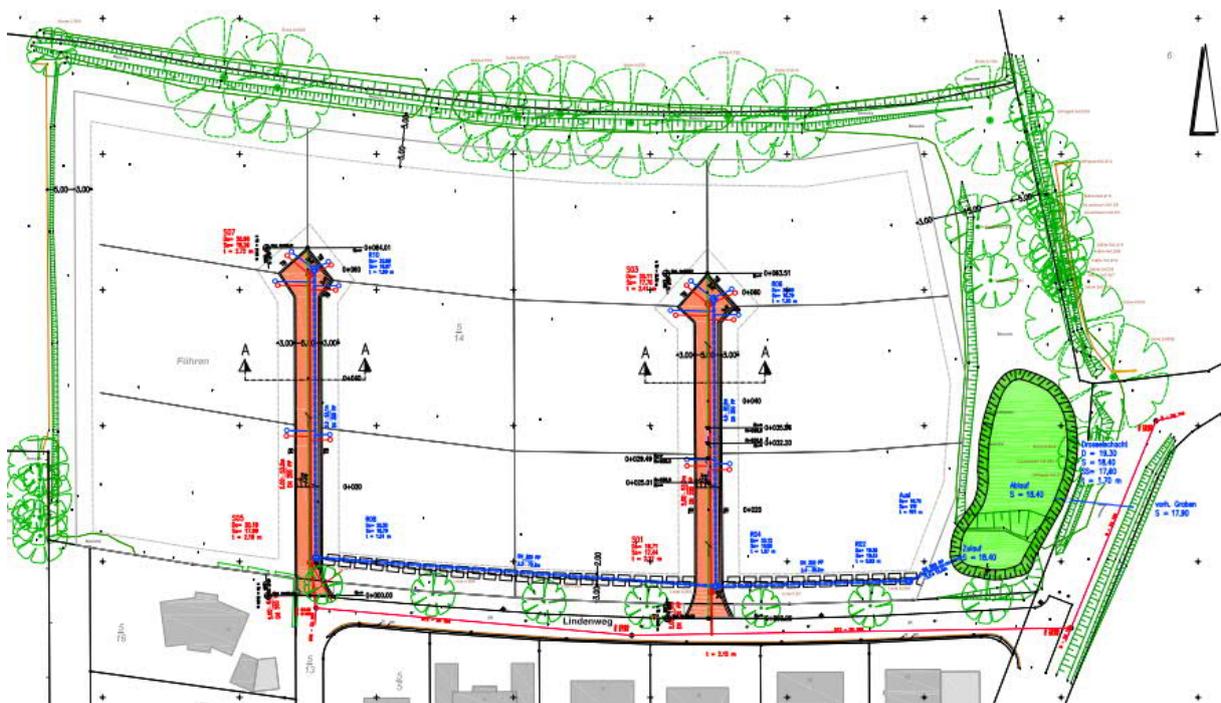


Abbildung 12 - Lageplan Straßenbau und Entwässerung

Zudem wird zum Schutz und zur Wartung der Leitung festgesetzt, dass zwischen der südlichen Baugrenze (parallel zum „Lindenweg“) und der Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) Baumpflanzungen unzulässig sind.

10.4. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. § 16 der UVV Müllbeseitigung sowie die Vorgaben der RSt 06 sind zu beachten.

Die Wohngrundstücke können Ihre Abfallbehälter an den Abfuhrtagen im Bereich der anschließenden Straßenverkehrsfläche (am Lindenweg) bereitstellen.

Die Bauplatzwerker werden per Kaufvertrag darüber informiert, dass sie den Müll am Abholtag zur öffentlichen Straße „Lindenweg“ bringen müssen.

11. Boden, Altlasten und Altablagerungen

11.1. Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet belassen und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Geeigneter Boden kann z.B. zum Ausgleich der topographischen Gegebenheiten verwendet werden.

11.2. Altlasten, Altablagerungen

Aktuell liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

12. Denkmalschutz

Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme vom 18.04.2018 darauf hingewiesen, dass sich die überplante Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet befindet. Bei der Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da Anhaltspunkte dafür vorlagen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich geworden.

Die Gemeinde hat die archäologische Untersuchung beauftragt. Die Arbeiten werden in Absprache mit dem Bauträger vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchgeführt wurden. Nach Abschluss der Arbeiten können die Flächen zur Bebauung freigegeben werden. Im Anschluss daran sind die archäologischen Belange im gesamten überplanten B-Plangebiet abgearbeitet.

Es wird darüber hinaus auf den § 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

13. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in dem Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohnbauflächen	1,319
Öffentliche Grünflächen	0,330
Private Grünflächen	0,042
Räumlicher Geltungsbereich	1,691

Stand: 04.12.2018

14. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 Kosten, über deren genaue Höhe noch keine Aussagen getroffen werden kann.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Luthorn, den

.....
Bürgermeister

15. Quellenverzeichnis

- Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Lutzhorn
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Lutzhorn
- Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lutzhorn
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 11
- Vermessungsgrundlage (erstellt durch Büro Felshart)
- Katastergrundlage der Gemeinde Lutzhorn
- Luftbild von Google earth 2018
- Erläuterungen zum verkehrlichen - und wasserwirtschaftlichen Konzept Büro UT Dipl.-Ing. Uwe Tiensch, November 2018
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 21 Ges. v. 02.05.2018, GVOBl. S. 162)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)1) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVOBl. S. 369)
- DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen"
- ZTV-Baumpfleger (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.)

16. Abbildungsverzeichnis

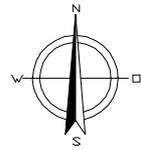
Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	5
Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalraum (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 3 - Lageplan der Innenbereichspotentiale	9
Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan.....	9
Abbildung 5 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 6 - Auszug B-Plan Nr. 8 / Überplanungsbereiche.....	11
Abbildung 7 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Lutzhorn.....	14
Abbildung 8 - Bebauungskonzept des Wohngebietes.....	16
Abbildung 9 - Blick von Südosten entlang des Lindenwegs mit den straßenbegleitenden Bäumen im Grünstreifen auf den nördlich (rechts) der Straße liegenden Acker.....	23
Abbildung 10 - Blick entlang der östlichen Seite des Plangebiets mit einer Brachfläche, randlich rechts und im Hintergrund sind Knickgehölze erkennbar.....	23
Abbildung 11 - Ausbauquerschnitt der Stichwege.....	31
Abbildung 12 - Lageplan Straßenbau und Entwässerung.....	34

Gemeinde Lutzhorn

11. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

Darstellung gemäß § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbaufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Lutzhorn

11. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

- Wohngebiet nördlich Lindenweg -

Entwurf der Planzeichnung

Maßstab 1:5000

LUZ17001 . gez: An . Stand: 29.11..2018

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72