



# **GEMEINDE LÜTJENSEE**

**AMT TRITTAU  
KREIS STORMARN**

## **BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34**

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

**Gemeinde Lütjensee, den 24.10.2024**

## **Auftraggeber**



### **Gemeinde Lütjensee**

Vertreten durch

Amt Trittau  
Europaplatz 5  
22946 Trittau

## **Auftragnehmer**



### **IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH**

Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)

[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:

M. Sc. Johann Schultz

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Lage, Planungsanlass und -Ziele .....   | 4  |
| 2.     | Planungsgrundlagen .....  | 4  |
| 2.1.   | Landes- und Regionalplanung .....   | 4  |
| 2.2.   | Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan .....   | 5  |
| 2.3.   | Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....   | 6  |
| 3.     | Siedlungsentwicklungspotenzial .....  | 6  |
| 4.     | Planinhalt und Festsetzungen .....  | 7  |
| 4.1.   | Art der baulichen Nutzung .....   | 7  |
| 4.2.   | Maß der baulichen Nutzung.....  | 7  |
| 4.3.   | Grünordnung .....   | 8  |
| 5.     | Umweltbericht .....   | 9  |
| 5.1.   | Einleitung / Vorbemerkung .....   | 9  |
| 5.1.1. | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .               | 10 |
| 5.1.2. | Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung ..... | 10 |
| 5.2.   | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....                                    | 11 |
| 5.2.1. | Schutzgut Mensch .....  | 11 |
| 5.2.2. | Schutzgut Pflanzen und Tiere.....   | 12 |
| 5.2.3. | Schutzgut Boden.....  | 12 |
| 5.2.4. | Schutzgut Fläche.....   | 12 |
| 5.2.5. | Schutzgut Wasser .....  | 13 |
| 5.2.6. | Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild .....  | 13 |
| 5.2.7. | Schutzgut Klima/Luft .....  | 13 |
| 5.2.8. | Schutzgut Sachgüter/kulturelles Erbe.....   | 13 |
| 5.3.   | Grünordnung .....   | 14 |
| 6.     | Anlagen .....   | 15 |
| 6.1.   | Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung .....   | 15 |

## **1. LAGE, PLANUNGSANLASS UND -ZIELE**

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

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

Das rund 7.500 m<sup>2</sup> 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 Erschließung 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. Insgesamt ist das Plangebiet entsprechend von drei Seiten von (planungsrechtlicher) Wohnbebauung umgeben. Westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“.

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

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

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

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1. Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Lütjensee wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021 (LEP 2021) im Ordnungsraum zu Hamburg dargestellt. Lütjensee befindet sich zudem innerhalb eines 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Ahrensburg. Die Gemeinde liegt inmitten des Wander- und Naherholungsgebietes der Stormarn'schen Schweiz und ist Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Der Landesentwicklungsplan stellt zudem im Osten Lütjensees einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dar.

In Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

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

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

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

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

## 2.2. **Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan**

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

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

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

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

Die Ausweisung der Fläche im Bestandsplan des Landschaftsplans lässt sich durch die Legende nicht eindeutig definieren. Es ist zu vermuten, dass es sich um Ackerfläche handelt, da die gewählte Schraffur im Entwicklungsplan für Acker steht.

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

Entsprechend wird von den Darstellungen des Landschaftsplans nicht abgewichen.

### 2.3. **Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

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

Westlich angrenzend ist großflächig das Landschaftsschutzgebiet Lütjensee ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 34 soll den kurzfristigen Bedarf nach Bauland in den kommenden Jahren in Lütjensee decken. Voraussichtlich werden 9 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung im Plangebiet entstehen. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren inklusive Umweltbericht und Umweltprüfung aufgestellt.

## 3. **SIEDLUNGSENTWICKLUNGSPOTENZIAL**

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

Daher stehen der Gemeinde gemäß der Fortschreibung des LEP 2021 bis zum Jahr 2036 223 Wohnbaukontingente zur Verfügung. Diese Zahl ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten vom 31.12.2020 (1.489 Wohneinheiten) und einem Entwicklungsrahmen von 15 %. Gemäß dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurden seit dem 31.12.2020 21 Baufertigstellungen gemeldet (Zahlen für das Jahr 2023 liegen Stand 10/2024 noch

nicht vor) Daher ergibt sich ein derzeitiges Wohnbaukontingent von 202 Wohneinheiten (223 abzüglich der 21 Fertigstellungen).

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

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

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

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

## **4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

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

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten hohen Wohnqualität, sollen die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sein. Hierbei orientiert sich die Art der baulichen Nutzung auch an den nördlich sowie südlich gelegenen Wohngebieten.

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

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

#### 4.3. **Grünordnung**

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

Im Norden sowie Süden ist die Fläche durch Knickstrukturen eingerahmt. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lütjensee“ an. Bis auf die Knickstrukturen weist die Fläche allgemeine Bedeutung für den Naturschutz auf.

Der Knick im Norden des Plangebietes wird im Rahmen der Planaufstellung gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um einen 125 m langen Knickabschnitt. Nördlich des Knicks - und damit überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches – befindet sich ein Graben. Dieser wird für die 8 m breite Zufahrt im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verrohrt.

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

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

Durch die Planung werden somit **insgesamt 263 m Knickaustgleich** erforderlich.

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

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

Die Erläuterung der übrigen Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

## **5. UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **5.1. Einleitung / Vorbemerkung**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach Anlage 1 zum BauGB sind im Umweltbericht der Ist-Zustand und die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Zusammenfassende Beurteilung

Der Umweltbericht wird zeitgleich zur vorliegenden Planung erarbeitet. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Lütjensee werden die Aussagen und Vorgaben folgender Pläne berücksichtigt:

- der Landschaftsplan der Gemeinde Lütjensee (BIELFELDT + BERG, 2000)
- der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Kreisfreie Hanse-stadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn); Neuaufstellung 2020
- das Landschaftsprogramm (2000)

Die Ortslage von Lütjensee ist von einem großflächigen Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG und von einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung umgeben.

Gemäß § 2 (4) BauGB werden Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Landschaftsplanes und sonstiger Pläne in der Umweltprüfung herangezogen.

#### 5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 sollen 9 Baugrundstücke entstehen, mit denen der anhaltende Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Lütjensee gedeckt werden soll. Es soll ein aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden im Umweltbericht die durch den B-Plan verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet.

#### 5.1.2. Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

- Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a (2) BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a (3) BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG).

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

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

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, wird im Umweltbericht dargelegt.

## 5.2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden im Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet. Dabei wird in diesem Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung für jedes Schutzgut erläutert, welche Auswirkungen voraussichtlich zu erwarten sind.

Im Umweltbericht findet dann, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- derzeitiger Zustand / Vorbelastung
- bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

### 5.2.1. **Schutzgut Mensch**

Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Durch zusätzlichen Wohnraum kann ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen eintreten, welches jedoch vernachlässigt werden kann.

Während der Bauzeit kann es durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr zu verstärkten Lärmimmissionen und Staubbelastungen für benachbarte Anwohner kommen. Hierbei handelt es sich jedoch um temporäre Beeinträchtigungen.

Für bereits ansässige Bewohner wird es zu dauerhaften Veränderungen benachbarter Flächen kommen. Durch Überbauung und Versiegelung gehen Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des charakteristischen Ortsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung durch den Menschen führt. Bereits ansässige Anwohner müssen sich mit den neuen benachbarten Wohnbauflächen arrangieren.

#### 5.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. An der südlichen und nördlichen Grenze befinden sich Gehölzbestände (Knicks), die in die Planung integriert werden. Diese sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG einzustufen.

Der Geltungsbereich unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass besonders oder streng geschützte Tierarten von der Planung nicht betroffen sind und keine Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen. Da auch die vorhandenen Gehölzbestände überwiegend erhalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten.

#### 5.2.3. Schutzgut Boden

Die durch die Aufstellung des B-Planes resultierende Versiegelung ist zu bilanzieren und auszugleichen. Das erfolgt gemäß dem gemeinsamen Rundschluss von Innenministerium und Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (2013). Demnach ist die Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion. Für einen derartigen Ausgleich stehen im Geltungsbereich keine Flächen zur Verfügung, so dass die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Es werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beschrieben.

#### 5.2.4. Schutzgut Fläche

Da bislang unbebaute Flächen außerhalb der Ortslage in Anspruch genommen werden, ist dieses Schutzgut erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen der Überbauung werden kompensiert (Schutzgut Boden).

### 5.2.5. Schutzgut Wasser

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser sowie in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

Am Rand des Geltungsbereiches befinden sich ein Graben, der in die Planung integriert wird. Der Graben wird voraussichtlich auf einer Breite von 8 m verrohrt.

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge möglicher Flächenversiegelungen wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Im Weiteren Verfahren wird der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein, Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW 1) berücksichtigt.

### 5.2.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Bei der Fläche handelt es sich um eine rund 50 m breite unbebaute Zunge des Außenbereichs, die durch den B-Plan Nr. 34 geschlossen wird. Die Planung schließt die auf F-Planebene bereits vorgezeichnete bauliche Entwicklung an dieser Stelle ab.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch den B-Plan Nr. 34 nicht zu erwarten.

### 5.2.7. Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima/Luft wird zwar durch bauliche Erweiterungen beeinträchtigt, erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft sind durch den Eingriff jedoch nicht zu erwarten.

### 5.2.8. Schutzgut Sachgüter/kulturelles Erbe

Das Schutzgut ist nach derzeitigen Kenntnissen nicht betroffen. Archäologische Denkmäler oder Baudenkmäler sind für Geltungsbereich nicht bekannt.

| Schutzgut        | Kriterien  | (vorhanden) Unterlagen  |
|------------------|--|---|
| Mensch           | Naherholung, Freizeit, Immissionen   | Landschaftsplan; Eigene Erhebung; Schallgutachten                           |
| Pflanzen / Tiere | Geschützte Biotop, Schutzgebiete; Natura 2000-Gebiete (Auswertung vorhandener) | Eigene Biotoptypenkartierung; Landschaftsplan; Ggf. faunistische Erhebungen |

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
|                            | Unterlagen);<br>Artenschutz   |   |
| Boden                      | Relief, Geologie, Bodenart  | Bodenkarten; Landschaftsplan;<br>Baugrunduntersuchung                   |
| Fläche                     | Inanspruchnahme un-<br>bebauter Fläche  | Bodenkarten; Landschaftsplan;<br>Flächennutzungsplan                    |
| Wasser                     | Bodenkarten; Landschaftsplan;<br>Flächennutzungsplan                                      | Eigene Bestandsaufnahme   |
| Landschaftsbild            | Landschafts- und Ortsbild,<br>ortsbildprägende Bäume                                      | Landschaftsplan; Wetterdaten;<br>Landschaftsrahmenplan                  |
| Klima / Luft               | Regionalklima, Lokalklima,<br>Emissionsquellen  | Landschaftsplan; Wetterdaten;<br>Landschaftsrahmenplan                  |
| Sachgüter/kulturelles Erbe | Kulturdenkmale, archäologische<br>Denkmale, Elemente der historischen<br>Kulturlandschaft | Landschaftsplan; Landschaftsrahmenplan;<br>Untere Denkmalschutzbehörde; |

### 5.3. Grünordnung

Die Erstellung eines gesonderten grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht vorgesehen. Die erforderlichen Aspekte der Grünordnung (z. B. Bilanzierung des Eingriffs) werden im Umweltbericht abgearbeitet.

Gemeinde Lütjensee, \_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

## 6. **ANLAGEN**

### 6.1. **Potenzialanalyse zur Siedlungsentwicklung**

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