



GEMEINDE LÜTJENSEE

**AMT TRITTAU
KREIS STORMARN**

**ENTWURF
BEGRÜNDUNG ZUR
NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 1
„Kuckucksberg / Heideweg“**

Gemeinde Lütjensee, den 29.07.2020

Auftraggeber



Gemeinde Lütjensee

Vertreten durch

Amt Trittau
Europaplatz 5
22946 Trittau

Auftragnehmer



IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Johann Schultz

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung sowie Planungserfordernis	5
2.	Planungsgrundlagen.....	6
2.1.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
2.1.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.1.2.	Regionalplan.....	7
2.1.3.	Landschaftsplan	8
2.1.4.	Flächennutzungsplan.....	9
2.1.5.	Bebauungspläne.....	10
2.2.	Verfahrensschritte.....	10
3.	Siedlungsentwicklungspotenzial	11
4.	Plangebiet	11
4.1.	Lage	11
4.2.	Geltungsbereich	12
4.3.	Bestand und planungsrechtliche Situation	13
4.4.	Planungsalternativen	14
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	14
5.1.	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl der Wohnungen	15
5.4.	Mindestgröße von Grundstücken.....	16
5.5.	Grünordnung	16
5.6.	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich.....	16
5.7.	Denkmalschutz	17
5.8.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
5.9.	Erschließung.....	18
5.9.1.	Verkehrliche Erschließung	18
5.9.2.	Ver- und Entsorgung.....	18
6.	Bodenordnende Maßnahmen	18
7.	Flächenbilanz	18
8.	Planungsschäden	19
9.	Kosten	19
10.	UMWELTBERICHT	20
10.1.	Einleitung / Vorbemerkung.....	20
10.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	20
10.1.2.	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	21
10.1.3.	Alternativenprüfung.....	22
10.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
10.2.1.	Schutzgut Mensch	22

10.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	24
10.2.3. Schutzgut Fläche	28
10.2.4. Schutzgut Boden	28
10.2.5. Schutzgut Wasser.....	30
10.2.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild.....	31
10.2.7. Schutzgut Klima/Luft.....	32
10.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
10.3. Zusätzliche Angaben	34
10.3.1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben / Kenntnislücken.....	34
10.3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	34
10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	34
11. Anlage	36
11.1. Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee,	36
IPP, Kiel (Stand: 10.07.2020)	

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG SOWIE PLANUNGS- ERFORDERNIS

Anlass

Das Wohngebiet „Kuckucksberg“ stellt mit seiner in Teilen villenartigen Bebauung und mit großzügigen Bürgerhäusern auf außerordentlich großen Grundstücken, seiner bewegten Topografie und seinen vielfältig strukturierten privaten Grünflächen ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb der Gemeinde Lütjensee dar. Die historisch gewachsene Bebauung wird dabei von bedeutsamen und räumlich wirksamen Grünstrukturen bestimmt. In räumlichen Teilbereichen des Gebietes kann durchaus von einer Art Waldsiedlung gesprochen werden.

Besonders in den letzten Jahren wurde der Bereich des Kuckucksbergs mit dem dazugehörigen Bereich des Heidewegs als attraktiver Wohnstandort ausgemacht und wiederentdeckt. Diese Entwicklung führte zu vermehrten Investitionen in Immobilien und zu Neubautätigkeiten. Die schrittweise Inanspruchnahme von privaten Gartenflächen für Neubauten und von Vorgartenbereichen für Stellplätze bewirkte dabei eine sukzessive Verdichtung der Bebauung und führte zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes dieser Wohnsiedlung. Im Laufe der letzten Jahre hat sich dieser Prozess der strukturellen Veränderung verstärkt fortgesetzt und die Entwicklungsdynamik hat weiter zugenommen.

Derzeit stehen der Gemeinde keine geeigneten planungsrechtlichen Instrumente zur Verfügung, um in die Entwicklungen steuernd eingreifen zu können. Eingehende Bauanträge mit Grundstücksteilungsvorstellungen werden nach § 34 BauGB üblicherweise genehmigt. Dieses Instrument wird jedoch für diese besondere Siedlungsstruktur als nicht ausreichend angesehen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren.

Die Bebauungspläne (Durchführungsplan 1 und Bebauungsplan 1a) aus den frühen 1960er Jahren, die wiederum zurückgehen auf sogenannte Durchführungspläne aus der Zeit der Aufbaugesetze der Länder, sind nach Prüfung der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht mehr anwendbar und fanden demzufolge auch keine Anwendung. Der Rechtsschein ist gegenüber Dritten damit aber nicht aufgehoben, obwohl diese Planungen seit langem funktionslos sind. Da die Gemeinde nicht über die Verwerfungskompetenz einer Satzung verfügt, ist sie angehalten, den Rechtsschein durch Aufhebung der alten Satzungen und Pläne zu betreiben.

Ziel

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Lütjensee einen neuen Bebauungsplan Nr. 1 mit dem Ziel aufstellen, die Bebauungsstruktur und den Landschaftsraum des Quartiers weitgehend zu erhalten und ggf. behutsame Verdichtungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten darin zu ermöglichen. Ziel ist es

dabei, den Charakter und die Qualität des Quartiers für die Zukunft zu sichern und zu erhalten. Dabei sind neben den baulichen Strukturen auch die üppigen Grünbereiche mit einer großen Anzahl siedlungsprägender Laubbäume, die historisch bedingt auch nicht heimische Arten wie Mammutbäume oder nordamerikanische Rotkiefern umfassen, besonders bedeutsam.

Die Satzung hat weitgehend das Ziel, die baulichen Strukturen durch planerische Maßnahmen wie die Steuerung von Baufluchten, die Gebäudekubatur und die Grenzabstände zu steuern und langfristig zu sichern.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekannt gemacht.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

2.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Lütjensee wird im Landesentwicklungsplan von 2010 (LEP) 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 Stormarnschen 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 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 2.5.2 Abs.1 LEP 2010).

Hierbei sind insbesondere die demographischen Veränderungen zu berücksichtigen und in diesem Kontext ist gerade Wohnraum für ältere Menschen in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010).

Der Landesentwicklungsplan formulierte den städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Der Stichtag für die Ermittlung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung wurde im Jahr 2018 entsprechend dem tatsächlichen Bedarf an Wohnraum im Land angepasst. Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es durch die Anpassung möglich, im Zeitraum von 2018 bis 2025 bezogen auf

ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 % in Ordnungsräumen und bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen. Entsprechend dem Grundsatz des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP).

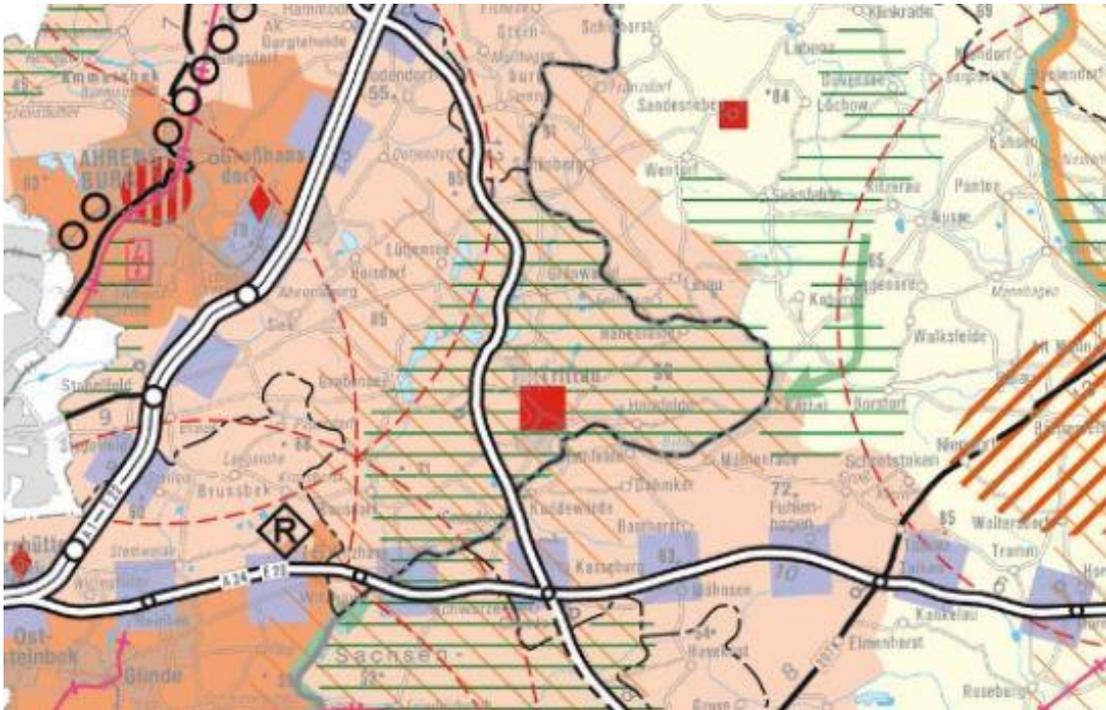


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan

2.1.2. Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stellt die Gemeinde Lütjensee dem Landesentwicklungsplan entsprechend im Ordnungsraum zu Hamburg sowie als Bestandteil der Metropolregion Hamburg dar. Die Gemeinde liegt zudem innerhalb eines als Schwerpunktgebiet für die Erholung ausgewiesenen Gebietes sowie inmitten eines regionalen Grünzuges.

Südlich der Gemeinde sowie im Osten des Lütjensees befinden sich Vorranggebiete für den Naturschutz sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

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.

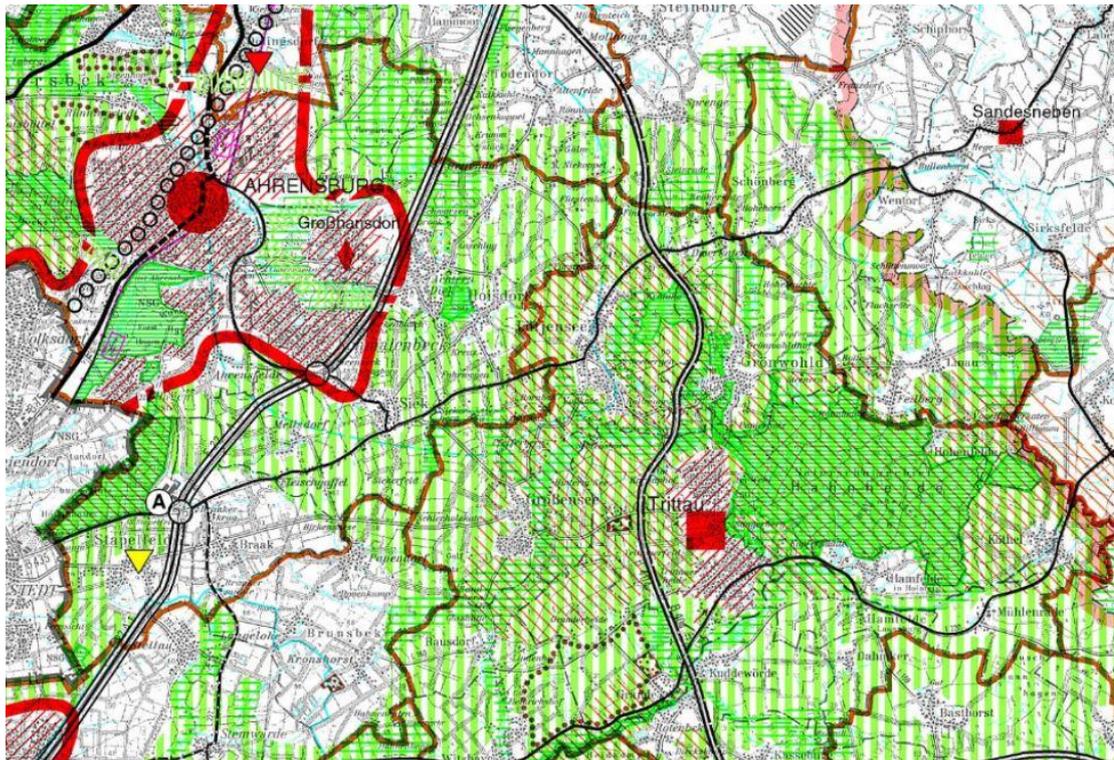


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.1.3. Landschaftsplan

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.

Für das Gebiet des Kuckucksberges weist der Landschaftsplan im Bestand weite Teile als Flächen für Wohnbebauung aus. Im Westen des Kuckucksberges ist eine private Parkanlage ausgewiesen, die im Bebauungsplan entsprechend dem Hinweis der Unteren Forstbehörde des Kreises Stormarn als Fläche für Wald festgesetzt wird.

Die Aussagen des Entwicklungsplanes entsprechen für die zu überplanende Fläche denen des Bestandsplanes.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestandsplan)

2.1.4. Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Lütjensee gilt der genehmigte Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Der Flächennutzungsplan weist die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu überplanende Fläche zu großen Teilen als Wohnbaufläche (W) aus. Im Südosten des Plangebietes wird ein Teilbereich als Grünfläche dargestellt.

Im der Begründung zum vorbereitenden Bauleitplan ist der Kuckucksberg bereits als attraktives Wohngebiet mit einer geschützten bewaldeten Hanglage und flächenmäßig großen Wohngrundstücken beschrieben. Im Planverfahren bescheinigte die zuständige Forstbehörde der östlich der Großenseer Straße gelegenen Fläche einen Waldstatus. Gemäß der Einstufung durch das LLUR wird diese Fläche in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Fläche für Wald festgesetzt. Durch die Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan sowie den Darstellungen im Landschaftsplan entspricht die Planung auch in diesem Bereich dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB, da die Grundkonzeption des vorbereitenden Bauleitplanes weiterhin gewahrt bleibt.

Umgeben wird das Plangebiet im Nordwesten, Osten und Südosten von Wohnbauflächen, im Norden und Westen von Grünflächen sowie im Süden von Flächen für die Landwirtschaft. Zudem grenzt die Planfläche im Süden an ein geschütztes Biotop.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	22.01. – 01.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	31.01. – 08.03.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	11.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	ausstehend
Satzungsbeschluss	ausstehend

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.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Innenbereich der Gemeinde nicht ausreichend Potenzialflächen vorhanden sind, um den durch die Landesplanung eingeräumten Entwicklungsrahmen von 129 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 auszuschöpfen. Dem geringen Potenzial steht ein Bedarf gegenüber, der den landesplanerisch eingeräumten Entwicklungsrahmen in den kommenden Jahren voraussichtlich übertreffen wird.

Die Gemeinde Lütjensee nimmt den Siedlungsbereich um den Kuckucksberg mit den großzügigen Grundstücken trotz fehlender Potenzialflächen im Innenbereich von einer zukünftigen Nachverdichtung aus. Auch bei hohem Siedlungsdruck bleibt das Gebot der städtebaulich verträglichen Entwicklung von Gebieten maßgebend. Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung bietet sich ein solches Potenzial nur sehr begrenzt. Die wenigen Möglichkeiten wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

4. **PLANGEBIET**

4.1. **Lage**

Die Gemeinde Lütjensee liegt im Südosten Schleswig-Holsteins im Kreis Stormarn und gehört zum Amt Trittau. Lütjensee befindet sich in Luftlinie etwa

25 km nordöstlich von Hamburg und 30 km südwestlich von Lübeck entfernt und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die Bundesstraße 404 läuft entlang des und durch das Gemeindegebiet und verbindet Lütjensee mit der umliegenden Region. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse bei Ahrensburg und Bargtheide ist die Gemeinde an die Autobahn A1 angebunden. Die Gemeinde liegt inmitten der Stormarnschen Schweiz und ist damit Bestandteil eines Wander- und Naherholungsgebietes. Charakteristisch für die Region ist vor allem die Vielzahl kleiner Mischwälder, seine prägnante Hügellandschaft und die zahlreichen Gewässer, wie der an den Ort grenzende Lütjensee.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Trittauer Straße und im Südosten von der Straße Heideweg begrenzt. Im weiteren Verlauf ist die Straße Am Kuckucksberg die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Westen begrenzt die Großenseer Straße das Plangebiet. Im Nordwesten des Plangebietes verläuft die Grenze des Geltungsbereiches nördlich des Flurstücks 379/51, woran nach Norden hin eine landwirtschaftliche Fläche angrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 19,4 ha.

Eine genaue Abgrenzung des Plangebietes ist Abbildung 6 zu entnehmen.

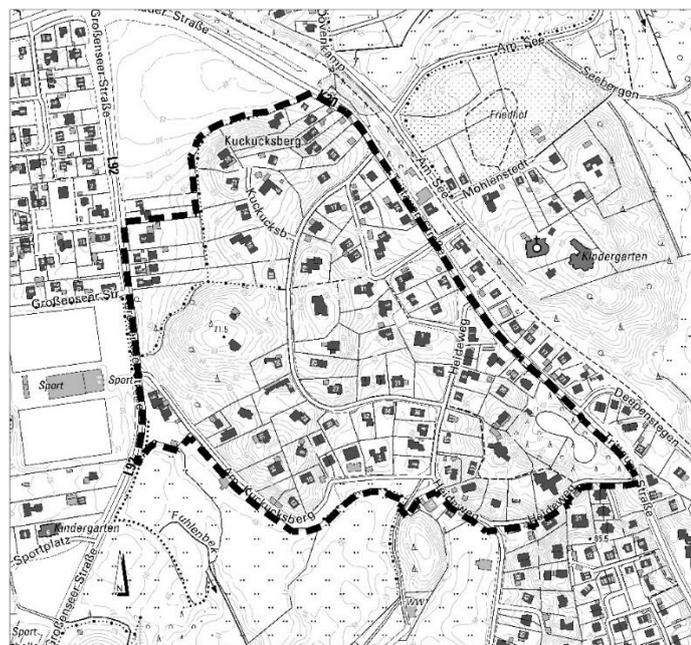


Abbildung 6: Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1

4.3. Bestand und planungsrechtliche Situation

Die im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Lütjensee zu überplanende Fläche ist geprägt durch ihre bewegte Topographie, die ausgeprägten Grünstrukturen mit ihren raumwirksamen Laubbäumen sowie nichtheimischen Arten, wie Mammutbäumen und nordamerikanischen Rotkiefern. Die wohnbauliche Situation ist vor allem durch große Grundstücke, privat strukturierte Grünflächen und eine zum Teil villenartige Bebauung gekennzeichnet. Prägend für das Gebiet ist der sich im Westen des Geltungsgebietes befindende Kuckucksberg. Zudem befindet sich im Südosten des Plangebietes eine größere private Grünfläche.

Die vorzufindende Bebauungsstruktur hat ihren Ursprung im Durchführungsplan. Das im November 1961 beschlossene und noch auf Grundlage des damaligen Wiederaufbaugesetzes vom Mai 1949 genehmigte Planwerk bereitete die Erschließung für 25 Grundstücke mit einer Größe von jeweils 3.000 m² vor. Der das Gebiet in Ost- Westrichtung durchlaufende Wanderweg ist hier ebenfalls festgelegt worden. Der Aktenlage konnte entnommen werden, dass der Durchführungsplan nach Implementierung des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan Nr. 1 überführt wurde und demnach weiter firmierte. Der mittlere Bereich dieses Plans wurde dann Gegenstand einer Änderung in Form des Bebauungsplanes Nr. 1a von 1964. Grund zur Änderung war, wie es im dazugehörigen Satzungstext heißt die Grundstücksmindestgröße auf 2.000 m² für diesen Bereich festzulegen, wenn die Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen dazu erklärt, was dann auch geschah. In Einzelfällen konnte auch eine weitere Herabsetzung der Grundstücksgröße auf 1.750 m² befürwortet werden, wenn die Topographie und die üppigen Baumbestände, also das prägende Landschaftsbild dem nicht entgegenstünden, so das zuständige Ministerium in Kiel. Die Gemeinde war der Meinung, die Grundstücke seien mit 3.000 m² Mindestgrundstücksgröße zu groß und letztlich damit auch zu unerschwinglich für Interessenten.

Im Zuge der 80er Jahre bis in die heutige Zeit hinein haben sich in Form eines eher schleichenden Prozesses die Grundstücksteilungen im Plangebiet fortgesetzt. Dies erfolgte über einen längeren Zeitraum unter Nichtanwendung der alten Pläne. Da schon die Erschließungsanlagen mit Ausnahme der Straße „Kuckucksberg“ nicht den tatsächlichen Stand wiedergeben, war eine Plananwendung auch nicht mehr möglich. Aus heutiger Sicht genügen die Pläne weder inhaltlich mit ihren Festsetzungen noch formal den heutigen Rechtsansprüchen, die an Satzungen gestellt werden. Die Genehmigungsentscheidungen werden entsprechend seit geraumer Zeit nach § 34 BauGB vorgenommen. Dies hat im Laufe der Zeit dazu geführt, dass der Gebietscharakter der großzügigen Grundstücke bereits in einigen Teilbereichen verschwunden ist.

Baulich und gestalterisch hat sich im Laufe der Zeit ein heterogenes Bild an Bauformen etabliert. So sind Sattel-, Pult- und Flachdächer im Plangebiet vorzufinden. Auch die Fassaden weisen verschiedene Materialien auf, was in den ursprünglichen Planungsansätzen nicht vorgesehen war.

4.4. **Planungsalternativen**

Als Planungsalternative kann der Verzicht der Planung herangezogen werden. Durch den Verzicht der Planung würde sich die in den vergangenen Jahren abgezeichnete Nachverdichtung fortführen, sodass sich in Zukunft der Gebietscharakter sukzessive verändert.

Aufgrund der Bestandsüberplanung sind die Alternativen in Hinblick auf getroffene Festsetzungen vergleichsweise gering. Es bestünde die Möglichkeit, ausschließlich den Bestand zu sichern und Nachverdichtungen generell zu unterbinden. Dies ist allerdings nicht das Planungsziel der Gemeinde. Vielmehr soll eine gebietsverträgliche Entwicklung weiterhin möglich bleiben, allerdings städtebaulich geordnet und in einem verträglichen Umfang.

5. **PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend seiner bisherigen und der zukünftig angestrebten Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend § 13 BauNVO sind innerhalb der Wohngebäude Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und in ähnlicher Art ausgeübter Berufe zulässig.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes mittels einer Grundflächenzahl (GRZ), einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Aufgrund der überwiegend großen Baugrundstücke und der heterogenen Bebauung wird für einen überwiegenden Teil eine vergleichsweise geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese relativ geringe Grundflächenzahl soll die aufgelockerte Bauweise im Plangebiet sicherstellen. Gleichzeitig ermöglicht die GRZ auch auf großen Grundstücken die Errichtung von ebenerdigen und barrierefreien Wohnhäusern, wie beispielsweise in Bungalowbauweise. Um jedoch keine unverhältnismäßig großen Grundflächen von Gebäuden auf besonders großen Grundstücken zu ermöglichen, wird eine maximale Grundfläche von 300 m² zusätzlich zu der Grundflächenzahl festgesetzt.

In Teilbereichen, die zwar im Bestand zu sichern sind, aber sich nicht in weiteren Teilbereichen des Geltungsbereiches verbreiten sollen, sind kleinteilig höhere Grundflächenzahlen festgesetzt. Als Beispiel sei an dieser Stelle das Teilbaugebiet Nr. 7 genannt, das mit einer GRZ von 0,4 auch die Obergrenze für Wohngebiete darstellt.

Die Höhe bauliche Anlagen ist überwiegend mit 9,0 m festgesetzt. In den Teilbaugebieten 1 und 2 werden gemäß dem Bestand 9,50 m als maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt im Sinne des § 18 (1) BauNVO wird der gemittelte Wert zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes herangezogen. Insbesondere in topographisch bewegten Gebieten kann die natürliche Geländeoberfläche als Höhenbezugspunkt herangezogen werden, da es in solchen Gebieten, wie auch dem Kuckucksberg, nicht um eine einheitliche Firsthöhe im Plangebiet geht, sondern vielmehr die Höhe der einzelnen Gebäude reguliert werden soll.

Zusätzlich werden im gesamten Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höchstzahl der Wohnungen**

Um eine aufgelockerte Bebauung auch weiterhin im Plangebiet zu garantieren, wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der die Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten sind. Zudem wird festgesetzt, dass überwiegend nur Einzelhäuser zulässig sind. In den Teilgebieten, in denen bereits Doppelhäuser errichtet worden sind, werden diese auch als zulässig festgesetzt.

Um Einzelhäuser und Doppelhäuser mit vielen Wohneinheiten und dem Charakter von Geschosswohnungsbau auszuschließen wurde gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig sind, je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die bei der Auslegung der Infrastruktur angenommen Anwohnerzahl nicht überschritten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese werden trotz des umfangreichen und zu erhaltenden Baumbestandes großflächig ausgewiesen.

Überwiegend verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, um den Vorgartenbereich von Hauptgebäuden freizuhalten. In besonders steilen Teilbereichen, wie beispielsweise in der Straße Am Kuckucksberg oder im südlichen Bereich des Heideweges verläuft die Baugrenze in einem größeren Abstand zur Straßenverkehrsfläche, da eines der Hauptplanungsziele der Gemeinde die Verhinderung von weiterer Hangbebauung im Plangebiet ist.

Im der Planzeichnung ist der Waldabstand nachrichtlich übernommen. Die Baugrenze verläuft in diesen Bereichen entlang der 30 m Linie. Einer Unter-

schreitung des Waldabstandes oder eine Waldumwandlung konnte im Rahmen des Verfahrens seitens der Forstbehörden nicht zugestimmt werden. Bestandsgebäude innerhalb des Schutzstreifen werden entsprechend auf den Bestandschutz gesetzt.

5.4. **Mindestgröße von Grundstücken**

Um den Gebietscharakter auch in Zukunft zu erhalten und einer kleinteiligen Parzellierung der Grundstücke entgegen zu wirken, wird für einige Teilbereich eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Entsprechend dem Bestand werden Grundstücksgrößen von 1.000 m² oder 900 m² festgesetzt. Somit stellt die Gemeinde große Grundstücke sicher, ermöglicht aber auch weiterhin Grundstücksteilungen, die für Nachverdichtung genutzt werden können.

5.5. **Grünordnung**

Das Plangebiet ist durch einen besonderen, erhaltenswerten und gebietsprägenden Baumbestand gekennzeichnet, der nach Auffassung der Gemeinde auch weiterhin erhalten bleiben soll. Entsprechend sind viele, teils auch exotische, Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Teilweise sind die Bäume auch als Baumgruppen festgesetzt, da diese in ihrer Gesamtheit betrachtet werden müssen, um den städtebaulichen Wert und Erhaltungsgrund aufzeigen zu können. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume wurde zudem textlich festgesetzt, dass diese Bäume bei Abgang innerhalb des Baugrundstückes mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm zu ersetzen sind.

Der Schutz der Bäume nach Landesnaturschutzgesetz gilt weiterhin, auch für nicht festgesetzte Bäume (vgl. Umweltbericht).

Die Fläche östlich an der Großenseer Straße wird aufgrund der Einstufung des LLUR (Untere Forstbehörde) als Fläche für Wald festgesetzt. Dieser Waldstatus gilt auch unabhängig von der Aufstellung einer kommunalen Satzung. Die Fläche wurde bereits im Jahr 2000 im Landschaftsplan der Gemeinde als private Grünfläche kartiert und hat sich somit in den letzten 20 Jahren von einer waldähnlichen Fläche zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes entwickelt. Die Vorschriften des Landeswaldgesetzes gelten somit unmittelbar.

5.6. **Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

Unter anderem sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant.

- Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird überwiegend eine geringe GRZ mit 0,2 festgesetzt, von der ausschließlich aufgrund von verdichtetem Bestand abgewichen wird.

- Die Gebäudehöhe von 9,0 m resp. 9,5 m wird festgesetzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu begrenzen.
- Der erhaltenswerte Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt, um den Gebietscharakter und die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern.
- Gleichzeitig wird festgesetzt, dass als zu erhalten festgesetzte Bäume im Falle eines Fortfalls mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm ersetzt werden müssen.
- Der umfangreiche Baumbestand im Plangebiet trägt zusätzlich dem Schutzgut Klima Rechnung.

Durch die Planung ergeben sich keine zur Ist-Situation erhöhten Versiegelungsmöglichkeiten im Schutzgut Boden. Eines der Planungsziele ist die Nachverdichtung im Plangebiet, die derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt wird, auf ein gebietsverträgliches Maß zu reduzieren. Die im Plangebiet zulässige Versiegelung ist entsprechend bereits vor der planerischen Entscheidung ebenfalls zulässig. Ein Ausgleich für Bodenversiegelungen ist entsprechend nicht erforderlich. Weitergehend wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

5.7. **Denkmalschutz**

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. Wenn im Plangebiet auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

5.8. **Örtliche Bauvorschriften**

Es wird festgesetzt, dass glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen nicht zulässig sind. Ziel der Festsetzung ist, dass Blendeffekte vermieden werden sollen. Photovoltaik Anlagen sind weiterhin zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass ausschließlich rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig sind sowie Reetdächer. Die Gemeinde will damit die Farbpalette von Dachfarben einschränken und auffällige und ausgefallene Dachfarben verhindern.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im Plangebiet je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorgehalten werden müssen, um den Großteil der Pkw auf dem Privatgrundstück, und nicht auf den schmalen Erschließungsstraßen, unterzubringen.

5.9. Erschließung

5.9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es werden keine Änderungen an der Erschließungssituation vorgenommen. Die bestehenden Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Grünzüge bleibt das bestehende Fußwegenetz weiterhin bestehen.

5.9.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht verändert. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird durch die Planung reduziert, sodass eine Verschlechterung der Ver- und Entsorgung im Vergleich zu vor der Planaufstellung ausgeschlossen werden kann.

6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Vereinzelt sind im Plangebiet Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Diese sind grundbuchlich zu sichern.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 19 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Größe	Größe in %
Reines Wohngebiet	138.734 m ²	72,9 %
Verkehrsfläche	13.971 m ²	7,3 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	127 m ²	0,1 %
Private Grünfläche	8.898 m ²	4,7 %
Öffentliche Grünfläche	2.805 m ²	1,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	523 m ²	0,2 %
Fläche für Wald	25.256 m ²	13,3 %
Gesamt	190.314 m²	100 %

8. PLANUNGSSCHÄDEN

Gemäß § 42 BauGB kann ein Grundstückeigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und damit eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes einhergeht.

Durch die vorliegende Planung wird die Nutzung nicht aufgehoben oder geändert.

Der vorhandene Wald, der auf einem Grundstück an der Großenseer Straße festgesetzt wird, hat sich an dieser Stelle entwickelt, unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Gleiches gilt für die auf den Bestandschutz gesetzten Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens. § 24 LWaldG gilt auch in den Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Entsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass durch die vorliegende Planung keine Planungsschäden entstehen.

9. KOSTEN

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Gemeinde Lütjensee. Weitere Kosten entstehen durch die vorliegende Planung nicht.

10. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee.

10.1. Einleitung / Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.01. bis 08.03.2019. Dabei wurde über die Aufhebung und Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee unterrichtet, um den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der Erstellung der Planungsunterlagen weitgehend berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee werden die Aussagen und Vorgaben folgender Pläne berücksichtigt:

- Landschaftsplan Lütjensee (BIELFELDT + BERG, 2000):

Der Landschaftsplan stellt im Bereich des B-Planes überwiegend Wohnbebauung dar, im Westen eine Parkanlage.

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 3 (MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG, 2020):

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Trinkwassergewinnungsgebietes ausgewiesen (Hauptkarte 1). Südwestlich und nordöstlich liegen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und der Ortslage von Lütjensee Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Hauptkarte 2 zeigt, dass sich Lütjensees -bis auf die Ortslage einschließlich des Plangebietes- innerhalb eines weitläufigen Landschaftsschutzgebietes gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG befindet, das gleichzeitig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen ist. In Hauptkarte 3 sind für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen verzeichnet.

10.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Plans „Kuckucksberg/Heideweg“ ist im Wesentlichen geprägt durch eine bewegte Topografie, große Grundstücke mit z. T. villenartiger Bebauung sowie Grünstrukturen, die sich besonders durch den z. T. alten Baumbestand auszeichnen. Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum

bzw. die Intention, in Immobilien zu investieren, führten in den letzten Jahren im Bereich Kuckucksberg dazu, dass immer mehr Gartenflächen für Neubauten, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen wurden. Durch die Verdichtung der Bebauung in Kombination mit dem dauerhaften Fortfall von Freiflächen wird das charakteristische Ortsbild z. T. erheblich verändert.

Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde mit der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 entgegenwirken. Ziel ist zum einen, das charakteristische Erscheinungsbild des Gebietes mit seinen Grünstrukturen und der Topografie zu sichern, zum anderen eine behutsame bauliche Verdichtung zu ermöglichen.

Es handelt sich somit um einen B-Plan im Bestand, der neben dem Zulassen von achtsamen baulichen Erweiterungsoptionen vorwiegend das Ziel des Erhalts und der langfristigen Sicherung von Grünstrukturen hat. Somit sind auch die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter deutlich geringer als bei einem „klassischen“ B-Plan, der eine neue Erschließung vorbereitet.

Die Erschließung im Geltungsbereich ist über die vorhandenen Straßen „Am Kuckucksberg“, „Heideweg“, „Kuckucksberg“ und „Kuckucksstieg“ gegeben und wird über den B-Plan festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht entstehen.

Im B-Plan werden quartiersweise Baugrenzen definiert, innerhalb derer eine bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung des Bestandes und unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich ist.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Baumreihen, Knicks) werden weitestgehend in die Planung integriert.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 hat eine Größe von ca. 19,4 ha.

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

10.1.2. 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 Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 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, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

10.1.3. Alternativenprüfung

Da es sich um die Aufhebung und Neuaufstellung eines bestehenden B-Planes handelt, kommen Alternativen nicht in Betracht.

10.2. **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 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

10.2.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der Kuckucksberg ist aufgrund seiner Topografie und des hohen Anteils an Grünstrukturen ein begehrtes Wohngebiet in Lütjensee. Es ist geprägt durch einen alten Baumbestand, eine am höchsten Punkt gelegene Waldfläche und

weitere waldartig wirkende Gehölzbestände. Große Grundstücke mit z. T. parkartig angelegten Gärten tragen ebenfalls zum typischen Charakter des Wohngebiets bei. Durchgewachsene Knicks fassen das Gebiet im Norden und Südwesten ein.

Aufgrund dieser Strukturen und weil zudem fußläufige, in öffentlichen Grünflächen verlaufende Wegeverbindungen existieren, wird das Gebiet nicht nur von den Anwohnern gerne zum Spaziergehen genutzt. Dazu bieten sich auch die wenig befahrenen Straßen „Am Kuckucksberg“, „Heideweg“ und „Kuckucksberg“ an. Gerade von den beiden erstgenannten Wegen bieten sich nach Süden immer wieder Blicke in die freie Landschaft mit extensiv genutzten Wiesen.

Neben den attraktiven natürlichen Gegebenheiten handelt es sich beim „Kuckucksberg“ zudem um ein sehr ruhiges Wohngebiet.

Vorbelastungen sind zudem durch die gerade in den letzten Jahren zugenommene bauliche Verdichtung gegeben. Grundstücksteilungen und die schrittweise Inanspruchnahme von Gartenflächen bewirken eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ursache für die Aufstellung des B-Planes ist die Intention der Gemeinde, den Gebietscharakter des „Kuckucksbergs“ zu sichern und eine weitere „ungeordnete“ Verdichtung zu vermeiden. Insofern wirkt sich der B-Plan positiv auf die Wohnverhältnisse der im Gebiet lebenden Menschen aus. Das Ansinnen des B-Plans, das charakteristische Ortsbild mit den markanten Grünbeständen zu erhalten, wirkt sich jedoch nicht nur auf die unmittelbaren Anwohner positiv aus, sondern auch auf Naherholungssuchende, die das Gebiet z. B. zum Spaziergehen nutzen.

Im Falle baulicher Verdichtungen kann es für Anwohner im Umfeld zu verstärkte Lärmimmissionen und Staubbelastungen während der Bauzeit kommen, die durch Bautätigkeiten und Baustellenverkehr verursacht werden. Diese baubedingten Auswirkungen sind jedoch temporär und auf den Zeitraum der Bautätigkeiten begrenzt.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen zudem Freiflächen verloren, was zu einer Veränderung des Ortsbildes und damit der visuellen Wahrnehmung durch den Menschen führt. Zudem müssen sich bereits ansässige Anwohner mit einer künftigen benachbarten Bebauung arrangieren.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Aufstellung des B-Planes der Sicherung des charakteristischen Gebietszustandes und damit dem Erhalt der attraktiven Wohnverhältnisse dient, sind gesonderte Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

10.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Flora

Im Bestandsplan ist der aktuelle Vegetationsbestand dargestellt. Maßgeblich prägen die Bäume den Charakter des Kuckucksbergs, weshalb diese im Geltungsbereich eingemessen worden sind.

Überwiegend handelt es sich um Laubbäume mit z. T. stattlicher Größe und einem entsprechenden Alter. Die im Gebiet vorkommenden Laubbäume setzen sich im Wesentlichen aus folgenden Baumarten zusammen:

Stieleiche	Quercus robur
Amerikanische Roteiche	Quercus rubra
Rotbuche	Fagus sylvatica
Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilia cordata

Insbesondere von der Stieleiche finden sich im Gebiet viele stattliche Exemplare, die z. T. Überhälter aus Knicks sind.

Vor allem im Süden des Geltungsbereiches wird der Baumbestand auf einigen Grundstücken von z. T. großen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) dominiert. Als Besonderheit sind zwei Mammutbäume (*Sequoiadendron giganteum*) zu nennen, die bereits eine stattliche Größe von ca. 15 m erreicht haben. Diese werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt.

Prägend für das Gebiet sind auch mehrere ortsbildprägende Baumgruppen. Dies sind gemäß Definition mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von mehr als 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe (siehe unten).

Die überwiegend großen Grundstücke sind z. T. parkartig mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern (*Rhododendron*) gestaltet. Besonders zu erwähnen ist eine private Parkanlage im Südosten des Geltungsbereiches mit altem Baumbestand, Strauch- und Staudenflächen sowie einem großen Teich.

Entlang der südlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen Knicks, die genauso wie ebenerdige Gehölzstreifen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 (2) BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sind. Auf diesen Knicks stehen zum Teil stattliche Überhälter (vorwiegend Eichen, z. T. Buchen).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch artenreiche Steilhänge im Binnenland, die sich aufgrund der Topografie vermuten lassen, konnten im Geltungsbereich nicht ausgemacht wer-

den. Gemäß „Standardliste Biotoptypen“ in der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ (LLUR, Stand 2018) ist dieser Biotoptyp nur in Kombination eines Steilhanges mit mindestens 20° Neigung mit „artenreichen“ Biotoptypen zu vergeben, d. h. auf dem Hang müssen standortheimische Gehölze dominieren oder es muss eine naturnahe Krautflora entwickelt sein. Die gesichteten potentiellen Steilhänge im Geltungsbereich (auch an den Höhenlinien zu erkennen), erfüllen diese Kriterien nicht. Sie sind zumeist sichtlich gärtnerisch überformt, mit Ziergehölzen bepflanzt, mit Stützmauern versehen oder mit Zuwegungen überbaut.

Eine am südlichen Geltungsbereich zwischen Knick und der Straße „Am Kuckucksberg“ gelegene Gehölzfläche ist als „sonstiges Feldgehölz“ eingestuft.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein größerer Gehölzbestand, der von der Unteren Forstbehörde als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz eingestuft worden ist. Damit ist mit einer Bebauung zu diesem Wald ein Abstand von 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz einzuhalten. Der Waldabstandsstreifen ist im B-Plan dargestellt.

Fauna

Da es sich um einen B-Plan im Bestand mit der Intention des Erhalts und der Sicherung von Bäumen Gehölzbeständen handelt, sind keine Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Aufgrund dessen sind faunistische Erhebungen nicht durchgeführt worden. Gleichwohl wird eine Einschätzung des faunistischen Potentials vorgenommen:

Aufgrund der vorhandenen Strukturen im Geltungsbereich, insbesondere des hohen Anteils an Gehölzen (Bäume, Sträucher, Wald, Knicks) kann im Hinblick auf europäisch geschützte Tierarten von einem Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich bietet mit seinem Strukturreichtum und dem Nebeneinander unterschiedlicher Gehölzstrukturen (Wald, Knicks, Bäume, Baumgruppen) einen idealen Lebensraum für **Fledermäuse**. In Schleswig-Holstein sind derzeit 15 Fledermausarten heimisch, die alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind.

Bei der hohen Anzahl an (Alt-) Bäumen ist sowohl in Knicküberhängen, in Waldbäumen und auch alten Bäumen im öffentlichen Bereich und auf Privatgrundstücken mit Baumhöhlen zu rechnen. Diese Höhlen können als Wochenstubenquartier und auch als Tages- und Balzquartier genutzt werden. Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sind z. B. Großer Abendsegler, Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus sowie Braunes Langohr.

Weitere Fledermaushabitate sind Wälder, die Fledermäusen Unterschlupf und Nahrung bieten. Dabei sind sowohl die im Geltungsbereich vorhandene als auch umliegende Waldflächen zu betrachten. Dies sind potentielle Lebensräume für z. B. Bechsteinfledermaus, Kleiner Abendsegler, Wasserfledermaus aber auch die oben bereits genannten Arten Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Braunes Langohr.

Auch für **Vögel** bietet der Geltungsbereich durch seinen Strukturreichtum ideale Lebensbedingungen. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.

In Baumhöhlen können potentiell Gehölzhöhlen- und Nischenbrüter vorkommen, z. B. Buntspecht, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Blau-, Kohl-, Tannen-, Weidenmeise, Kleiber oder Star vorkommen. Ansonsten wird die Vogeltgilde der Gehölzfreibrüter stark vertreten sein, die in Gebüsch und Bäumen brüten. Dazu zählen z. B. Amsel, Buchfink, Gimpel, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Schwanzmeise, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Garten-, Klapper-, Dorn- und Mönchsgrasmücke.

Horste von Großvögeln sind bei den Begehungen nicht entdeckt worden.

Potentiell kommen in Verbindung mit dem im Geltungsbereich vorhandenen Wald noch Vogelarten wie z. B. Baumfalke, Waldohreule, Uhu, Kleiber, Buntspecht und Sperber vor.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Flora

Der B-Plan lässt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine bauliche Entwicklung zu. Die Baugrenzen sind für jedes Grundstück definiert und beziehen die Bestandsgebäude mit ein. Mit Ausnahme von einem bislang unbebauten Grundstück entstehen neu ausgewiesene Bauflächen auf bereits bebauten Grundstücken oder auf Grundstücken, die geteilt werden.

Das bedeutet, dass von den Neuversiegelungen Flächen betroffen sind, die als Gartenflächen einer intensiven Nutzung unterliegen. Diese sind gemäß gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Eine Betroffenheit von hochwertigen Vegetationsbeständen bzw. besonders oder streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Fauna

Auch im Hinblick auf die Fauna ist davon auszugehen, dass es bei geplanten baulichen Erweiterungen im vorgesehenen Maß keine Betroffenheiten von besonders oder streng geschützten Arten geben wird.

Es sind keine Bäume oder Baumbestände betroffen, so dass es zu keiner Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG kommt. Auch ein Schädigungs-/Tötungsverbot gem. § 44 (1) 1 BNatSchG oder die Störung von Individuen gem. § 44 (1) 2 BNatSchG ist nicht gegeben.

Insofern ist das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auszuschließen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass es bei Nichtdurchführung der Planung zu einer weiteren Teilung von Grundstücken und zu einer weiteren (ungeregelten) baulichen Verdichtung kommen wird, die sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) regeln würde. Es ist anzunehmen, dass es dadurch langfristig zu einer dichteren Bebauung käme als durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1. Durch den Verlust von Freiflächen, einen höheren Siedlungsdruck und ein zunehmendes Störpotential hätte das auch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da eine direkte Betroffenheiten des Schutzgutes Flora und Fauna nicht gegeben sind, sind artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Flora

Die Gemeinde Lütjensee verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, weshalb neben dem bereits vorhandenen Schutz bestimmter Bäume durch die Naturschutzgesetzgebung (z. B. ortsbildprägende Bäume) im B-Plan Bäume als zu erhalten festgesetzt werden. Dadurch wird der Schutzstatus der Bäume erhöht, da bei der Wegnahme eines festgesetzten Baumes neben einer naturschutzrechtlichen Genehmigung auch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erfolgen muss.

Die oben genannten Baumgruppen mit einem ortsbildprägenden, charakteristischen Baumbestand werden über § 9 (1) Nr. 25 b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Dazu wird die entsprechende Baumgruppe mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ umgrenzt.

Im Bebauungsplan werden somit folgende Bäume festgesetzt:

- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende **Einzelbäume**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Mindestens Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe.
Festsetzung über ein Erhaltungsgebot
- Landschaftsbestimmende oder ortsbildprägende **Baumgruppen**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Mindestens drei zusammenstehende Laubbäume mit einem gemeinsamen Erscheinungsbild und einem addierten Stammumfang von > 2,5 m, gemessen in 1 m Höhe.
Festsetzung als Gruppe mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“

- **Überhälter / Knicks**
(Schutz nach § 21 (4) Nr. 3 LNatSchG und § 8 (1) Nr. 9 LNatSchG)
Überhälter mit einem Stammumfang von mehr als 2 m, gemessen in 1 m Höhe

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora/Fauna während potentieller Bautätigkeiten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bau-phase gemäß DIN 18920;
- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen (Bäume und Knicks) während der Bau-phase durch Abzäunung der Wurzelbereiche.
- keine Bodenverdichtungen und keine Lagerung von Baustoffen im Traufbereich von Bäumen;

Sollte es wider Erwarten zu Eingriffen in Gehölzbestände kommen, sind im Hinblick auf den Artenschutz folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar durchzuführen; Rodungen sonstiger Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis Ende Februar.
- Sollten Höhlenbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr von einer Fällung betroffen sein, sind diese vor der Rodung in den Wintermonaten auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse zu überprüfen (endoskopische Untersuchungen).

10.2.3. Schutzgut Fläche

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

Da es sich bei dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee um die Neuaufstellung eines bestehenden B-Planes für ein bereits bebauten Gebiet handelt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

10.2.4. Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Gemäß Landschaftsplan liegt die Gemeinde im Stormarner Endmoränengebiet, einem Teilraum des Ostholsteinischen Hügellandes. Sie liegt im Bereich der äußeren Eisrandlagen der Gletschervorstöße der Weichseleiszeit. Geolo-

gie und Relief sind daher oberflächlich durch weichseleiszeitliches Gletschereis und durch Schmelzwasser geprägt worden. Daraus erklärt sich auch das stark bewegte Relief im Bereich des Kuckucksbergs.

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

Vorbelastungen sind durch die bereits erfolgten Bebauungen und Erschließungen gegeben. Dadurch wurde vielerorts in das natürliche Relief eingegriffen, so dass es stellenweise sehr stark überformt ist.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan lässt eine behutsame bauliche Erweiterung zu, so dass zusätzliche Flächen überbaut und versiegelt werden können. Durch Überbauung mit Gebäuden und Versiegelung wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Der B-Plan legt für unterschiedliche Teilbereiche das zulässige Maß der baulichen Nutzung fest. Für die meisten Teilgebiete wird eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, für kleinere Teilbereiche auch 0,25 bis 0,4.

Im gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2013) heißt es unter Punkt 2:

„Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor.“

Dieses gilt für die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 1 in Lütjensee. Somit ist davon auszugehen, dass es gemäß Erlasslage zu keinen Eingriffen kommt. Daher ist für das Schutzgut Boden weder eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung noch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Ohne einen regulierenden B-Plan würde es langfristig zu stärkeren Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen und mehr Flächen überbaut und versiegelt werden. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksbergs verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da durch diesen B-Plan gemäß Baurechtserlass (siehe oben) keine Eingriffe vorbereitet werden, sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

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

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

10.2.5. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes. Dieses ist jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich ein größerer Teich innerhalb einer privaten Parkanlage. An der südlichen Grenze ist ein Regenrückhaltebecken (technisches Bauwerk), in dem Oberflächenwasser gesammelt wird.

Auf privaten Flächen wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Unmittelbare Beeinträchtigungen von Oberflächenwasser oder Grundwasser sind durch die Bautätigkeiten nicht zu erwarten. Infolge der möglichen zusätzlichen Bebauungen und Flächenversiegelungen wird es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Bei weiteren Bebauungen muss auch das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Das sollte jedoch aufgrund der großen Grundstücke und dem im Vergleich dazu vergleichsweise geringen zusätzlichen Versiegelungsgrad möglich sein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es im Hinblick auf das Schutzgut Wasser keine Veränderungen geben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird das Wasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Vermeidung sollte bei Versiegelungen von Wegen und Plätzen im Garten mit teildurchlässigen Belegen oder wassergebundenen Wegedecken gearbeitet werden.

10.2.6. Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Das Landschafts-/ Ortsbild im Bereich Kuckucksberg ist, wie bereits erwähnt, maßgeblich durch die Grünstrukturen und die Topografie geprägt. Dazu tragen insbesondere auch die Bäume bei.

Eine schleichende Veränderung dieses typischen Ortsbildes durch Grundstücksteilungen und bauliche Nachverdichtungen war u. a. Auslöser für die Aufstellung dieses B-Planes. Dabei ist die Intention die, eine übermäßige bauliche Veränderung und eine damit einhergehende Reduzierung von Freiflächen zu verhindern und gleichzeitig den Bestand an Grünstrukturen zu sichern.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der B-Plan lässt eine maßvolle zusätzliche Bebauung zu, die bei einigen Grundstücken durch eine Teilung möglich wird. Dabei ist das Maß der zusätzlichen Bebauung im Vergleich zur vorhandenen Bebauung verhältnismäßig gering. Durch die geringen Grundflächenzahlen (überwiegend 0,15) und die Festlegung von Baugrenzen für jedes Grundstück wird eine übermäßig starke Bebauung vermieden.

Aufgrund der vorhanden und sehr ausgeprägten Grünstrukturen, die auch über den B-Plan gesichert werden, ist davon auszugehen, dass sich das Ortsbild des Kuckucksberges durch diese zusätzlichen Bebauungen nicht maßgeblich verändert.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung die Tendenz einer baulichen Verdichtung und der Teilung von Grundstücken fortsetzt. Dadurch würde sich langfristig auch das so typische Ortsbild des Kuckucksberges verändern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen sind neben der Sicherung des Bestandes keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Die Absicht der Gemeinde Lütjensee ist es, durch die Aufstellung dieses B-Planes das charakteristische, durch Bäume, Gehölzbestände und Topografie geprägte Ortsbild zu erhalten. Insofern wirkt sich die Aufstellung des B-Planes auch langfristig positiv auf dieses Schutzgut aus und kann als Vermeidung einer zu starken Beeinträchtigung des typischen Ortsbildes gesehen werden.

10.2.7. Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes im Geltungsbereich (Bäume, Wald, Knicks) ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen. Durch die Ortsrandlage und die Topografie bewirken einen hohen Luftaustausch im Gebiet.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen führen zu einer hohen Transpirationsrate und wirken durch eine Steigerung der Luftfeuchtigkeit ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen aus. Durch die im Geltungsbereich wachsenden Knicks, Bäume und Waldflächen ist von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Windschutz, Transpiration, Lufttemperatur).

Die aktuellen Belastungen der Luft werden im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen (Großenseer Straße, Trittauer Straße) verursacht. Auch die vorhandenen Gebäudeheizungen können als vorhandene Emissionsquelle genannt werden, soweit sie mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl) betrieben werden. Während die Emissionen bei Gebäudeheizungen überwiegend aus Stickoxiden bestehen, sind es bei Abgasen in Verbrennungsmotoren zusätzlich Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Rußpartikel und Blei. In Straßenrandbereichen können durch Ablagerung und Niederschlag entstandene höhere Konzentrationen dieser Schadstoffe vorhanden sein.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut Klima/Luft durch die zusätzlich geplanten Bebauungen und Versiegelungen beeinträchtigt. Deren Auswirkungen sind eine Verringerung der Verdunstungsflächen und eine vermehrte Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen. Das bewirkt eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur. In Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung und des hohen Anteils an Grünstrukturen können diese Beeinträchtigungen jedoch als gering eingestuft werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nicht erforderlich.

Durch folgende Maßnahmen können Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft vermindert werden:

- Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzbestände;
- Pflanzung von Gehölzen;
- Minimierung von Versiegelungen;
- weitgehende Nutzung regenerativer Energien, z. B. Solarenergie

10.2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die Knicks am nordwestlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind Elemente der historischen Kulturlandschaft. Sie befinden sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.

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

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Keine Auswirkungen

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verweist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 12.12.2019 auf § 15 DSchG, der besagt, dass ein Fund oder eine Entdeckung von Kulturdenkmälern unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen ist.

10.3. Zusätzliche Angaben

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

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse vorhandener Fachplanungen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan) herangezogen.

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

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

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

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

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

10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Dabei werden die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

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

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

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

Schutzgut	Bewertung
Mensch	<p>Der B-Plan hat die Intention, auf der einen Seite das charakteristische Ortsbild des Kuckucksbergs zu sichern und auf der anderen Seite eine behutsame Entwicklung zuzulassen. Dadurch bleibt er den Anwohnern in seinem charakteristischen Erscheinungsbild erhalten.</p> <p>Die durch eventuelle Bautätigkeiten verursachten Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung sind zu vernachlässigen.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Der B-Plan dient auch der Sicherung und dem Erhalt des vorhandenen Grünbestandes, insbesondere der Bäume.</p> <p>Da von möglichen Bautätigkeiten nur Flächen betroffen sind, die bereits heute überwiegend als Gartenfläche/Rasen fungieren, treten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ein. Geschützte Flächen wie Knicks und der Wald werden nicht tangiert.</p> <p>Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung auf das Schutzgut Flora und Fauna keine Auswirkungen hat.</p>
Fläche	<p>Da es sich um die Neuaufstellung eines B-Planes für ein bereits bebautes B-Plan-Gebiet handelt, werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Das Schutzgut Fläche ist somit nicht betroffen.</p>
Boden	<p>Das Gebiet ist bereits bebaut und es werden maßvolle Erweiterungen zugelassen. Die Grundflächenzahlen sind angesichts der überwiegend großen Grundstücke gering (überwiegend 0,2). Gemäß Definition im Baurechtserlass werden durch den B-Plan keine weiteren Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits vor der Planung zulässig waren, so dass keine Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.</p>
Wasser	<p>Das durch Bebauung zusätzlich auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.</p>
Klima/ Luft	<p>Der vorhandene Gehölzbestand wird über den B-Plan gesichert und erhalten, so dass auch dessen positive Wirkung auf das Kleinklima bestehen bleibt.</p>

	<p>Die durch zusätzlichen Verkehr und Gebäudeheizungen verursachten Schadstoffemissionen können vernachlässigt werden und sind als nicht erheblich einzustufen.</p> <p>Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden insgesamt als gering eingestuft.</p>
Land- schaftsbild/ Ortsbild	<p>Da das Ziel des B-Planes neben einer behutsamen baulichen Entwicklung auch die Sicherung des typischen Erscheinungsbildes des Kuckucksbergs ist, wird er sich langfristig positiv auf das Ortsbild auswirken. Dazu tragen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen bei.</p> <p>Auch in Anbetracht einer baulichen Erweiterung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild als gering eingestuft.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Die am Rande, aber außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Knicks als Elemente der Kulturlandschaft werden erhalten. Baudenkmale und archäologische Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Insofern gibt es keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut.</p>

Zusammenfassend wird der B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee als **umweltverträglich** eingestuft.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

11. ANLAGE

11.1. Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lütjensee, IPP, Kiel (Stand: 10.07.2020)

Gemeinde Lütjensee

Unterschrift / Siegel

Datum.....

- Bürgermeisterin -