

# Gemeinde Tiffau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 24, 4. Änderung

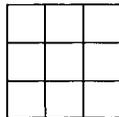
Gebiet: Östlich des Mottenteiches, nördlich des Wanderweges - Billeetal 68

## Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

Inhaltsverzeichnis:

|      |  |   |
|------|--|---|
| 1.   | Planungsgrundlagen.....  | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele .....                           | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben.....                              | 3 |
| 1.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                    | 4 |
| 1.4. | Plangebiet .....   | 4 |
| 2.   | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung ..... | 4 |
| 3.   | Planinhalt.....  | 4 |
| 3.1. | Städtebau .....  | 4 |
| 3.2. | Verkehrliche Erschließung .....                                  | 5 |
| 3.3. | Immissionen .....  | 5 |
| 4.   | Ver- und Entsorgung .....  | 5 |
| 5.   | Kosten.....  | 5 |
| 6.   | Schutzgebiete .....  | 5 |
| 7.   | Naturschutz und Landschaftspflege.....                           | 6 |
| 8.   | Billigung der Begründung.....                                    | 6 |

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Das bestehende Pflegeheim „Haus Billetal“ wurde aufgrund gestiegener Anforderungen im Pflegebereich modernisiert. Im Rahmen einer Strukturverbesserung wurden die 15 noch bestehenden, nicht mehr zeitgemäßen 3-Bett-Zimmer in 2-Bett-Zimmer mit jeweils einem dazugehörigen Bad umgewandelt. Um die Einwohnerzahl des Heimes beizubehalten, wurde eine entsprechende Anzahl von Einzelzimmern in einem neuen Anbau hergestellt.

Da der Anbau aufgrund der erforderlichen Abstandsfläche zum Bestand gem. § 6 LBO in dem im Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung festgesetzten Baufenster nur teilweise zu realisieren war, die festgesetzte Eingeschossigkeit nicht eingehalten werden konnte und des Weiteren bauliche Anlagen im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen des Mottenteiches gem. § 26 LNatSchG(alt) rechtlich und textlich untersagt waren, wurde im August 2009 auf Antrag eine Befreiung vom Bebauungsplan und eine Baugenehmigung erteilt.

Im Rahmen einer 4. Änderung des Bebauungsplanes soll nun die planungsrechtliche Anpassung an das Vorhaben erfolgen. Zudem soll die vorhandene Nutzung mit Stellplätzen und Anlieferung innerhalb der festgesetzten Grünfläche legitimiert werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die westlich des bestehenden Pflegeheimes liegende Parkanlage ist mit ihrer Lage im Außenbereich gem. § 35 LNatSchG Bestandteil des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens des Mottenteiches. Mit Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2010 verschiebt sich diese Abgrenzung auf die durch die vorhandenen Böschungskanten definierte Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich und wird im Plangebiet nicht mehr durch die 50 m Linie von der Uferkante definiert.

Weitere übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Geriatrisches Zentrum dar. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Südosten Trittaus östlich des Mottenteichs. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,1 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

|            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | nördliche Grenze der Flurstücke 205 u. 68/55.         |
| Im Osten:  | westliche Grenze des Flurstücks 68/48.                |
| Im Süden:  | südliche Straßenbegrenzungslinie des Billewanderwegs. |
| Im Westen: | östliche Grenze des Flurstücks 68/30.                 |

---

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Pflegeheims mit seinen Garten- und Parkanlagen. Das Gelände ist stark bewegt und weist einen sehr schönen Großbaumbestand und umfangreiche Gehölzpflanzungen auf.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Fläche und Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in einem Teilbereich konnte das vorhandene Alten- und Pflegeheim adäquat modernisiert werden. Alternativen zur Platzierung der Erweiterung auf dem Grundstück standen nicht zur Verfügung. Negative Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht erwartet.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Die Festsetzungen werden weitgehend aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Abgrenzung der Grünfläche berücksichtigt nunmehr den Bestand an Stellplätzen und Zufahrt auf dem Grundstück. Erweiterungen dieser Nutzungen sind damit nicht verbunden.

Um die geplante Gebäudeerweiterung realisieren zu können, ist eine geringfügige Verschiebung der überbaubaren Fläche erforderlich. Zudem ist für diesen Teil des Baufensters eine Zweigeschossigkeit erforderlich und entsprechend festgesetzt. Die Festsetzungen zum Grünbestand wurden anhand einer aktuellen Vermessung überprüft und angepasst. Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Billethal gesichert. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Parkplätze stehen in der Straße Billethal zur Verfügung. Entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur außerhalb der mit Bindungsgeboten für Bepflanzungen versehenen Bereiche zulässig. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird nicht von Immissionen aus Verkehr oder Landwirtschaft berührt.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung des Gebietes werden durch diese Änderung nicht berührt.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Schutzgebiete**

Die westlich des bestehenden Pflegeheimes liegende Parkanlage ist mit ihrer Lage im Außenbereich gem. § 35 LNatSchG Bestandteil des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens des Mottenteiches. Die Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich wird im Plangebiet durch die vorhandenen Böschungskanten der Parkanlage definiert.

Das südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Billethal ist gemäß Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Trittau als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bau des neuen Gebäudes und der Legitimation der vorhandenen Nutzung mit Stellplätzen und Anlieferung wurde in festgesetzte Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB eingegriffen. Die Überbauung der Flächen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bereiches für den Gemeinbedarf sind nach § 13a BauGB zu beurteilen und stellen als Maßnahme der Innenentwicklung keinen Eingriff dar. Aus der Überbauung der bereits versiegelten Flächen wird keine Verletzung der Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG erwartet.

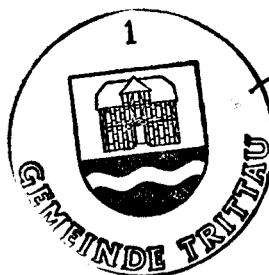
Im März 2009 wurde vom Planlabor Stolzenberg ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauantrag erarbeitet. In ihm wurden die Belange des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes detailliert abgearbeitet. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie Ergänzungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Ausgleichsfläche waren Auflage der Baugenehmigung vom 11.08.2009. Demnach wurde auf dem Flurstück 22/13 der Flur 5 in der Gemarkung Trittau vom Vorhabensträger der Baumaßnahme eine 6.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Durch die nun erfolgte Anpassung des Bebauungsplanes an die in der Baugenehmigung genehmigten Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich keine weiteren naturschutzfachlichen Forderungen.

## 8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, 4. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.2011 gebilligt.

Trittau, 28. 6. 11



(Walter Masch)  
Bürgermeister