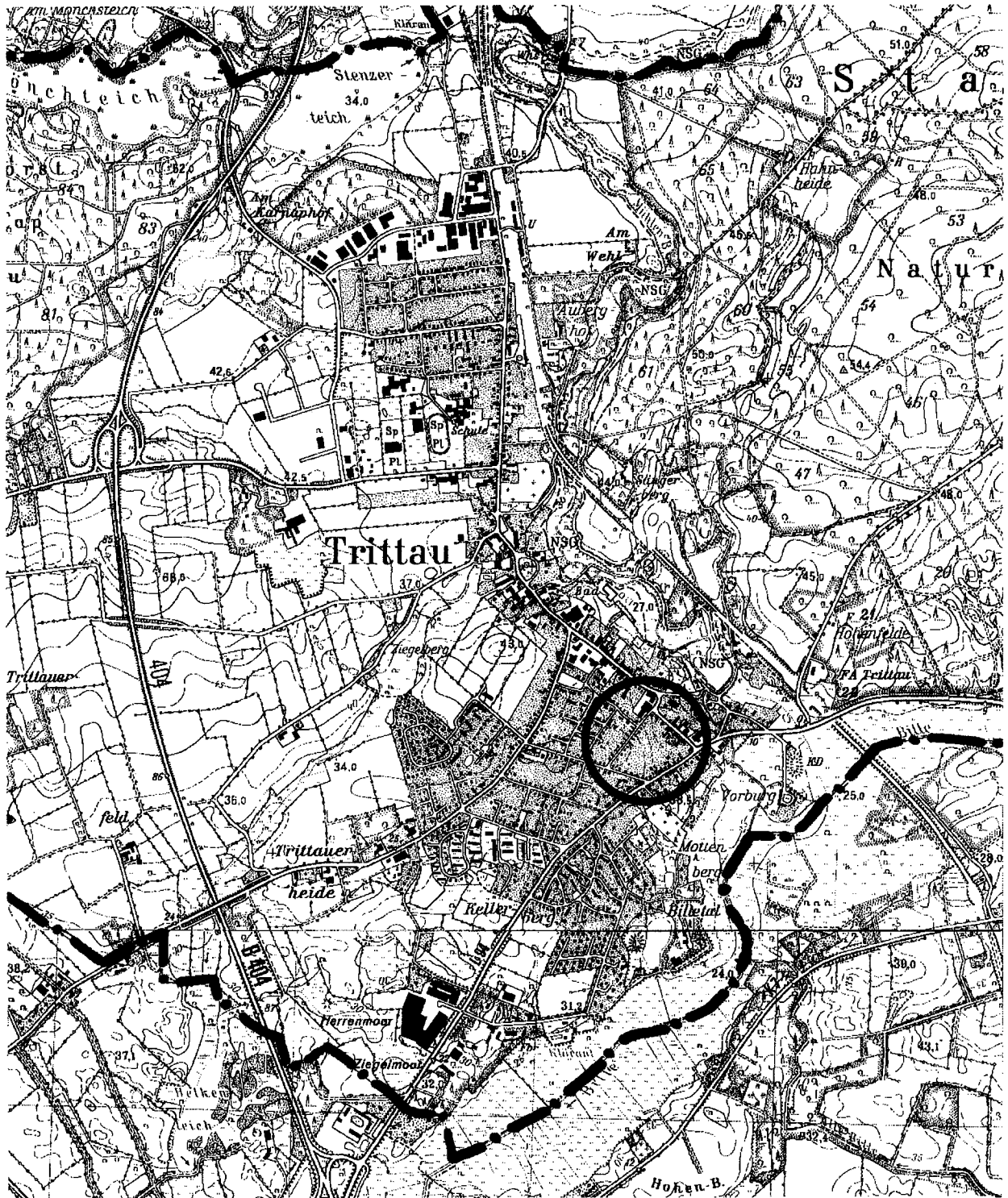


Gebiet: Zwischen Vorburgstraße und Herrenruhmweg
sowie zwischen Schulstraße und Hamburger Straße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
d.	Plangebiet	5
2.	Planinhalt	5
a.	Städtebau	5
b.	Immissionen/Emissionen	7
c.	Verkehrliche Erschließung	8
3.	Ver- und Entsorgung	8
4.	Kosten	9
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
a.	Systematik und Grundlagen	9
b.	Eingriffsbilanzierung	11
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	18
d.	Hinweise zur Landschaftspflege	19
6.	Billigung der Begründung	20

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage Trittau. Neben den tlw. dicht bebauten Straßenrandbereichen sind umfangreiche Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen vorhanden, die für eine Nachverdichtung gut geeignet sind. Die Gemeinde hat sich bereits in den 80er Jahren mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet befasst. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse wurde die Planung jedoch nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich wurden weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt. Die seitens der Gemeinde vorgelegten Konzepte für eine Aufschließung des Kernbereiches wurden weitgehend positiv aufgenommen. Daher will die Gemeinde nunmehr das Areal mit einer inneren gemeinsamen Erschließung einer Bebauung zuführen.

Für die bereits bebauten Bereiche sind Festsetzungen vorgesehen, die den Straßenrand ordnen sollen und der Bewahrung des Ortsbildes dienen. Für die Vorburgstraße als Eingangsbereich zum Ortszentrum plant die Gemeinde unter Berücksichtigung dort bereits vorhandener Ansätze eine deutliche Aufwertung und Entwicklung hin zu einem Geschäftsbereich. Hierfür sind entsprechende, das Planungsziel unterstützende Regelungen vorgesehen.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (1998) stellt Trittau als Unterzentrum im Hamburger Ordnungsraum dar. Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie für Natur und Landschaft. In den Ordnungsräumen ist eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben, dabei sind ökologische und soziale Belange besonders zu berücksichtigen. Gesunde räumliche Strukturen sind sicher zu stellen. Als ordnende Strukturelemente dienen zentrale Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge. Der Ausbau der B 404 zu einer vierspurigen Straße bzw. Autobahn ist im Bundesverkehrswegeplan als weiterer Bedarf in der Planung dargestellt. Eine weitere Differenzierung findet auf Ebene des Regionalplanes statt.

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (Juli 1998) ebenfalls als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum anzusehen. Trittau nimmt zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden wahr und verfügt über einen ländlichen Verflechtungsbereich mit ca. 23.000 Einwohnern. Trittau ist in der Funktion als Unterzentrum und Schwerpunktbereich der Siedlungsentwicklung weiter zu entwickeln. Bauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen sich Richtung Westen orientieren, hierfür sind genügend Bauflächen und Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegengewirkt werden. Trittau ist nach kartographischer Darstellung von einem Regionalen Grünzug umgeben, Erweiterungsspielraum besteht im Norden und Westen. Die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als bestehende Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz aufgezeigt.

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt mit Ausnahme des Naturschutzgebietes Hahnheide in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Der Bille-Niederungsbereich ist als Geotop¹ (Tunneltal) gekennzeichnet. Die Gemeinde und die umliegenden Flä-

¹ schützenswerte Oberflächenform

chen liegen in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“. In der Karte Arten und Biotope ist das Naturschutzgebiet Hahnheide eingetragen. Weiterhin ist der gesamte Gemeindebereich als Schwerpunktraum des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems markiert. In der Sonderkarte Förderungsgebiete der Biotope im Agrarbereich sind Niederungsflächen entlang der Bille und der Mühlenau sowie zwei kleinere Flächen an der B 404 als Fördergebiete ausgewiesen.

Der Landschaftsrahmenplan (Stand September 1998) zeigt neben der Darstellung eines Schwerpunktbereiches für Erholung und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet eine Fülle von Darstellungen. So ist das Naturschutzgebiet Hahnheide dargestellt, ebenso Räume mit besonderen ökologischen Funktionen nördlich und östlich des besiedelten Bereichs. Der ehemalige Bahndamm ist als Trockengebiet vermerkt, die Bille als Feuchtgebiet und Geotop. Bille und Mühlenau haben einen Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG. Zum Niederungsbereich der Bille hin ist eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt. Die Furtbekeniederung und ein Grabenbereich im Nordwesten der Ortslage sind als Nebenverbundachsen im Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Für das Plangebiet selbst sind keine Eintragungen vorhanden, die Gemeinde Trittau ist als Gebiet zum Schutze der Bäume in Form einer Baumschutzsatzung vom 23.01.198 (verzeichnet), diese ist nach Angaben des Amtes Trittau z. Zt. aber ausgesetzt. Östlich liegt das Billetal, das als Geotop und Schwerpunktbereich eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt ist. Eine nach Süden hin dargestellte Markierung weist auf die Abgrenzung der baulichen Entwicklung zum Talraum hin. Im Nordosten liegt eine Nebenverbundachse eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Der gemeindliche Landschaftsplan liegt vor. Im Bestandsplan sind die Flächen als Kernrandbereich mit Einzelhöfen dargestellt, bis auf eine als Grünland dargestellte Fläche westlich der Vorburgstraße. Entlang des Herrenruhweges verläuft westlich des Geltungsbereiches eine schützenswerte Baumreihe. Weitere schützenswerte oder gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopstrukturen sind nicht verzeichnet. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan sieht für den Eingriffsbereich die Anlage eines Spielplatzes sowie die Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Hamburger Straße und Schulstraße vor, die über den Geltungsbereich nach Westen fortgeführt werden soll. Die genannte Grünlandfläche ist als Siedlungserweiterungsfläche im Entwicklungsplan aufgenommen.

Die geplanten Vorhaben widersprechen den übergeordneten Planungen vom Grundsatz her nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für das Plangebiet sind entlang Hamburger Straße und Vorburgstraße Gemischte Bauflächen dargestellt. Der übrige Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan symbolhaft einen Kinderspielplatz und eine Versorgungsfläche innerhalb des Plangebiets dar.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung folgen mit MI-Gebieten entlang der Hamburger Straße und der Vorburgstraße den Darstellungen des Flächennutzungsplanes; allerdings in modifizierter Weise unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der zentralen Ortslage und umfasst das Quartier zwischen Hamburger Straße (L 94), Vorburgstraße L 93), Herrenruhmweg und Schulstraße. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Vorburgstraße (L 93).
Im Südosten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Hamburger Straße (L 94).
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie des Herrenruhmwegs.
Im Nordwesten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Schulstraße.

Das Plangebiet ist entlang der Straßen vollständig bebaut, im rückwärtigen Bereich bestimmen im Wesentlichen Hausgärten und Grünlandflächen das Bild. Zusätzlich wird das Gebiet durch Obstbäume und Großgehölze gegliedert. Im Straßenrandbereich existieren an baulichen Anlagen wohn- bzw. gewerblich genutzte Gebäude mit zugehörigen Nebengebäuden. Beim Plangebiet handelt es sich im rückwärtigen Bereich um einen städtebaulichen Nachverdichtungsbe- reich, der durch eine gewachsene und in Teilen extensiv genutzte Grünland- und Grün- flächennutzung auffällt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Fortführung des Planverfahrens die Nachverdichtung bislang unbebauter Grundstücksflächen in zentraler Lage. Vorgesehen ist hier eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Auch Stadthäuser und Mehrfamilienhäuser sind entlang der Vorburg- straße und der Hamburger Straße denkbar. Das für die Neubebauung vorgesehene Areal wird zu ca. 60 % von der Gemeinde erworben. Die verbleibende Fläche kann von den jeweiligen Eigen- tümern zu gegebener Zeit einer Bebauung zugeführt werden. In diesem Bereich sind die Festset- zungen zu Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücksgrenzen bzw. nach Absprache mit den Eigentümern getroffen.

In den Straßenrandbereichen sollen die vorhandenen Nutzungen gestärkt und fortentwickelt werden. Hierbei ist der den jeweiligen Straßenzügen entsprechende Bebauungscharakter für das Ortsbild wesentlich und daher durch geeignete Festsetzungen zu unterstützen.

Für die Vorburgstraße ist eine Entwicklung von einer typischen Mischgebietsnutzung hin zu einer Stärkung der Geschäftsnutzung als Eingangsbereich und Eröffnung der nordwestlich anschlie- ßenden Poststraße als Haupteinkaufsstraße Trittaus vorgesehen. Hierfür werden besondere Fest- setzungen insbesondere zur Gliederung des Gebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Der geplante Nachverdichtungsbereich im Inneren des Quartiers wird entsprechend der beabsichtigten Bereitstellung von Grundstücken für Wohnzwecke als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um die Wohnruhe nicht durch übermäßiges Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen, sind die in § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Auch für den bereits bebauten Bereich entlang der Schulstraße erfolgt nach der dort vorhandenen Nutzung eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Generell werden die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig, um den Wohncharakter des Quartiers zu unterstreichen. Gewerbliche Nutzungen sollen in den Mischgebieten untergebracht werden.

Entlang der Hamburger Straße wird die Art der baulichen Nutzung wie in der Örtlichkeit vorgefunden als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund ihrer negativen Gestaltungswirkung im dichten städtischen Gefüge werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten hier ausgeschlossen. An der Vorburgstraße wird ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. Der Vorburgstraße kommt als Auftakt für die zentrale Geschäftsstraße in Trittau jedoch eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde möchte hier von der typischen Mischgebietenutzung der Hamburger Straße überleiten zu entlang der Straße vorwiegend gewerblich oder für Dienstleistungen genutzten Zonen. Aus diesem Grund erfolgt eine Gliederung des Mischgebietes an der Vorburgstraße dahingehend, dass im Bereich direkt an der Straße (Mischgebiet mit dem Index 1) in den Erdgeschossen künftig Wohnnutzung nur auf max. 50 % der Nutzfläche zulässig sind. In den übrigen Geschossen sowie im rückwärtigen Teil des Mischgebietes sind Wohnungen allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung bezweckt die Gemeinde im Wesentlichen die Stärkung gewerblicher Geschäfts- und Ladennutzungen, die auch im Straßenbild ablesbar sein sollen. Gebäude ausschließlich für Wohnzwecke sollen direkt an der Vorburgstraße nicht entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das geplante zentrale Neubaugebiet ermöglicht bei einer GRZ von 0,25 mit einem Vollgeschoss die gewünschte Bebauungsdichte im rückwärtigen Bereich. Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll dabei auch in zentraler Lage noch eine vergleichsweise lockere Bebauung und damit Wohnqualität gewährleisten. Entlang der Schulstraße wird die Grundflächenzahl auf 0,25 bei ebenfalls einem zulässigen Vollgeschoss begrenzt, da dort im Verhältnis deutlich größere Grundstücke vorhanden sind. Angemessener Erweiterungsspielraum ist damit gegeben. Die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m soll die Bebauung in das städtische Gefüge einbinden.

Für die Mischgebiete erfolgen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jeweils abgestuft nach dem vorgefundenen Bestand. Angemessener Erweiterungsspielraum wird auch hier vorgesehen. Entlang Hamburger Straße und Herrenruhmweg wird für den straßennahen Bereich eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Die vorhandene Kleinteiligkeit der Bebauung kann damit gesichert werden. Im rückwärtigen Bereich im Übergang zum geplanten Neubaugebiet wird die Firsthöhe bei einem zulässigen Vollgeschoss auf 9 m begrenzt, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke zu vermeiden.

An der Vorburgstraße wird zur Unterstützung der geplanten Aufwertung zu einer im Straßenbereich zumindest in der Erdgeschosszone tlw. geschäftlichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Auch die Grund- und Geschossflächenzahlen sind mit 0,4 und 0,8 entsprechend der dort schon vorhandenen Bebauung etwas höher als in der Hamburger Straße. Die festgesetzte Firsthöhe von 12 m direkt an der Vorburgstraße wird dahinter reduziert auf max. 9 m, um zu den direkt angrenzenden Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet überzuleiten.

Die festgesetzte Bauweise im geplanten Neubaugebiet ermöglicht mit nur zulässigen Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern die der Nachfrage entsprechende Bebauung. Stadthäuser bzw. Mehrfamilienhäuser können in den Mischgebieten unter Berücksichtigung der besonderen

Festsetzung im MI-Gebiet mit dem Index 1 entstehen. Der Bereich mit nur zulässigen Einzelhäusern wird zur Schulstraße mit dort vorhandener ebenfalls vorwiegender Einzelhausbebauung hin sowie aufgrund der Grundstücksgrößen und -breiten im Anschluss an das Mischgebiet an der Vorburgstraße orientiert. Doppelhäuser sind im Rahmen der abweichenden Bauweise zur Hamburger Straße hin zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet an der Schulstraße sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Bestand zulässig. Hausgruppen sollen hier nicht entstehen, da das gewachsene einheitliche Straßenbild dadurch beeinträchtigt würde.

Zur Unterstützung des Planungsziels einer lockeren Bebauung im Neubaugebiet aber auch zur Wahrung des Bestands in der Schulstraße erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete eine Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die gewählte sparsame Erschließung ist auf eine Bebauung mit Einzel- bzw. tlw. Doppelhäusern abgestimmt. Durch Mehrfamilienhäuser würde dieser Rahmen im Hinblick auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungsleitungen überschritten.

Für die Mischgebiete wird weitgehend auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die dort vorhandene Bebauung auf den einzelnen Parzellen keiner der in der BauNVO vorgesehenen Bauweisen entspricht. Planungsziel ist hier die Erhaltung der Baustruktur von freistehenden Einzelhäusern, die jedoch tlw. nicht den nach LBO erforderlichen Grenzabstand aufweisen. Möglich erscheint sowohl der Anbau an auf der Grenze errichteter Bebauung, soweit das dem Bestand entspricht, als auch die Beibehaltung der vorhandenen Struktur freistehender Gebäude mit Unterschreitung des in der LBO geforderten Grenzabstandes. Dieses ist im Einzelfall im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu klären. Lediglich für das Mischgebiet im rückwärtigen Bereich der Hamburger Straße wird eine abweichende Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser und Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt, um dort unmaßstäbliche Baukörper zum angrenzenden Wohngebiet zu verhindern und das Verkehrsaufkommen zu beschränken.

Zur Vermeidung einer Zergliederung der Straßenrandgrundstücke an der Vorburgstraße, der Hamburger Straße und des Herrenruhmweges sowie zur Sicherung ausreichender Freibereiche zum Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind diese Anlagen innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Damit können Beeinträchtigungen des Straßenraums reduziert werden.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang für das Neubaugebiet und das Wohngebiet an der Schulstraße vorgesehen, um dort einen ablesbaren Rahmen zur Einfügung der Bebauung zu schaffen bzw. gewachsene Strukturen zu erhalten. In den Mischgebieten wird das Ortsbild durch eine größere Vielfalt vorhandener Materialien und Farben bestimmt, so dass hier ein einheitlicher Rahmen im Nachhinein nicht durchsetzbar erscheint.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Hamburger Straße (L 94) und der Vorburgstraße (L 93) berührt. Die Gemeinde Trittau hat für angrenzende Bebauungspläne Lärmschutzgutachten erstellen lassen. Die gemäß dieser Gutachten erforderlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung und im Text getroffen. Dies betrifft passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Immissionen der klassifizierten Straßen. Aktive Maßnahmen scheiden aufgrund der gewachsenen Strukturen aus.

c. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene Bebauung ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Für die Vorburgstraße bestehen Überlegungen, den Straßenraum im Hinblick auf die angestrebte Aufwertung zur Geschäftsstraße neu zu ordnen (Gehwegverbreiterung, Parkplätze). Hierfür schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Festsetzung von Verkehrsfläche auf einem schmalen Grundstücksstreifen in Privateigentum.

Das geplante Neubaugebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vom Herrenruhmweg aus erschlossen. Von dieser Haupterschließung zweigen untergeordnete Wohnwege zur Anbindung der rückwärtigen Grundstücke ab. Eine fußläufige Anbindung zur Vorburgstraße wird vorgesehen. Diese wird, soweit erforderlich über die vorhandene Stellplatzanlage an der Vorburgstraße geführt. Drei Baugrundstücke sind über eine Zufahrt von der Vorburgstraße aus erschlossen. Für die Feuerwehr besteht die Möglichkeit, dass festgesetzte Gehrecht (Breite 3,00 m) zu nutzen. Damit sind die Grundstücke ausreichend erreichbar. Die an den Stichwegen tlw. geplanten Aufweitungen sollen den Anliegern die Zufahrt zu ihren Grundstücken erleichtern und sind dementsprechend nur für PKW dimensioniert.

Da ein Kinderspielplatz im Plangebiet nicht vorgesehen wird, ist der Ausbau der Erschließungsstraße zur Spielstraße vorgesehen. Die Fläche wird dementsprechend als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Parkplätze in den Straßenraum unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten integriert.

Parkplätze sind am Eingang in das Baugebiet vom Herrenruhmweg aus, am Wendeplatz und in Längsaufstellung in der Haupterschließung vorgesehen. Um eine einheitliche Straßengestaltung, die Anlage von Parkstreifen und eine gleichmäßige Überstellung mit Bäumen zu erreichen, sind für die Grundstücke nordwestlich der Erschließungsstraße Grundstückszufahrten nur zu den jeweils zugeordneten Stichwegen zulässig. Zur Haupterschließungsstraße ist ein Verbot von Zufahrten festgesetzt. Für die vorhandene Bebauung in der Schulstraße stehen dort Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung. In der Vorburgstraße ist im Rahmen einer Umgestaltung der Verkehrsfläche die Schaffung von Parkplätzen vorgesehen. Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Da die Wohnwege nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, sind für die dort angeschlossenen Grundstücke die Mülltonnen am Abfuhrtag an der Haupterschließungsstraße bereitzustellen. Die erforderlichen Standplätze für Mülltonnen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Verbindung mit Baumstandorten und Parkplätzen in den Straßenraum integriert. In den übrigen Bereichen sind die Mülltonnen an den zugehörigen Erschließungsstraßen am Abfuhrtag vorwiegend auf den Grundstücken direkt am Straßenrand so abzustellen, dass Beeinträchtigungen der Fußgänger nicht entstehen und ein problemloses Entleeren der Tonnen möglich ist. Auf die Festsetzung von Mülltonnenstandplätzen im Bestand wird verzichtet, da eine derartige Regelung im Nachhinein nicht durchsetzbar ist.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG so früh wie möglich mitgeteilt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers prüft die Gemeinde, ob eine Versickerung sinnvoll ist und trifft ggf. entsprechende Regelungen. Sonst erfolgt die Ableitung über die vorhandenen Einrichtungen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch Hein Gas. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für den Grunderwerb und die Anschließung des Gebietes (Straßenbau, Ver- und Entsorgung, Grünplanung). Eine detaillierte Aufstellung der zu erwartenden Kosten erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren nach Konkretisierung der Erschließungsplanung.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungsvorgaben, insbesondere der Landschaftsplanung, sind bereits unter Punkt 1 b angesprochen worden. Die Fläche des Plangebietes ist danach für eine Nachverdichtung geeignet. Die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet weniger als 2 ha beträgt.

a. Systematik und Grundlagen

Die naturschutzfachliche Begleitung der Planung erfolgt aufgrund der Lage im bebauten Bereich und der Größe des Eingriffsbereiches von deutlich unter 2 ha im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet selbst besitzt überwiegend eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz, der Bereich Arten und Lebensgemeinschaften wird in kleinen Teilbereichen beeinträchtigt. Der Eingriffsbereich umfasst im Bestand die Flächen der Grünland- und Gartenutzung sowie z. T. Siedlungsfläche. Die Flächengröße des Plangebietes liegt bei rund 6 ha. Aufgrund der Größe des Eingriffsbereiches von ca. 1,6 ha arbeitet die Gemeinde die Belange des Naturschutzes und der Grünordnung detailliert im Rahmen der Bauleitplanung ab. Die Aufstellung eines formalen Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich.

Zunächst wird eine allgemeine Einordnung des Plangebietes vorgenommen, dabei werden Randparameter der unterschiedlichen Umgebungsfaktoren aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit bewertet. In der anschließenden Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nach einer einleitenden Darstellung des Eingriffs in einem ersten Schritt der vom Eingriff betroffene Raum festgelegt, für den die Eingriffsbilanzierung durchzuführen ist. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist hier zu prüfen,

- ob die beabsichtigte Planung die vom Gesetz (§ 8 (1) LNatSchG) geforderte Vermeidung (Minimierung) des Eingriffs ausreichend berücksichtigt hat,
- inwieweit die Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung aus Sicht der Landschaftsplanung zu optimieren oder zu ergänzen sind,
- ob unter Berücksichtigung der Minimierung eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleibt,
- wenn ja, welche Ausgleichsmaßnahmen (§ 8 (2) LNatSchG) für die verbleibende Beeinträchtigung erforderlich sind,
- ob darüber hinaus eine nicht ausgleichbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbleibt,
- wenn ja, in welchem Umfang der Verursacher bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ersatz zu leisten hat (§ 8 (3) LNatSchG).

Die dafür notwendige Bestandsbeschreibung, die neben der Erfassung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild auch seine Bewertung umfasst, wird getrennt nach den einzelnen Schutzgütern durchgeführt:

- Boden,
- Wasser, Grundwasser
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften und
- Klima/Luft.

Die im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung durchgeführte Bewertung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild dient neben der Ermittlung der Wertigkeit einzelner Elemente und der Zusammenhänge von Natur und Landschaft auch der Feststellung bestehender Vorbelastungen sowie die zu erwartende Entwicklung. Die wesentlichen Schritte der darauf folgenden Eingriffsermittlung werden analog zur Bestandserfassung, den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild zugeordnet, bearbeitet. Dies ist vor allem für die allgemein geforderte, getrennte Bilanzierung der einzelnen Faktoren von Bedeutung. Entsprechend der oben genannten Fragestellungen werden folgende Punkte bearbeitet:

- Eingriffsfolgen,
- Vermeidung/Minimierung des Eingriffs,
- Ausgleich des Eingriffs (soweit erforderlich),
- Notwendige Ersatzmaßnahmen (soweit erforderlich),

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung, deren Ausgleichsmaßnahmen auch gestalterischen Einfluss ausüben können, wird untersucht, ob weitergehende grünordnerische Maßnahmen mit dem Ziel der Gestaltung des Plangebietes notwendig sind. Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich oder geplant sind, wird auf die Möglichkeiten, Ansatzpunkte und Umsetzungsmodalitäten anschließend eingegangen. Die zur Übernahme geeigneten Aussagen der naturschutzfachlichen Begleitung werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen,

nicht festsetzbare, jedoch für das Verständnis der grünordnerischen Festsetzungen erforderliche Erläuterungen, werden im Planwerk unter der Überschrift „Empfehlungen zur Landschaftspflege“ aufgeführt.

Allgemeine Einordnung des Plangebietes:

Trittau liegt im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland und innerhalb dieses Naturraumes im Bereich des Stormarner Endmoränengebiets. Der Raum erhielt durch die letzte Eiszeit und die damit verbundenen Überformungen und Abschmelzprozesse seine heutige Oberflächengestalt. Prägende Elemente sind hier überwiegend Grund- und Stauchmoränen, Endmoränen, Kerbtäler und Niederungsbereiche. Das Plangebiet befindet sich dabei auf einem Endmoränenzug, der sich in Richtung Süden ringförmig um das sogenannte Lübecker Eiszungenbecken aufschob. Klimatisch liegt die Gemeinde Trittau in einem maritimen Einflussbereich, die Niederschläge liegen im Jahresmittel bei bis zu 800 mm oberhalb des Landesdurchschnitts (ca. 750 mm). Das Höhenprofil zeigt für den Geltungsbereich eine Höhenlage zwischen 30 und 35 m ü. N.N., wobei das Gelände von Westen zur Mitte des Plangebietes hin abfällt, um nach Osten wieder anzusteigen.

Die geologische Karte 1:25.000 weist im Bereich des Plangebietes, schwach lehmigen, kiesigen Sand über Abrutsch- und Abschlämmsmassen als Bodenart auf. Die Bodenentwicklung hat sich hier vermutlich von einem Ranker zur (mesotrophen) Braunerde vollzogen, bei fortgeschrittener Tonverlagerung können auch podsoliierte Braunerden mit Eisenanreicherungshorizont oder Podsole (Bleicherde) entstanden sein. Die unter den Sanden liegenden Abschlämmsmassen können – bei sehr lehmhaltigem Substrat – zu Staunässe führen und damit eine Pseudovergleyung fördern (Pseudogley = Stauwasser beeinflusster Boden). Nach den Aussagen des Landschaftsplanes sind auf den Flächen des Plangebietes keine besonderen Schutzmaßnahmen hinsichtlich des Bodentyps zu treffen. Die Potentielle Natürliche Vegetation (Pflanzengesellschaft, die sich unter den heutigen Standortbedingungen entwickeln würde, wenn jegliche menschliche Einflussnahme unterbliebe) wäre auf mesotropher Braunerde ein Waldschwingel-Buchenwald bzw. Eichen-Buchenwald. Dies trifft für das Plangebiet zu.

Oberflächengewässer finden sich im Plangebiet nicht. Bezüglich des Grundwassers wird eine hydrogeologische Untersuchung in Auftrag gegeben, um den Flurabstand im Plangebiet zu ermitteln. Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Sollte der Grundwasserspiegel hoch anstehen, wird ein Verzicht auf Kellergeschosse empfohlen. Beim Bau eines Kellers muss eine ständige Ableitung vermieden werden, da dies einen wasserrechtlichen Eingriff in den Wasserhaushalt zur Folge hätte.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen bleibt festzustellen, dass der Eingriffsbereich sowohl extensiv als auch intensiv genutzte Grünland- und Gartenflächen umfasst. Die extensiv genutzten Garten- und Grünlandbrachen werden gesondert betrachtet, weil sie eine höhere Bedeutung für den Naturschutz besitzen. Auf allen anderen Flächen, d. h. intensiv genutzte Hausgärten, Hauswiese und Grünlandflächen, ist mit einem mäßigen bis hohen Einsatz von Pflanzenschutz- und/oder Düngemitteln zu rechnen und somit als solche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz (z. B. Biotope nach § 15a LNatSchG) kommen nicht vor.

b. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 wird im Südosten des Siedlungskerns Trittau, im rückwärtigen Bereich des Karrees zwischen Herrenruhmweg, Schulstraße, Vorburgstraße und Hamburger Straße ein Eingriff nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002 vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Fläche ist sowohl intensiv als auch extensiv als Garten (-brache) bzw. Grünland (-brache) genutzt. Das Plangebiet wurde bereits unter

Punkt 1 d kurz charakterisiert, eine detailliertere Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen. Die angrenzenden Nutzungen sind aufgezeigt worden. Der vom geplanten Eingriff betroffene Raum ist in der Abbildung 1 gekennzeichnet. Im Weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet. Im Eingriffsbereich liegen überwiegend Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, in Teilbereichen extensiver Nutzung liegt eine erhöhte Bedeutung vor. Die genannten extensiv genutzten Bereiche werden schutzgutbezogen gesondert betrachtet.

Durch den geplanten Eingriff werden Erschließungsflächen in Form einer Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit am Ende, seitlichen Stichwegen sowie einem Gehweg Richtung Vorburgstraße nötig. Innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (Eingriffsbereich) sind ca. 27 Grundstücke vorgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Gesamtplanung im Einklang mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes steht.

Der Eingriff stellt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild/Ortsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.

Abbildung 1: Eingriffsbereich, Darstellung der Flächen mit allgemeiner (E, Horizontalschraffur) und erhöhter Bedeutung für den Naturschutz (E1, Schrägschraffur)



Zur Minimierung des Eingriffs ist die Anlage der Verkehrsflächen vorgesehen, die in einer Größenordnung von rd. 2.700 qm bei der geplanten Grundstücksanordnung vergleichsweise gering ausgedehnt ist. So wird durch das Stichwege-Konzept auf aufwändige Wendemöglichkeiten verzichtet. Weiterhin ist die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl der bebaubaren Fläche auf 0,25 begrenzt. Darüber hinaus wirken die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise minimierend. Der zu erbringende Ausgleich kann nicht im Plangebiet untergebracht werden, lediglich eine kleine Entsiegelungsmaßnahme ist möglich.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist.

Bezogen auf das Schutzgut **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um einen heterogenen Bereich. Neben der bereits bestehenden Bebauung besitzen das intensiv genutzte Grünland und die intensiv gepflegten Grünflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna. Die extensiv genutzten Bereiche, das sind die 3 Gartenbrachen im Süden des Eingriffsbereiches sowie der Grünlandbrache im Norden, sind von höherer Bedeutung. Die Siedlungsflächenanteile und die intensiv genutzten Bereiche besitzen eine geringe bzw. allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist für den Eingriffsbereich im Allgemeinen und im Besonderen für die betroffenen extensiven Bereiche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung, im Bereich des **Landschaftsbildes** durch die Beseitigung von blickbestimmenden Grünstrukturen und im Bereich **Arten und Lebensgemeinschaften** durch die Umwandlung von naturnahen Habitaten in Siedlungs- und Gartenfläche zu erwarten. Weitere Ausführungen erfolgen schutzgutbezogen.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute weitgehend unversiegelt und werden als Grünland, z. T. als Brache und Hauswiese, sowie als Hausgärten und Gartenbrache genutzt. Auf den genutzten Grünlandflächen und im Bereich der Hauswiese ist von einem Düngemittel- und Biozid-Einsatz in bescheidenem Umfang auszugehen. Dort ist der Bodenhaushalt diesbezüglich zum Teil vorbelastet. Auf den Extensivflächen kann von einem direkten Stoffeintrag in jüngerer Zeit nicht ausgegangen werden, diffuse Einträge über die Luft und das Grundwasser sind wahrscheinlich. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen bezogen auf alle genannten Nutzungen weitgehend intakt sind. Bei der natürlich anstehenden Bodenart handelt es sich um schwach lehmigen, kiesigen Sand über Abschlamm- und Abrutschmassen.

Der geplante Eingriff führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Die Bauflächen im Eingriffsbereich besitzen eine Größe von rd. 14.500 qm Die eingriffsrelevante Vollversiegelung umfasst bei einer zulässigen GRZ von 0,25 eine Fläche von rd. 3.630 qm, abzüglich einer bereits versiegelten Fläche von rd. 100 qm, auf der durch die bereits erfolgte Versiegelung kein erstmaliger Eingriff nach § 18 BNatSchG 2002 stattfindet. Hinzu kommt noch einmal die Hälfte an zusätzlich möglicher Versiegelung, entsprechend rd. 1.820 qm. Im Rahmen der Erschließung wird im Eingriffsbereich noch einmal eine Vollversiegelung von rund 2.700 qm vorgenommen.

Eine Minimierung des Eingriffs durch flächensparendes Bauen in Gestalt von Mehrfamilien- und Reihenhäusern ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht sinnvoll. Eine intensive Versiegelung größerer zusammenhängender Flächen wurde durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 der bebaubaren Fläche bei Mindestgrundstücksgrößen von 450 qm (Einzelhausbebauung) bzw. 300 qm (je Doppelhaushälfte bei Doppelhausbebauung) vermindert. Erschließungsflächen werden in einem Umfang von rd. 2.700 qm erforderlich. Eine Eingriffsminimierung auf den Grundstücken wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht, so sind Stellplätze und Zufahrten im Unterbau und bei der Oberflächenauswahl in wassergebundener Art herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig ist. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Innerhalb des Plangebietes bietet sich dafür eine kleine Fläche von rd. 100 qm an, die sich im hinteren Bereich des Flurstücks 107/1 befindet. Diese Flächengröße kann bei den Ausgleichsberechnungen berücksichtigt und entsprechend gegengerechnet werden. Für die nicht ausgleichbare Restfläche muss im Bereich des Bodenhaushaltes extern Ersatz geschaffen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen, abzüglich der gegenzurechnenden entsiegelbaren Fläche. Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Ca. 27 Grundstücke im Eingriffsbereich: Überbauung mit 0,25 GRZ (14.500 qm x 0,25) = 3.625 qm - 100 qm Entsiegelung = 3.525 qm	3.525	-	rd. 1.765
Zusätzliche Versiegelung im Eingriffsbereich mit festgesetzten wasserdurchlässigen Belägen: 14.500 qm x 0,5 GRZ = 1.813 qm		1.813	rd. 545
Erschließung: rd. 2.700 qm	2.700		1.350
Summe			3.700 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 3.700 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden geleistet werden.

Wasser

Der Boden ist in dem vom Eingriff betroffenen Raum heute größtenteils unversiegelt, die vorherrschende Bodenart ist schwach lehmiger, kiesiger Sand über Abschlamm- und Abrutschmassen, Die Hydrogeologische Karte von Schleswig-Holstein (1991) zeigt für das Plangebiet eine bedingte Versickerungsfähigkeit auf. Eine Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach erschwert, grundsätzlich aber gewährleistet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige GRZ von 0,25 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von maximal 12,5 % pro Grundstück in Verbindung mit Grundstücksmindestgrößen von 450 qm bei Einzelhausbebauung bzw. 300 qm je Bauhälfte bei Doppelhausbebauung. Auch hier tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Bauwerke sind so zu gestalten, dass es nicht zu dauerhaften Ableitungen von Grundwasser wie z. B. durch Kellerdränagen kommt.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser kompensiert werden.

Landschaftsbild

Als Flächennutzung kommt im Bestand neben wenigen Nebengebäuden intensiv und extensiv genutztes Grünland sowie intensiv gepflegte Hausgärten und extensiv genutzte Gartenbrachen vor. Die Flächen des Eingriffsbereiches liegen innerhalb eines Karrees von bereits im Zusammenhang bebauter Fläche. Besondere Blickbeziehungen ergeben sich für das unmittelbar vorgelagerte Mischgebiet, da diese Grünstrukturen vielfach die Hintergärten oder rückwärtigen Grünlandbereiche der Häuser und Gewerbebetriebe darstellen.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, da es sich um eine innerörtliche Blockinnenbebauung handelt. Das Ortsbild wird jedoch durch die Beseitigung von innergebietlich unverbauter Landschaft beeinträchtigt, insbesondere dort, wo Einblicke von den umliegenden Straßen in den Innenblock möglich sind. Hier werden statt bisher Gehölze und Wiesen Wohnhäuser blickbestimmend sein. Der Anteil an unverbautem Gelände reduziert sich in diesem Bereich erheblich. Trotz der guten Ausstattung Trittaus mit außerörtlichen Grünstrukturen, wird der Anteil innerhalb durch die Bebauung deutlich reduziert. Grünzäsuren oder Grüninseln innerhalb einer Ortschaft sind für das Ortsbild und das Wohnumfeld wichtige der Erholung und der Lebensqualität dienende Strukturen. Durch die teilweise offene Bebauung mit Einzelhäusern wirken die Grün- und Gartenflächen in das jetzige Straßenbild hinein. Daher ist der Eingriff in das Ortsbild als erheblich zu bewerten.

Eine Vermeidung des Eingriffs ist hier nicht vorgesehen, da freie Landschaft für Neubebauung geschont werden soll. Zur Minimierung des Eingriffs wirken die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen von 450 qm bei Einzelhausbebauung bzw. 300 qm je Baufläche bei Doppelhausbebauung, die Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m sowie die Beschränkung auf ein Vollgeschoss. Weitere minimierende Maßnahmen erfolgen durch die Gestaltungsfestsetzungen bei Dachnei-

gung, der Verzicht auf glänzende Dachpfannen sowie die Verwendung landschaftstypischer Dachfarben von rot bis braun und anthrazit.

Die genannten Maßnahmen zur Minimierung können den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild weitgehend kompensieren. Grünordnerische Festsetzungen erfolgen durch die Festsetzung zum Erhalt der Ortsbild prägenden Stieleiche des Flurstücks 135/1. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind wegen der geringen Grundstücksgrößen nicht sinnvoll. Es wird den Grundstückseigentümern jedoch empfohlen bei der Gartengestaltung auf einheimische Gehölze zurückzugreifen. Als Ausgleich für den Eingriff erfolgt eine Eingrünung des Planungsgebietes durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße; diese gliedern das Gebiet und wirken gleichzeitig als Kontrast zur geplanten Bebauung.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kompensiert werden.

Arten und Biotope

Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum größtenteils um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. Andererseits befinden sich im Plangebiet auch Gartenbrachen und extensiv genutztes Grünland sowie mehrere große Einzelbäume der Arten Stieleiche Roskastanie, Esche und Weide. Die genannten Flächen sind als Flächen mit einer höheren Bedeutung für den Naturschutz einzustufen, die Einzelbäume sind Landschaftsbild bestimmend. Schützenswerte Strukturen nach § 15a oder § 15b LNatSchG grenzen an das Plangebiet nicht an, allerdings eine zu erhaltende Eiche und zwei Kopflinden an der südwestlichen Ecke außerhalb des Geltungsgebietes.

Durch den Eingriff werden insbesondere die extensiv genutzten Flächen in ihrem für die Vogelwelt strukturreichen Charakter verloren gehen. Brachflächen, insbesondere mit alten Obstbäumen, sind im städtischen Bereich kaum noch vorhanden und daher als Ausweichmöglichkeit für die Avifauna und kleine Säugetiere (Igel, Gartenschläfer etc.) von großer Bedeutung. Außerdem wird durch die Erschließungsstraße eine Linde am Herrenruhmweg wegfallen. Die Erforderlichkeit einer separaten, avifaunistischen Betrachtung ist noch einmal überprüft worden. Aufgrund der verschiedenen Ortsbesichtigungen und der Erörterung mit den Anwohnern sind besondere avifaunistische Potentiale nicht zu erwarten.

Als günstig erweist sich die beiderseitige Bepflanzung entlang der geplanten Erschließungsstraße. Hier werden heimische Laubbäume festgesetzt, punktuelle Teillebensräume insbesondere für Vögel aber auch für Insekten werden so neu geschaffen. Der Erhalt der großen Laubbäume im Plangebiet wird ebenfalls festgesetzt. Hierbei ist insbesondere auf die drei größten Bäume hinzuweisen, die auf Grund ihrer Größe und ihres Stammdurchmessers von 80 cm bis 1 Meter einen besondere Ortsbild prägenden Charakter besitzen. Dies sind die Stieleiche Ecke Schulstraße-Herrenruhmweg, die Kastanie auf dem Flurstück 115/1 und die Stieleiche auf dem Flurstück 135/1. Die letztgenannte Stieleiche liegt dabei im Eingriffsbereich und ist nicht nur wegen ihrer Ortsbild prägenden Funktion zu erhalten, sie spielt auch als besonders gliederndes Element und Markierungspunkt für den direkt angrenzenden Straßenbereich mit Wendepunkt eine große Rolle. Als Ersatz für die zu fällende Linde am Herrenruhmweg auf Höhe der geplanten Erschließungsstraße werden zahlreiche neue heimische Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße gepflanzt.

Trotz der angeführten Maßnahmen zur Minimierung/Ausgleich des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Schutzgutes Arten und Biotope auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig wird.

Für die Überplanung der extensiv genutzten Garten- und Grünlandbereiche muss extern Ersatz geschaffen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz mindestens einen Ersatz im Verhältnis 1:1 der Fläche vor. Da es sich bei den extensiven Bereichen innerhalb des Eingriffsbereiches nicht um Flächen mit einer besonderen, vielmehr mit einer nur erhöhten Bedeutung für den Naturschutz handelt, wird in diesem Fall ein anderer Ausgleichsschlüssel zugrunde gelegt: Für den Verlust der abgegrenzten extensiven Bereiche durch Überplanung wird ein Ersatz im Verhältnis 1:0,5 als angemessen angesehen. Obwohl immer auch gewisse Wechselwirkungen bezogen auf die Funktionen als Teillebensräume, Futterplatz oder Durchgangsquartier zwischen den unterschiedlich stark gepflegten Bereichen bestehen, wird bei der Bilanzierung davon ausgegangen, dass für den übrigen Eingriffsbereich keine grundlegenden Einschränkungen des Schutzgutes Arten und Biotope zu erwarten sind, da ihre ökologischen Funktionen in dieser Hinsicht eher gering sind. Daher wird für diese Flächen auch kein zusätzlicher Ausgleich bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften bilanziert. Ihre Bedeutung für das Gesamtgefüge des Eingriffsbereiches wird insofern gewürdigt, als dass der gesamte zu erbringende Ausgleich homogen über den gesamten Eingriffsbereich verteilt wird (vgl. Abschnitt 5 c „Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung“).

Der zu erbringende Ausgleich für das genannte Schutzgut ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Durch Überplanung der extensiven Garten- und Grünlandbrachen (vgl. Flächen E1, Abb. 1).	5.270	2.635
Summe in qm		rd. 2.700

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und die Erbringung einer 2.700 qm großen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Anlage eines naturnahen Biotops als ausgeglichen gelten. Ein weiterer Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist nicht zu erwarten.

Klima

Die im Bestand vorhandenen Grünland- und Grünflächen sind aus Sicht des Schutzgutes Klima ebenfalls zu begutachten. Obwohl größere Grün- und Freiflächen im Siedlungsgefüge häufig fehlen, liegt eine besondere Bedeutung der Eingriffsflächen für Kaltluftentstehung und /oder Kaltlufttransport in der Ortschaft Trittau nicht vor. Auswirkungen sind gem. o. g. Erlass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erwarten, trotzdem kann es durch einen zu hohen Anteil an versiegelter Fläche oder größere Erschließungsflächen zu sommerlichen Aufheizungen kommen. Durch die begrenzt gehaltenen überbaubaren Flächen sind die versiegelten Bereiche minimiert. Durch die festgesetzten Laubbäume im Straßenraum und die angenommenen Gartenbereiche lassen sich stärkere sommerliche Aufheizungen abmildern.

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind Anpflanzungen im Straßenrandbereich und der Erhalt der größeren Einzelbäume im Geltungsbereich vorgesehen. Der Gestaltung des Orts-

bildes nach § 1 (5) Nr. 4 BauGB dient ebenfalls die Bepflanzung des Straßenraumes, gleichzeitig trägt sie zur Auflockerung des Baugebietes bei. Weitere Festsetzungen sind auf Grund der Parzellengröße nicht vorgesehen.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Zusammenfassend wird hier der gesamte zu erbringende Ausgleich aufgeführt. Die Ausgleichszuordnung wird generalisierend auf die überbaubaren Flächen bezogen. Dabei werden die Bereiche mit erhöhter Bedeutung für den Naturschutz von denen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz unterschieden, weil flächenspezifisch unterschiedliche Schutzgüter betroffen sind. Da allerdings Wechselwirkungen zwischen den Grünflächen bestehen – ob intensiv oder extensiv gepflegt – wird der zu erbringende Ausgleich auf den gesamten Eingriffsbereich homogen verteilt, zumal dieser grüne „Blockinnenbereich“ in seiner Gesamtheit gutachterlich zu bewerten und auszugleichen ist.

Aus dem **Schutzgut Boden** erwächst ein rechnerischer Mindestausgleich von insgesamt rd. **3.700 qm** Fläche auf intensiv genutzter Acker- oder Grünlandfläche mit Anlage eines naturnahen Biotops, hierbei ist bereits die entsiegelbare Fläche von rd. 100 qm abgerechnet.

Aus dem **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** erwächst ein rechnerisch ermittelter Ausgleich von insgesamt **rd. 2.700 qm** Größe. Der Ausgleich ist ebenfalls auf einer bislang intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche durch Anlage eines naturnahen Biotops zu realisieren. Dieser ergibt sich aus den bilanzierten Bereichen mit der Kennzeichnung „E1“.

Insgesamt entsteht somit zunächst rechnerisch ein Gesamtausgleichserfordernis von aufgerundet 6.400 qm. Da in den Bereichen mit Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowohl dieses Schutzgut, als auch das Schutzgut Boden bilanziert worden sind, wird es für angemessen erachtet, die für die Bodenversiegelung ermittelte Ausgleichsfläche in diesen Bereichen gegenzurechnen. Dies entspricht den Hinweisen zum o. g. Ausgleichserlass (Punkt 1 und 3.2), die aussagen, dass lediglich bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz eine Summation vorzunehmen ist. Im vorliegenden Fall wurden im Bereich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften rd. **1.100 qm** (980 qm Straße x 0,5 = 490 qm Ausgleich; 4.250 qm x Vollversiegelung GRZ 0,25 = 1.063 x 0,5 = rd. 530 qm Ausgleich; 4.250 qm x 0,5 GRZ (zusätzlich mögliche Versiegelung) = 530 qm x 0,3 = 160 qm Ausgleich; Ausgleichssumme Boden abgerundet auf glatte 100 qm = 1.100 qm) für die Bodenversiegelung ermittelt, diese werden von den 6.400 qm abgezogen, es verbleibt ein **Gesamtausgleichserfordernis** von rund **5.300 qm**. Der für den Eingriff in den Naturhaushalt notwendige Ausgleich wird von der Gemeinde extern zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde sichert den Ausgleich auf eigenen Flächen gem. § 1 a (3) BauGB.

Aus den Bilanzierungen der einzelnen Schutzgüter ergeben sich für den Eingriffsbereich folgende Ausgleichskosten:

Kosten für Grünordnung:

Baumpflanzungen für den Eingriffsbereich von 31 Bäumen
im Durchschnitt zu je 205 € 6.500 €

Kosten für den (externen) Ausgleich

Entsiegelung von rd. 100 qm bebauter Fläche pauschal 500 €

Bei Flächenankauf ca. 2,5 € je Quadratmeter, bei maximal
5.300 qm Fläche 13.250 €

Summe ca. 20.250 €

d. Hinweise zur Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.

Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz). Auf die Festsetzung einer Versickerung auf den Grundstücken wird wegen des vorwiegend bindigen Untergrundes und der Grundstücksgrößen verzichtet, es wird aber den Bauherren empfohlen bei möglicher Versickerung auf den Grundstücken das anfallende unbelastete Niederschlagswasser bei Berücksichtigung der Grundstücksgröße über Sickerschächte versickern zu lassen; diese bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Wegeführung auf dem Gehweg zwischen Plangebiet und Vorburgstraße sollte mit einer wassergebundenen Oberfläche versehen werden. Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden.

Es wird angeraten, eine naturnahe Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung zu fördern. Des Weiteren ergeben sich Förderungsmöglichkeiten für Fassaden- sowie extensive Begrünungen von Garagendächern durch Beratung, Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.

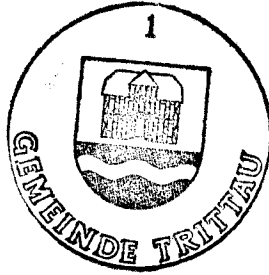
Die Wege im Bereich des öffentlichen Gehweges sollten mit einer wassergebundenen Decke versehen werden, um eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Wegefläche zu ermöglichen. Gleiches gilt für auf Privatflächen vorgesehene Wege. Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind großflügig verlegte Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrassen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherefähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Die vegetationsfähigen Flächen für Einzelbaumpflanzungen sollen gegen Überfahren von Fahrzeugen gesichert werden. Eine genügend mächtige Humusschicht mit natürlichem Unterboden muss vorhanden sein. Der offene Wurzelbereich sollte entweder mit Mulchmaterial bedeckt oder mit geeigneten Unterpflanzungen versehen werden.

6. Billigung der Begründung

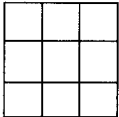
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 16 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.2005 gebilligt.

Trittau, 14. 6. 05



(Walter Nessel)
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER