

Gemeinde Trittau

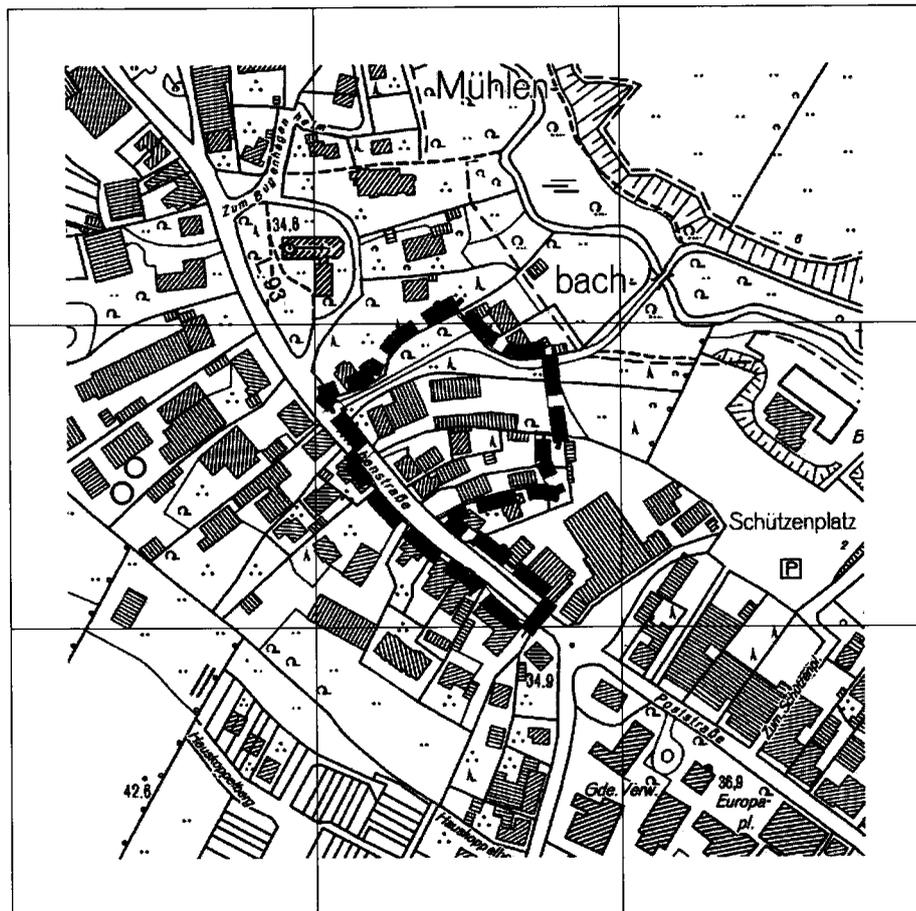
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22B

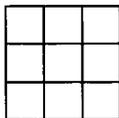
Gebiet: nordöstlich Kirchenstraße (L 93), westlich des Schützenplatzes und nördlich der Meierei, Kirchenstraße 21 bis 25 (ungerade Hausnummern)

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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4.	Plangebiet	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	7
3.3.	Immissionen	8
3.4.	Altlasten	9
3.5.	Archäologie	9
4.	Ver- und Entsorgung	9
5.	Kosten.....	10
6.	Durchführung der Planung	10
7.	Schutzgebiete	10
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
9.	Billigung der Begründung	12

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes strebt die Gemeinde die Ordnung der Straßenrandbebauung, den Erhalt der kleinteiligen Mischgebietsstruktur sowie die Sicherung und Ergänzung örtlicher Grünstrukturen an. Darüber hinaus wird die Verkehrsfläche der Landesstraße (L 93) einbezogen, um den Flächenbedarf für den anstehenden Ausbau der Straße planungsrechtlich zu sichern. Das im Plangebiet ansässige Busunternehmen plant eine deutliche Ausdehnung des Betriebes. Damit wird eine Veränderung des Gebietstypes in Richtung Gewerbegebiet eingeleitet, die den Zielen der Gemeinde nicht entspricht. Dieser zentrale Bereich der Gemeinde soll neben nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten auch dem Wohnen dienen. Es ist deshalb erforderlich, durch den Bebauungsplan Vorgaben zur Steuerung der planerischen Vorstellungen der Gemeinde vorzusehen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². 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 übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt, da die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Das Plangebiet ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der zentralen Ortslage an der Kirchenstraße. Entlang der Kirchenstraße stehen zweigeschossige Gebäude mit z. T. Geschäftsnutzung im Erdgeschoss. Im Norden liegt eine Lindenallee als Zufahrt zum nordöstlich des Plangebietes stehenden Wohnhaus. Südlich anschließend ist eine alte Hofstelle mit Garagennutzung im rückwärtigen Bereich. Grünstrukturen sind in Form alter Laubbäume vorhanden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 43/1, nordöstliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 47/22, südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 47/7 und Teil der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 47/13.
Im Osten:	Trennungslinie durch das Flurstück 47/19, 47/18 und 53/7, Teil der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 53/7, Trennungslinie durch das Flurstück 60/6 und 59/3.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 59/3, südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 62/3 und 64/6, Teil der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 214 sowie Trennungslinie durch das Flurstück 230, Kirchenstraße (L 93) und 85.
Im Westen:	Trennungslinie durch das Flurstück 232, 85, 86/10, 86/9, 86/12, 86/15, 93/2 und 94/1, Trennungslinie durch das Flurstück 230, Kirchenstraße (L 93), südwestliche und nordwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 131/6, südwestliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 47/19.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll der kleinteilige durchmischte Charakter im Gebiet erhalten werden. Die Gemeinde setzt damit die mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 6A und 6B begonnene Überplanung der innerörtlichen Bereiche fort. Maßstab für die Bebauungsstruktur im Plangebiet soll nicht das Volumen der südlich angrenzenden Meierei sein, sondern die kleinteilige Nutzungs- und Parzellenstruktur. Die Entwicklung zu einem Gewerbegebiet mit großflächigen und das Wohnen störenden Nutzungen ist nicht Planungsziel der Gemeinde.

Im Hinblick auf den im Plangebiet seit 78 Jahren ansässigen Busunternehmer ist auszuführen, dass ein Betrieb mit 6 Reisebussen, wie in den Bauakten dokumentiert, innerhalb des kleinteiligen Gebietscharakters zulässig ist und der Planungsintention in der Form nicht widerspricht. Eine Ausweitung des Unternehmens in Richtung Busdepot für den öffentlichen Verkehr mit 16 Busstellplätzen dagegen fügt sich in ein Dorf- oder Mischgebiet an dieser Stelle nicht ein. Für die Bereiche entlang der Kirchenstraße strebt die Gemeinde eine lebendige Nutzungsvielfalt an. Neben der Wohnnutzung sind Läden, landwirtschaftliche Betriebe und Dienstleistungsangebote vorhanden. Diese Nutzungsdurchmischung soll erhalten und weiterhin gefördert werden. Die Wohnnutzung wird für die Lebendigkeit des Quartiers auch nach Feierabend und an den Wochenenden dringend benötigt. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimierte Ausnutzung der Grundstücke durch die Planung nicht gegeben ist. Die Gemeinde misst jedoch dem Erhalt der

kleinteiligen Nutzungen und einer lebendigen Durchmischung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde ein höheres Gewicht zu.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kirchenstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung. Diese Betriebe planen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 3a und Nr. 34a die Aussiedlung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an dem Standort, bzw. die Minimierung von Geruchsbelastungen durch Abdeckung der Güllebehälter. Avisiert für die Betriebsaufgaben bzw. die Maßnahmen ist jeweils der 30.06.2011. Dieses ist in bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen fixiert. Die noch ausgeübte Landwirtschaft steht unter Berücksichtigung der Standortaufgaben bzw. der Geruchsminimierungsmaßnahmen dem Planungsziel der Gemeinde im Bebauungsplan Nr. 22B ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe zu entwickeln daher nicht entgegen. Bezüglich der von den landwirtschaftlichen Betrieben derzeit noch ausgehenden Immissionen greift die Gemeinde auf Untersuchungen zu Geruchsmissionen (Prof. Dr. Jörg Oldenburg, 2006/2007) für die Bebauungspläne Nr. 34a und Nr. 3a zurück. Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ausschluss bzw. Beschränkung von Wohnnutzung) sind getroffen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch geeignete Festsetzungen, die vorrangig auf die Bewahrung der ortstypischen Straßenrandbebauung abzielen. Die von dem im Plangebiet vorhandenen Busunternehmer geplante Betriebsenerweiterung von bislang 6 Reisebussen hin zu einem Busdepot auch für öffentlichen Busverkehr mit 16 Busstellplätzen wird von der Gemeinde nicht gewünscht, da ein derartiger Großbetrieb sich nicht in die vorhandene Gebietsstruktur einfügt. Auch befürchtet die Gemeinde durch einen ausgeweiteten Betrieb Lärmimmissionen durch an- und abfahrenden Busverkehr. Die Festsetzungen berücksichtigen dieses Vorhaben daher nicht.

Das Planungsziel der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage ist ein gemischt genutztes Gebiet unter Berücksichtigung der kleinteiligen Parzellenstrukturen. Im straßennahen Bereich wird eine auch kleingewerbliche Nutzung mit Läden, Dienstleistungen und kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben angestrebt. Die rückwärtigen Bereiche zur Mühlenau hin bieten sich für eine Wohnnutzung an.

Großflächigere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht entstehen, so dass Einzelhandelsbetriebe jeweils in ihrer Fläche beschränkt werden. Je Einzelhandelsbetrieb ist nur eine Geschossfläche von max. 400 m² zulässig. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen kleineren Einzelhandelsbetrieben, die das Zentrum der Gemeinde als Versorgungsstandort beleben. Dies sind zum Beispiel der im Plangebiet vorhandene Textilbetrieb, sowie ein Getränkemarkt, ein Blumengeschäft, ein Schreibwarenge-

schafft sowie ein Bekleidungsgeschäft in der näheren Umgebung. Diese Betriebe kommen mit der Geschossfläche aus. Zur Förderung der unterschiedlichen Nutzungen wird in den straßennahen Bereichen die Wohnnutzung beschränkt. Wegen ihrer das Stadtbild negativ beeinflussenden Gestaltung und den mit dieser Nutzung verbundenen negativen Sogeffekten sollen Vergnügungstätten nur ausnahmsweise zulässig sein. Aufgrund ihrer negativen Gestaltungswirkung im dichten städtischen Gefüge werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Hinblick auf die anstehenden Veränderungen bei den landwirtschaftlichen Betrieben unter den Vorbehalten des § 9 (2) BauNVO getroffen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem derzeitigen Bestand unter Berücksichtigung auch der benachbarten Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die das Gesamtquartier zurzeit noch landwirtschaftlich/dörflich prägen zunächst als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Dies ist die Nutzung, die gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB für einen bestimmten Zeitraum, nämlich bis zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (vertraglich avisiert bis zum 30.06.2011) zulässig ist. In dem durch die landwirtschaftlichen Betriebe gemäß den Ergebnissen des Gutachtens berührten Bereich ist zusätzliche sonstige Wohnnutzung gem. § 5 (2) Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch eine Einzeluntersuchung die Verträglichkeit nachgewiesen wird. Mit der in den städtebaulichen Verträgen aufgezeigten Möglichkeit der Abdeckung der Güllebehälter zur Geruchsminimierung wäre sonstige Wohnnutzung im Plangebiet möglich. Im MD-Gebiet ausgeschlossen werden Kleinsiedlungen, die in dieser zentralen Ortslage nicht gewünscht sind.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen wird die Art der baulichen Nutzung als Folgenutzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und lässt angemessenen Erweiterungsspielraum zu. In den straßennahen Bereichen ist entsprechend dem Bestand eine dichtere Bebauung möglich, während das Maß der Nutzung im rückwärtigen Teil des Plangebietes herabgestuft wird, um einen Übergang zu den benachbarten Naturräumen zu schaffen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die an der Kirchenstraße 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 und in Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn zu klären. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Bauli-

nien bestimmt. Entlang der Kirchenstraße wird die vorhandene Bauflucht durch Baulinien markiert, um den Charakter des Straßenraumes zu bewahren. Die notwendigen Stellplätze sollen seitlich bzw. im hinteren Bereich der Gebäude angeordnet werden.

Auf die Festsetzung detaillierter baugestalterischer Festsetzungen wird weitgehend verzichtet, damit der Gestaltungsspielraum der Bauherren nicht unnötig beschränkt wird. Lediglich für den straßennahen Bereich werden Vorgaben zur Außenwandgestaltung entsprechend dem Bestand getroffen. Die übrigen Regelungen betreffen den Ausschluss flimmernder Dachmaterialien und Vorgaben zu Einfriedungen. Damit die Straßenräume nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden, Garagen und Carports beeinträchtigt wird, sind solche baulichen Anlagen innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Mit dieser Regelung bezweckt die Gemeinde die Unterstützung ihres Planungsziels zum Erhalt der Bebauungsstruktur und der markanten historischen Bebauung entlang der Kirchenstraße.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kirchenstraße erschlossen. Für diesen Abschnitt der L 93 ist ein Ausbau mit der Anlage von Parkstreifen im Anschluss an den bereits realisierten Kreisverkehr südlich des Plangebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan stellt die geplante Straßenraumaufteilung als Darstellung ohne Normcharakter dar und setzt den erforderlichen Flächenbedarf als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgt zum einen über die nördlich vorhandene Zuwegung, die entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Abmessung der Verkehrsfläche berücksichtigt die tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandene Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Einfriedungen (Mauern). Im südlichen Bereich soll die Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen von der Kirchenstraße aus erfolgen. Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet, da die Organisation auf dem jeweiligen Grundstück durch die Eigentümer ggf. unter Berücksichtigung des Gebäudebestands erfolgen soll. Die ausreichende Erschließung ist im Bauantrag nachzuweisen. Soweit erforderlich, sind Mülltonnenstandplätze an der Kirchenstraße vorzusehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Trittau ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3. Immissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der Kirchenstraße (L 93) berührt. Die Gemeinde Trittau hat im Rahmen der Aufstellung des gegenüberliegenden Bebauungsplanes Nr. 3A ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen (Büro Lairm Consult, 2007), in dem der zu erwartende Verkehrslärm untersucht wurde. Die Gemeinde zieht für die Prüfung des Verkehrslärms im Plangebiet diese Untersuchung heran.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr führt innerhalb der geplanten Dorf- bzw. Mischgebietsflächen zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird ab einem Abstand von ca. 40 m von der Straßenmitte der Kirchenstraße eingehalten. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird bis zu einem Abstand von etwa 40 Metern eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Orientierungswert- bzw. Immissionsgrenzwert-Überschreitungen betroffenen Bereiche sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Die in den Festsetzungen verwendeten Begriffe „schützenswerte Nutzungen“ und „geschlossen auszuführende bauliche Anlagen“ entsprechen der Terminologie der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Des Weiteren sind dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kirchenstraße befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung. Diese Betriebe planen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 3a und Nr. 34a die Aus-siedlung und Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an dem Standort, bzw. die Minimierung von Geruchsbelastungen durch Abdeckung der Güllebehälter. Avisiert für die Betriebsaufgaben bzw. die Maßnahmen ist jeweils der 30.06.2011. Dieses ist in bereits abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen fixiert. Bezüglich der von den landwirtschaftlichen Betrieben derzeit noch ausgehenden Immissionen greift die Gemeinde auf Untersuchungen zu Geruchsimmissionen (Prof. Dr. Jörg Oldenburg, 2006/2007) für die Bebauungspläne Nr. 34a und Nr. 3a zurück. Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ausschluss bzw. Beschränkung von Wohnnutzung) sind getroffen.

Im Hinblick auf Gewerbelärm ist auszuführen, dass sich im Plangebiet selbst mit Ausnahme des Busunternehmens keine Unternehmen befinden, die im Dorf- oder Mischgebiet unzulässig sind. Die vom Busunternehmen angestrebte Erweiterung entspricht nicht den Planungsabsichten der Gemeinde, so dass die Verträglichkeit die-

ser vom Eigentümer beabsichtigten Erweiterung der Nutzung in diesem Verfahren nicht zu prüfen ist.

Südlich angrenzend befindet sich die Meierei. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Betrieb der Anlagen baurechtlich genehmigt ist und entsprechend den Genehmigungen betrieben wird. In den Baugenehmigungen sind Nebenbestimmungen und Auflagen enthalten, die ein störungsfreies Nebeneinander mit der Nachbarschaft sicherstellen. Konflikte sind nicht bekannt.

3.4. Altlasten

Das Plangebiet umfasst keine Flächen, die aktuell in das Altlastenkataster eingetragen sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Fläche 23 und 25 gewerbliche Nutzungen bekannt sind. Daher sind ggf. zur Entsorgung anstehende Bodenmaterialien, die durch Erdbewegungen entstehen, gem. DIN 19731 auf ihre Entsorgungsrelevanz zu prüfen.

3.5. Archäologie

Im Nahbereich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Weitere Funde sind möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Ver- und Entsorgung

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

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist unter Angabe der Ergiebigkeit gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen.

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.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland. Diese sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Ggf. notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Unternehmen abzustimmen.

Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes Obere Bille.

Die Stromversorgung erfolgt durch EON/Hanse. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

Die Gasversorgung erfolgt durch EON/Hanse. 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.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind Kosten für den Ausbau der Landesstraße in Höhe von ca. 430.000 € zu erwarten. Die Kostenträgerschaft teilen sich das Land Schleswig-Holstein, die Gemeinde Trittau und der Abwasserzweckverband. Die Gemeinde Trittau wird rechtzeitig die notwendigen Haushaltsmittel bereitstellen.

6. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Schutzgebiete

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 50 m Entfernung das FFH-Gebiet DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ welches auf nationaler Ebene auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Es handelt sich um einen ausgeprägten, schmalen Talzug mit dem weitgehend naturnahen Gewässerlauf des Mühlenbaches

und Teichen unterschiedlicher Trophie sowie gut ausgebildeten randlichen Quellbereichen und Nasswiesen am Westrand der Hahnheide (Natura 2000-Gebiet DE 2328-354). Übergreifendes Ziel ist die Erhaltung der naturnahen, wenig beeinflussten Fließgewässer- und Auenbereiche.

Hinsichtlich der Flächenbelastung des FFH-Gebietes werden die Siedlungsgebiete als neutral eingestuft. Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Raumes. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der Straßenrandbebauung, der Erhalt der kleinteiligen gemischten Strukturen sowie die Sicherung und Ergänzung örtlicher Grünstrukturen. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan die für den Ausbau der Kirchenstraße (L 93) benötigten Verkehrsflächen festgesetzt. Aus den Festsetzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte auf mögliche Beeinträchtigungen der geschützten Lebensraumtypen und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes. Geschützte Arten der Anhänge der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, auf die das Plangebiet wirken könnte, werden in den Datenbögen zum Schutzgebiet nicht genannt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Jedoch sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 42 BNatSchG zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan dient der Ordnung der Straßenrandbebauung, dem Erhalt der kleinteiligen Strukturen sowie der Sicherung und Ergänzung örtlicher Grünstrukturen. Konkrete Bauabsichten sind nicht bekannt. Die vorhandenen Großbaumbestände werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie sind während möglicher Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und analoger Anwendung der RAS LP 4 zu schützen. Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung wird zudem eine Ergänzungspflanzung für die vorhandene Lindenallee festgesetzt. Die Lindenallee ist zudem als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG nachrichtlich übernommen. Ebenso sind größere Stellplatz- und Garagenanlagen zu begrünen. Hierbei ist keine gleichmäßige Überstellung zwingend, die Bäume können auch in Zuordnung zu der jeweiligen Stellplatz- bzw. Garagenanlage am Rand bzw. entlang der Rangierflächen gepflanzt werden.

Die Gebäude und älteren Gehölzbestände im Plangebiet sind potenziell geeignete Lebensstätten geschützter Brutvogel- und Fledermausarten. Zukünftige, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22B zulässige Eingriffe durch bauliche Veränderungen wie z. B. Gebäudeabriss, -umbauten etc. können erhebliche Beeinträchtigungen der Fledermausfauna und gebäudebrütender Vogelarten darstellen bzw. die Zugriffsverbote des § 42 (1), 1-3 BNatSchG berühren. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG zu beachten sind und Kompensationsmaßnahmen, die unter fachkundiger Anleitung in Abstimmung mit den Behörden in angemessenem Umfang in der näheren Umgebung und

artspezifisch erforderlich werden können, sofern geschützte Arten berührt werden. Arten, deren Lebensräume nicht durch entsprechende Maßnahmen (Ersatzquartiere o. ä.) ausgeglichen werden können, sind in dem städtischen Plangebiet nicht zu erwarten, so dass mit keinen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen zu rechnen ist.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22B der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.11.2009 gebilligt.

Trittau, 25. 2. 10



(Walker Nessel)
Bürgermeister