

# Gemeinde Trittau

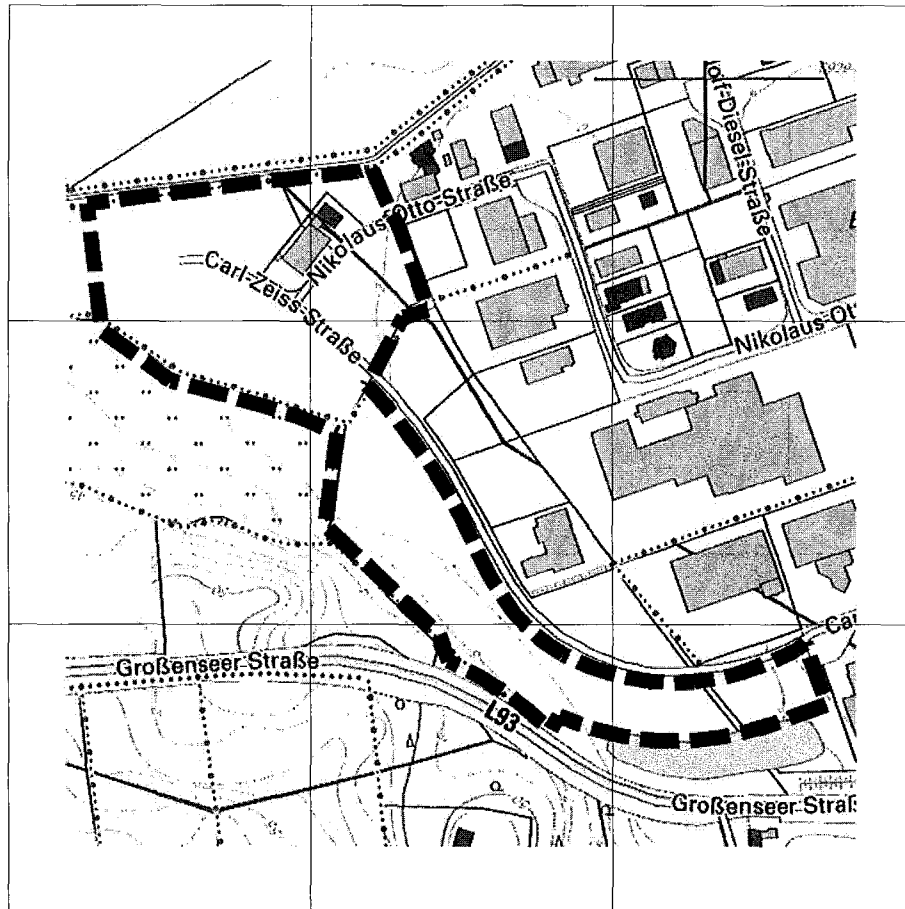
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 31, 5. vereinfachte Änderung

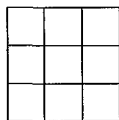
Gebiet: Nördlich Großenseer Straße (L93), südwestlich Carl-Zeiss-Straße,  
beidseitig Nikolaus-Otto-Straße

### 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.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
1.5.	Umweltbelange.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
3.	Planinhalt.....	5
3.1.	Städtebau .....	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
3.3.	Immissionen.....	5
3.3.1.	Freileitung.....	6
4.	Ver- und Entsorgung .....	6
5.	Kosten.....	6
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
7.	Billigung der Begründung.....	7

## **1. Planungsgrundlagen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Trittau wurde Anfang der 90er-Jahre rechtskräftig. Inzwischen ist die Erschließung abgeschlossen und ein Großteil der Gewerbeflächen bebaut. In Anpassung an geänderte Zielvorstellungen der Gemeinde wurde der Bebauungsplan bislang viermal geändert:

In der 1. Änderung wurde ein Teil der textlichen Festsetzungen insbesondere zur Höhenentwicklung von Gebäuden modifiziert. Die 2. Änderung umfasste den Teilbereich für den Verbrauchermarkt mit der Änderung von Gewerbegebiet in Sondergebiet. Die dritte Änderung erweiterte das Gewerbegebiet in westliche Richtung und mit der vierten Änderung werden derzeit Anpflanz- und Erhaltungsgebote verändert.

Mit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Firsthöhen der westlichen Erweiterung erhöht und an die umgebende Bebauung angepasst werden. Anlass für die Erhöhung ist die Berücksichtigung eines interkommunalen Bauhofs der Gemeinden Lütjensee, Grönwohld und Trittau, sowie eine weiterhin große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Trittau.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt. Eine Aufführung der Vorgaben ist daher entbehrlich.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes belässt die Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiet. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet nördlich der Großenseer Straße und westlich der Nikolaus-Otto-Straße und Carl-Zeiss-Straße. Es ist bereits erschlossen und in Teilen bebaut. Unbebaute Grundstücke werden über eine regelmäßige Mahd gemäht und stellen sich als artenarme Wiesenflächen dar. Knicks begrenzen weite Teile des Plangebietes zur freien Landschaft hin. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 183, 182, 160, 159 und 155.
Im Osten:	Östliche Grundstücksgrenze des Flst. 155, östliche und südliche Grundstücksgrenze des Flst. 158, Teilungslinie durch das Flst. 62/21, südliche Grundstücksgrenze des Flst. 123, südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Carl-Zeiss-Straße, östliche Grundstücksgrenze des Flst. 186.
Im Süden:	Südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 186 und 196, Teilungslinie durch die Flst. 197, 179 und 194
Im Westen:	Teilungslinie durch die Flst. 194 und 183, südwestliche Grundstücksgrenze der Flst. 180 und 193.

---

### 1.5. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB werden durch die Änderung nur geringfügig berührt. Durch die Rücknahme der nachrichtlichen Übernahme eines rd. 6 m langen Knickabschnittes mit Festsetzung eines vorgelagerten Knickschutzstreifens am östlichen Rand des Flurstückes 158 wird in ein geschütztes Biotop eingegriffen. Grund hierfür sind die Erweiterungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebes auf dem östlich angrenzenden Flurstücke 151. Um einen störungsfreien Produktionsablauf zwischen vorhandenen und geplanten Betriebsteilen zu gewährleisten, soll dem Unternehmen eine Verbindung beider Grundstücke ermöglicht werden, ohne dass die öffentliche Erschließungsstraße genutzt werden muss.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden aufgrund des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Die naturschutzfachliche Abarbeitung erfolgt in Abschnitt 6.

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für eine Anhebung der Gebäudehöhen in den Baufeldern westlich und nördlich der Carl-Zeiss-Straße geschaffen. Die Anhebung ist von 7m und 8m auf 11m bzw. 14m geplant und stellt somit eine Anpassung an die Höhen des restlichen Gewerbegebiets dar. Anlass ist die Errichtung eines inter-kommunalen Bauhofs und die bessere Vermarktungsmöglichkeit der Baufelder. Die in der 3. Änderung geforderte Abtrepung der Gebäudehöhen zum Landschaftsraum bleibt in den äußeren Grundstücken mit 11 m Firsthöhe – im Vergleich zu 14 m Firsthöhe im zentralen Bereich des Gewerbegebiets – bestehen. Aufgrund der betrieblichen Erweiterung auf ein benachbartes Grundstück entsteht ein erhöhter Querungsbedarf zwischen den Flurstücken 151 und 158. Der zwischen den Flurstü-

cken liegende Knick verhindert diese Bewegung und wird deshalb in Teilen zurückgenommen.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Mit der Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 beabsichtigt die Gemeinde vorrangig die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im westlichen Bereich des Gewerbegebiets.

Die Erhöhung resultiert aus dem Wunsch der Gemeinden Lütjensee, Grönwohld und Trittau einen interkommunalen Bauhof im westlichen Bereich des Gewerbegebiets zu errichten. Für die geplanten Gebäude ist die bisherige Firsthöhe von 8 m zu niedrig. Die vorgesehene Firsthöhe von 11 m ermöglicht eine bessere Nutzbarkeit der bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücke. Dies dient auch einem flächenschonenden Umgang mit Natur und Landschaft. Dies erscheint auch vertretbar, da das Gebiet durch raumprägende Landschaftselemente wie Knicks, Feldgehölze markante Einzelgebäude sowie die vorgelagerten Ausgleichsflächen sehr gut eingegrünt ist. Das Prinzip der Abtreppung der Firsthöhen aus der Ortslage (14 m) hin zum freien Landschaftsraum (11 m) wird beizubehalten.

Im gesamten Gewerbegebiet sind Einschränkungen des Einzelhandels vorgesehen. Davon ausgenommen sind Sortimente und Produkte, die im Gebiet produziert oder bearbeitet werden. Hier wird im Text noch einmal klargestellt, dass ebenfalls der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen / Zubehör zugelassen ist. Diese Regelung entspricht den Bestimmungen zum Einzelhandel des Bebauungsplan Nr. 31.

#### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Baugebiete der 5. Änderung sind durch die bereits errichtete Carl-Zeiss-Straße im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 erschlossen.

#### **3.3. Immissionen**

Die Belange hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung bereits geregelt. Diese richten sich nach der DIN 18005/1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002), einsehbar unter [www.staedtebauliche-laermfibel.de/kap\\_3/kap\\_3-1-2-1.htm](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/kap_3/kap_3-1-2-1.htm).

### **3.4. Freileitung**

Die in der 3. Änderung genannte 30 kV-Freileitung existiert nicht mehr und die damit verbundenen Restriktionen entfallen. Dies betrifft die Unzulässigkeit von Wohnungen im Bereich der Leiterseile, sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen.

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

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 geregelt.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

## **5. Kosten**

Für die entstehenden Kosten zur Überbauung und zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen sowie ein Teil der Planungskosten gab ein privater Gewerbetreibender bereits eine Kostenübernahmeerklärung ab. Die weiteren Planungskosten übernimmt die Gemeinde Trittau, bzw. teilen sich die Gemeinden Trittau und Lütjensee.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird ein rd. 6 m langer Knickabschnitt überplant und für eine bauliche Nutzung freigegeben. Der entfallende Knickabschnitt ist in der Planzeichnung dargestellt und ergibt sich aus der betrieblichen Erweiterung eines benachbarten Grundstücks. Knicks unterliegen den Vorgaben des § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Für die bauliche Inanspruchnahme wird eine Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften erforderlich. Zudem sind die gesetzlichen Regelungen zur Baufeldräumung zu berücksichtigen, die eine Beseitigung des Knicks nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März zulassen.

Gem. der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 11.06.2013 sind für die Beseitigung des 6 m langen Knickabschnittes zudem 12 m Knickneuanlage als Ausgleich zu erbringen. Den Ausgleich erbringt die Gemeinde über das amtlich anerkannte Ökokonto „Warnsdorfer Moor“, Kreis Ostholstein, der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH. Ein entsprechender Gestattungsvertrag hierzu wird vereinbart.

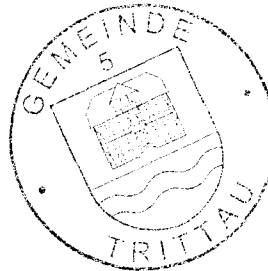
Grundsätzliche Änderungen in den Festsetzungen zum Knickschutz, die sich aus den neuen Durchführungsbestimmungen ergeben, werden nicht weiter berücksichtigt. Der Sachverhalt wurde seinerzeit rechtskonform im B-Planverfahren abgearbeitet und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

Weitere Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 5. vereinfachte Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30.01.2014 gebilligt.

Trittau, 24.04.2014



(Walter Kussel)  
Bürgermeister