

Gemeinde Trittau

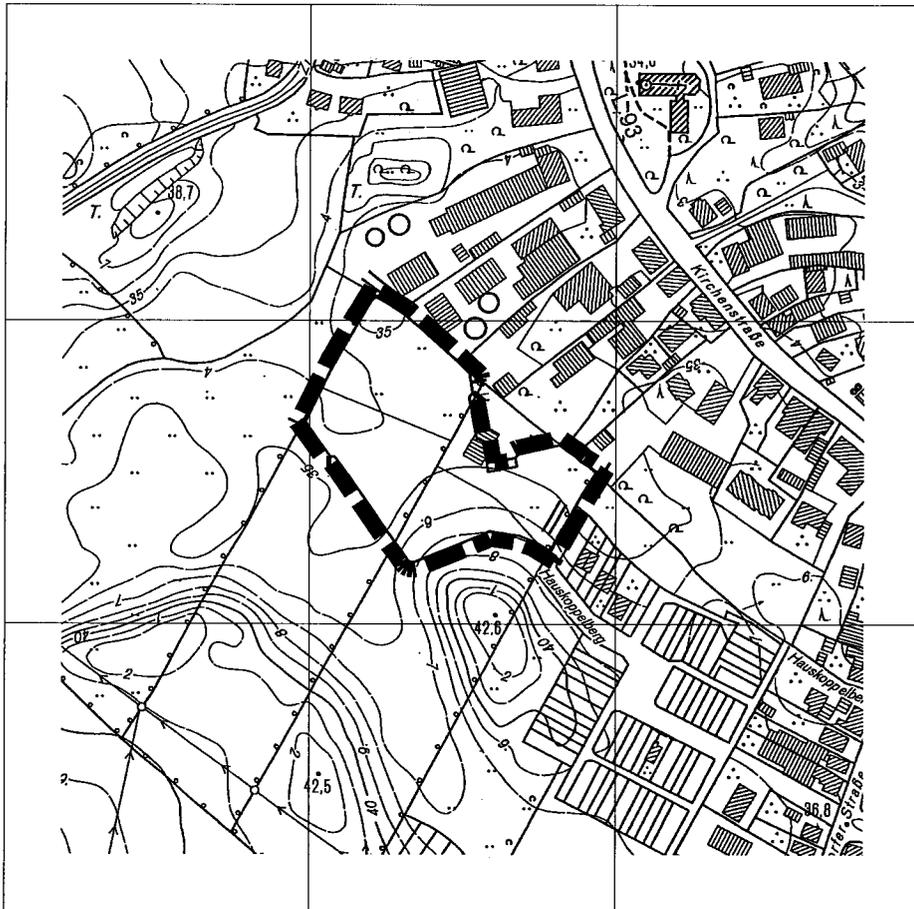
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 34D, 1. Änderung

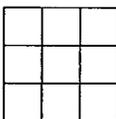
Gebiet: Südwestlich zur Straße Zum Riden, nordwestlich Hauskoppelberg, östlich Bestmannweg

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 2. 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.....	4
2.	Umweltbericht	4
2.1.	Einleitung	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	5
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben	8
2.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	8
2.3.	Zusammenfassung	11
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.	Planinhalt	11
4.1.	Städtebau	11
4.2.	Verkehrliche Erschließung	14
4.3.	Immissionen	14
4.4.	Archäologie und Denkmalschutz.....	14
5.	Ver- und Entsorgung	15
6.	Kosten.....	17
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
8.	Billigung der Begründung	20

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 34D ist im August 2008 in Kraft getreten. Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des inner- und überörtlichen Bedarfs an Einzel- und Doppelhäusern in Ortskernnähe. Die Umsetzung der Planung wurde kürzlich im Bauabschnitt an der Gadebuscher Straße (westliche Entlastungsstraße) begonnen. Die übrigen Bereiche sind noch unbebaut und durch die vormalige landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Um der sich wandelnden Nachfragesituation entsprechen zu können, sollen für den nordöstlichen Bereich des im Ursprungsplan ausgewiesenen Plangebiets auch andere Bauformen zugelassen werden. Ziel ist es, neben Reihenhäusern auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Um die ärztliche Versorgung Trittaus zu sichern und Praxen eine wirtschaftliche Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, soll in einem Teilgebiet planungsrechtlich auch die Realisierung eines Ärztehauses ermöglicht werden. Durch die angestrebte bauliche Verdichtung im Plangebiet soll ein angemessener städtebaulicher Übergang im zentrumsnahen Bereich zwischen der südlich vorgesehenen Einfamilienhausbebauung und der Kirchenstraße mit ihrer gemischten Nutzungsstruktur erreicht werden.

Neben dem Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere der Zuschnitt der überbaubaren Flächen, in geringem Umfang die Neuordnung der Verkehrserschließung und für einen Teilbereich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Festsetzungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 34D) werden durch die vorliegende 1. Änderung vollständig ersetzt. Für den Geltungsbereich der Planänderung werden Festsetzungen getroffen, die sich an den Ausweisungen des Ursprungsplans orientieren, um eine einheitliche Entwicklung des Baugebiets zu fördern.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Bebauung des Plangebietes wurde in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen. In der vorliegenden Bauleitplanung, die neben allgemeinen Wohngebieten kleinteilig auch die Ausweisung eines Mischgebiets festsetzt, wird kein Widerspruch zur im Flächennutzungsplan erfolgten Ausweisung von Wohnbauflächen gesehen, da die im Flächennutzungsplan dargestellten Abgrenzungen nicht parzellenscharf zu verstehen sind. Die direkt an das Plangebiet angrenzenden tiefen Grundstücke zur Kirchenstraße sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde wird im

Rahmen einer zukünftigen Änderung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung für den betroffenen Teilbereich entsprechend aufnehmen.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage am Hauskoppelberg. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,75 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze der Flurstücke 396, 479 und 77/8.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 396.
Im Süden:	Teilungslinie durch die Flurstücke 396 und 479 in Höhe der Straße Hauskoppelberg.
Im Westen:	Westliche Grenze des Flurstücks 479.

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden insbesondere Anregungen zum Städtebau und zu Immissionen vorgebracht.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D wird aufgestellt, um für einen Teilbereich des im Ursprungsplan ausgewiesenen Wohngebietes aus Einfamilien- und Doppelhäusern eine dichtere Bebauung auch mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Darüber hinaus soll der Bau eines Ärztehauses planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,75 ha (nähere Ausführungen siehe Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Betroffenheit des Belanges a) wurde im Umweltbericht des Ursprungsplans detailliert abgehandelt. Eine zusätzliche Betroffenheit durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich durch die Anhebung der Grundflächenzahlen, womit eine im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen stärkere Versiegelung und Überbauung bisher intakter Bodenstrukturen einhergeht. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Das FFH-Gebiet DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ liegt in rd. 250 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Es ist durch die Bebauung an der Kirchenstraße abgeschirmt. Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine verdichtete Bebauung für einen kleinen Teilbereich des Ursprungsplanes. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind hierdurch nicht zu erwarten.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Betroffenheit des Belanges c) wurde im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 34D detailliert abgehandelt. Die im Ursprungsplan hinsichtlich des von den Erschließungsstraßen ausgehenden Verkehrslärms getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden übernommen. Wenn sich im Rahmen eines Einzelnachweises durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben ergibt, dass geringere Schutzansprüche aus der resultierenden Außenlärmbelastung erwachsen, kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägte Bebauung der Kirchenstraße an. Direkt nördlich befindet sich ein Discountmarkt, dessen Stellplatzanlage zum Plangebiet durch das Marktgebäude abgeschirmt ist. Durch die Verdichtung der Wohnbebauung und die Ausweisung eines Mischgebietes ist von einer erhöhten Verkehrsbelastung auszugehen. Von einer Erheblichkeit wird dabei aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nicht ausgegangen.

Durch Aufgabe der Intensivtierhaltungen zweier nördlich gelegener landwirtschaftlicher Betriebe sind von hier keine immissionsseitigen Auswirkungen durch Gerüche zu erwarten. Eine Erheblichkeit wird nicht angenommen.

Gemäß der im Ursprungsplan getroffenen Aussagen wurde eine in der näheren Umgebung des Plangebiets befindliche Altablagerung im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 34A entfernt und mit unbedenklichem Bodenmaterial aufgefüllt. Da nach gutachterlicher Auskunft keine weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen sind, wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Der Bebauungsplan entspricht mit der Abstufung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet städtebaulichen Grundsätzen. Von der Verträglichkeit der festgesetzten Gebietsnutzungen wird ausgegangen. Eine Erheblichkeit nachbarschützende Belange durch Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Mischgebietsnutzung (z.B. Ärztehaus) wird nicht angenommen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D ist Teil einer archäologischen Verdachtsfläche im Nahbereich zu einem bekannten Urnenfriedhof am Hauskoppelberg, der mit der Nr. 197 in die archäologische Landesaufnahme aufgenommen ist. Dieser Urnenfriedhof ist archäologisch bisher nicht näher untersucht. Sind noch Bestandteile des Friedhofes im Boden enthalten, handelt es sich ggf. um Kulturdenkmäler gem. § 1 Denkmalschutzgesetz. Daher ist mit Auswirkungen auf Kulturgüter zu rechnen.

Entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplanes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine archäologische Baubegleitung / Untersuchung erforderlich. Es ist zu prüfen, ob der Urnenfriedhof in das Plangebiet hinein reicht. Funde sind hinsichtlich ihrer archäologischen Bedeutung zu bewerten und ggf. zu bergen. Ein Erheblichkeit besteht dann nicht mehr.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Regelungen zur Regenrück-

haltung sind im Ursprungsplan getroffen worden. Von einer Erheblichkeit wird aufgrund der geringfügigen baulichen Verdichtung nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachli-

chen Eingriffsregelung und der Betrachtung von Artenschutzbelangen berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird über Lärm-schutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Planung nicht berührt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Luftreinhalte- oder Lärm-minderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

a) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch die ackerbauliche Bewirtschaftung geprägt und von Knickstrukturen gegliedert. Es bestehen jedoch Baurechte, die über den Bebauungsplan Nr. 34D geregelt sind. Die Festsetzungen des Ursprungsplans bilden daher die Grundlage der Bestandsaufnahme.

Festgesetzt für das Plangebiet sind allgemeine Wohngebiete für eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer Überschreitung von 75 % für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Das Gebiet soll über die geplanten Straßen Zum Riden und Scharnbergstiege/ Bestmannweg erschlossen und an die Kirchenstraße bzw. die Gadebuscher Straße angebunden werden. Vorhandene Knicks sind im Wesentlichen zu erhalten. Grünflächen, die zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln sind, definieren einen ausreichenden Knickrand. Westlich der Straße Zum Riden am östlichen Plangebietsrand ist eine Versorgungsfläche für Wert-

stoffcontainer festgesetzt. Maßnahmen zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie zu möglichen Firsthöhen werden textlich geregelt.

b) Prognose

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird eine Verdichtung der Bebauung ermöglicht. Die Eingeschossigkeit wird aufgehoben, die zulässige Bauweise wird weiter gefasst und die Firsthöhe wird in Teilbereichen angehoben. Dadurch werden neben Einfamilien- und Doppelhäusern nun auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Der zentrale Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete mit dem Index 2 und 3 sowie im Mischgebiet auf 0,35 angehoben. Für alle Bauflächen sind Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig, um eine Reihenhausbebauung auch auf kleineren Baugrundstücken zu ermöglichen. Weitere Überschreitungen werden für Tiefgaragen ermöglicht.

Auswirkungen hieraus ergeben sich insbesondere für das Schutzgut Boden, da die 1. Änderung des Bebauungsplans NR. 34D im Plangebiet eine höhere Versiegelung zulässt. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden über die im Ursprungsplan festgesetzte naturnahe Rückhaltung ausgeglichen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Anhebung der Firsthöhe und die verdichtete Bebauung. Diese werden jedoch durch die nördlich anschließende Bebauung (u.a. Discountmarkt) und das abschüssige Gelände relativiert sowie durch die im Ursprungsplan definierten Maßnahmen zur Eingrünung minimiert.

c) Geplante Maßnahmen

Die im Ursprungsplan definierten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation gem. § 15 BNatSchG gelten unverändert fort. Zusätzlich sind für die erweiterten Eingriffe in das Schutzgut Boden gem. der durchgeführten Bilanzierung 750 m² Ausgleich zu erbringen (nähere Ausführungen siehe Ziffer 7).

Im Ursprungsplan wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden über den multifunktionalen Ausgleich des Landschaftsbildes durch die Sicherung von knapp 5 ha Kompensationsfläche im Ausgleichflächenpool „Moorwiese“ in der Gemarkung Walkfelde im Kreis Herzogtum Lauenburg erbracht. Der Ausgleich war um ein Vielfaches höher als die geforderten Kompensationsforderungen für das Schutzgut Boden, so dass die zusätzlichen Kompensationsforderungen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes hier angerechnet werden können, ohne dass die Gemeinde zusätzliche Flächen nachweisen muss.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans intensiv mit einer Eignung der Fläche für eine Siedlungsentwicklung befasst. Im Verlauf der Diskussionen um eine Verdichtung der Bebauung durch eine Änderung des Bau-

ungsplans stellten sich die zentrumsnahen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 34D als am besten geeignete Flächen heraus. Die im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Erhöhung der baulichen Dichte und Nutzungsvielfalt entspricht dem städtebaulichen Leitsatz einer Stärkung zentraler Ortslagen. Eine Ausdifferenzierung der betroffenen Flächen im Hinblick auf die gegebenen Bodenfunktionen soll nicht vorgenommen werden, da hierbei der gesamte B-Plan-Bereich betrachtet werden müsste. Die Erschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 34D hat im Bereich des 1. Bauabschnittes an der Gadebuscher Straße bereits auf der Grundlage des Ursprungsplanes begonnen. Im Sinne der Gleichbehandlung sowie der vorgesehenen einheitlichen Entwicklung des Baugebiets werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht rückwirkend in die Abwägung einbezogen.

Um einen behutsamen Übergang der Bebauung zu gewährleisten, wurde eine Abstufung der zulässigen Firsthöhen gegenüber den angrenzenden Baugebieten gewählt. Da Ärztehäuser (Gebäude für Arztpraxen) gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 4 nicht zulässig sind, scheidet die Beibehaltung der Ausweisung von ausschließlich Allgemeinen Wohngebieten aus. Die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets kann ebenfalls nicht angewandt werden, da es sich um die Planung eines neuen Baugebiets handelt. Ein Sondergebiet „Ärztelhaus“ würde eine optionale Wohnnutzung in dem für das Ärztelhaus angedachten Teil des Plangebiets ausschließen, sollte diese Planungsoption nicht realisiert werden können. Unter Berücksichtigung des Planungsziels scheidet wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

e) Bewertung

Mit der Planung soll insbesondere dem Bedarf an geeigneten Räumlichkeiten für Ärzte sowie der zunehmenden Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrundrissen entsprochen werden. Der ermöglichte Eingriff wird aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen. Die Verdichtung der Bebauung beschränkt sich auf die zentrumsnahen Bereiche und ermöglicht einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden im Sinne des BauGB.

f) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3. Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D der Gemeinde Trittau wird für einen Teilbereich des Ursprungsplanes eine Verdichtung der Bebauung sowie die Errichtung eines Ärztehauses ermöglicht. Hieraus resultieren insbesondere zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, welche entsprechend der landesspezifischen Regelungen gem. der §§ 14 und 15 BNatSchG zu kompensieren sind. Der erforderliche Ausgleich von 750 m² kann über die erbrachten Kompensationsleistungen des Ursprungsplanes abgegolten werden. Der hier erbrachte multifunktionale Ausgleich fiel aufgrund der Forderungen aus der Bilanzierung des Landschaftsbildes um ein mehrfaches höher aus, als der Bedarf für die Kompensation des Schutzgutes Boden.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für eine verdichtete städtebauliche Entwicklung der Ortslage im Übergangsbereich zwischen dem vorgesehenen kleinteilig gegliederten Wohngebiet nördlich der Gadebuscher Straße und der Bebauung auf der Südseite der Kirchenstraße (Discountmarkt, landwirtschaftliche Gebäude) geschaffen. Bei der Neubebauung wird insbesondere auf die Verträglichkeit mit den zukünftig südlich des Plangebiets entstehenden Einfamilien- und Doppelhäusern Wert gelegt.

Zur langfristigen Sicherung der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde Trittau soll die Errichtung eines Ärztehauses ermöglicht werden, in dem neben Praxen auch zugeordnete weitere Einrichtungen (z.B. Optiker, Apotheke) angesiedelt werden können. Dieser Bereich ist in Zuordnung zu den ausgewiesenen Mischgebieten an der Kirchenstraße im gut erschlossenen Zentrum des Änderungsbereichs vorgesehen. Weiteres Planungsziel ist die Entstehung eines überwiegend zur Wohnnutzung gedachten Gebietes mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Optional soll die Realisierung einer kleinteiligen Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern möglich bleiben.

Belange des Naturschutzes werden durch den Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und Schutzstreifen entlang linearer Strukturen gewahrt. Die Durchgrünung des Plangebietes soll durch Einzelbaum- und Gehölzanpflanzungen gefördert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Ausweisungen des Ursprungsplans. Der erforderliche Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe wurde bereits über die ursprüngliche Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 34D erbracht.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Großteil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines Wohngebietes, in dem nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO zugelassen werden können. Dadurch werden auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen ermöglicht. Nutzungen, die sich störend auf die Wohnruhe auswirken können (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Der zentrale Bereich des Plangebiets, in dem ein Ärztehaus ermöglicht werden soll, wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der umgebenden Wohngebiete wird die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl gesteuert. Hier erfolgt eine Abstufung zwischen dem nördlich angrenzenden Mischgebiet entlang der Kirchenstraße (Bebauungsplan Nr. 3A) und den südlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (Bebauungsplan Nr. 34D). In dem Bereich (WA 1), in dem Reihenhausbebauung ermöglicht werden soll, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen, um auch auf schmalere Grundstücke eine Bebauung zu ermöglichen. Im Bereich des Mischgebietes sind für Gemeinschaftsstellplätze ebenfalls Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig. Um die Errichtung von Tiefgaragen, die sich im Hinblick auf das Ortsbild schonend auswirken, zu fördern, kann für diese Anlagen die Grundflächenzahl in allen Baugebieten überschritten werden

Die überbaubaren Flächen halten einen Mindestabstand zur Verkehrsfläche ein und sind weitgehend zusammengefasst festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität beim Zuschnitt der neuen Grundstücke zu ermöglichen.

Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde ergibt sich aus der Landesbauordnung, dass Veränderungen der Geländeoberfläche (z.B. Abgrabungen oder Aufschüttungen über eine gesamte Seite eines Hauses) nicht zulässig sind. Aufgrund des vorhandenen bewegten Geländes mit Höhendifferenzen bis zu 3 m innerhalb eines Grundstücks sind Geländeanpassungen zur Einbindung der baulichen Anlagen erforderlich, um eine optimale Zugänglichkeit des Gebäudes und der Freiflächennutzung zu fördern. Die vorgesehene Ausnahme zu Geländeänderungen wird auf ein für dieses Gebiet vertretbares Maß begrenzt. Dadurch kann erreicht werden, dass nach der Bebauung des Gebietes die typische Topographie erlebbar bleibt. Deshalb wird auch die absolute Höhe von Stützwänden begrenzt. Bei der Zulassung der Ausnahmen ist die individuelle Höhensituation des Grundstücks zu überprüfen und entlang der Grundstücksgrenze auf Nachbarbelange besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Bezugshöhe zu Bestimmungen der LBO bleibt die natürliche Geländeoberfläche. In den Bauvorlagen sind die Höhenangaben der natürlichen Geländeoberfläche und der geplanten Geländeoberfläche über NN einzutragen.

Die in der vorliegenden Planung getroffenen Festsetzungen zur First- und Sockelhöhe beziehen sich auf die in Metern angegebenen Höhen über Normalnull des natürlichen Geländeniveaus. Um der topographischen Situation im Plangebiet gerecht zu

werden, wird die Sockelhöhe so geregelt, dass sich bei stark ansteigendem oder abfallendem Gelände zulässige Sockelhöhen ergeben, die eine sinnvolle Bebauung des bewegten Geländes ermöglichen und das Auffüllen des Grundstücks auf eine Ebene vermeiden. Ein flexibles und individuelles Einfügen der Bebauung in den bewegten Landschaftsraum wird ermöglicht. Zur Einordnung der Höhenfestsetzung wurden Bezugspunkte im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen.

Auf die Festsetzung einer Anzahl an Vollgeschossen wird verzichtet, da neben typischen Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen. Darüber hinaus werden Mindestgrundstücksgrößen für die zulässige Einzelhaus-, Doppelhaus- und Hausgruppenbauweise festgesetzt. Hier sind die Vorgaben aus dem Ursprungsplan zu beachten, um für vergleichbare Standorte einen einheitlichen Beurteilungsmaßstab zu erhalten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen können Fehlentwicklungen hinsichtlich der Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA 1 sichert die hier angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung.

Die Lärmschutzfestsetzungen des Ursprungsplanes, die sich auf die Errichtung von Wohngebäuden beziehen, werden unverändert übernommen um eine Gleichbehandlung mit dem gesamten Plangebiet zu erreichen. Da im ausgewiesenen Mischgebiet gegebenenfalls auch Wohnungen entstehen können, werden die Regelungen zum Schallschutz auch auf dieses Gebiet übertragen. Sollte sich für konkrete Planvorhaben, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines Ärztehauses im Rahmen eines Einzelnachweises durch ergänzende Schalluntersuchungen ergeben, dass aus der resultierenden Außenlärmbelastung geringere Schutzansprüche erwachsen, kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden.

Die Gemeinde strebt für die Bebauung des Plangebiets eine gestalterische Vielfalt an. Demnach betreffen Gestaltungsfestsetzungen vorrangig die Dach- und Außenwandgestaltung der Haupt- und Nebengebäude. Die Vorgabe zum Sichtmauerwerk als wichtiges Gestaltungselement des Quartiers bleibt bestehen. Dadurch kann ein zusammenhängender Gestaltungsrahmen zwischen der historischen Bebauung an der Kirchenstraße und den Neubaugebieten erreicht werden. Der Anteil abweichender Gestaltungselemente wird auf 50% der Wandfläche erhöht, um innovative Lösungen an den Fassaden in einem angemessenen Umfang zu ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich an den Ausweisungen des Ursprungsplans, wobei hier wesentliche Vereinfachungen erfolgt sind. Diese gestalterischen Leitideen schränken die individuelle Baufreiheit nur unwesentlich ein, erreichen aber einen gemeinsamen, wahrnehmbaren Faktor, der den räumlichen Zusammenhang betonen und die Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild verträglich gestalten soll.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Gebietserschließung wird überwiegend über die Anbindung an die Straßen Zum Riden und Hauskoppelberg zur Gadebuscher Straße gewährleistet. An den Ausweisungen des Ursprungsplans wird dabei weitgehend festgehalten. Änderungen hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich lediglich hinsichtlich der Gestaltung der Wendeanlage in der geplanten Straße Scharnbergstieg. Die konkrete Ausgestaltung der Straße und der gegebenenfalls einzurichtenden öffentlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebiets. Eine Anbindung an die umgebenden Rad- und Fußwege, die im Bebauungsplan Nr. 34D großräumig ausgewiesen wurden, wird gewährleistet.

Um das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht durch einen Parksuchverkehr zu belasten, soll vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart werden, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze bereitgestellt werden.

Zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Sichtfelder von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten.

4.3. Immissionen

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus innergebietlichem Verkehrslärm berührt. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden diese Auswirkungen gutachterlich untersucht (LAIRM Consult GmbH, Hammoor, September 2007). Die aus dem Gutachten resultierenden Festsetzungen des Ursprungsplans wurden in die vorliegende Planung übernommen. In den straßennahen Bereichen werden Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich (nähere Ausführungen siehe Ziffer 2.1.2.c). Die DIN-Vorschriften, auf die in der vorliegenden Planung Bezug genommen wird, können in der Gemeindeverwaltung Trittau, Fachdienst Planung und Umwelt, Europaplatz 5, 22946 Trittau während der allgemeinen Sprechstunden eingesehen werden.

4.4. Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D ist Teil einer archäologischen Verdachtsfläche im Nahbereich zu einem bekannten Urnenfriedhof am Hauskoppelberg, der mit der Nr. 197 in der archäologischen Landesaufnahme aufgeführt wird. Dieser Urnenfriedhof ist archäologisch bisher nicht näher untersucht worden. Gegebenenfalls noch im Boden befindliche Bestandteile des Friedhofes sind womöglich als Kulturdenkmäler gem. § 1 Denkmalschutzgesetz zu bewerten.

Gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine archäologische Baubegleitung/ Untersuchung erforderlich, die prüft, ob der

Urnenfriedhof in das Plangebiet hinein reicht. Unter Umständen sind die Funde dann als Kulturdenkmal zu bergen. Der Bauträger der Erschließungsarbeiten sollte sich deshalb frühzeitig (mindestens 4 Wochen im Voraus) mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen und das weitere Vorgehen abstimmen. Bei den archäologischen Voruntersuchungen handelt es sich um eine kostenpflichtige Maßnahme, die vom Verursacher zu übernehmen ist.

Wenn während der weiteren Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Denkmale

Die nordöstlich des Plangebietes stehende Martin-Luther-Kirche mit ihrem Kirchhof ist eingetragenes Kulturdenkmal. Der zu sichernde Mindestumgebungsschutzbereich für dieses Kulturdenkmal ragt bis an die nördliche Plangebietsgrenze. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Im Bereich der Altbebauung an der Kirchenstraße nordöstlich des Plangebietes sind die Haupthäuser Kirchenstraße 10, 12 und 30 als einfache Kulturdenkmale gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz verzeichnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Sandesneben zentral über das bestehende Leitungssystem des Versorgungsträgers Gemeinde Trittau. Notwendige Ergänzungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen und erforderliche Genehmigungen einzuholen.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ (Erlass vom 01.10.2010) durch die Kommunen 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. Für das überplante Baugebiet ist demnach eine Löschwassermenge von 48 - 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden und der örtlichen Feuerwehr vorzunehmen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Zur Sicherstellung der Versorgung des Gebietes mit Strom wurde auf Anre-

gung des Netzbetreibers eine Fläche zur Aufstellung einer Ortsnetzstation berücksichtigt, die im zentralen Plangebiet verortet sein soll.

Eine Erdgasversorgung ist über die E.ON Hanse AG, Netzcenter Ahrensburg möglich und ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Vom Blockheizkraftwerk südlich der Rausdorfer Straße besteht die Möglichkeit einer Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme. Erforderliche Versorgungsleitungen sind ggf. im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Versorgung der Gemeinde mit Einrichtungen des Fernmeldenetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom GmbH. Für das Baugebiet ist das Verlegen neuer Leitungen erforderlich. Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für den rechtzeitigen Ausbau vorhandener Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf möglicher Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich angezeigt und mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Stormarn öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWSH Entsorgungsträger. Grundlage für die Abfallwirtschaft ist die entsprechende Satzung des Kreises bzw. gelten die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen der AWSH.

An der Straße Zum Riden ist ein Wertstoffcontainerstandplatz festgesetzt, der die Entsorgung für einen Großteil des Plangebietes des Ursprungsplanes abdeckt. Die Anfahrbarkeit ist über die Straße Zum Riden mit Vernetzung zur Kirchenstraße gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk „Bei der Feuerwerkerei“. Entsorgungsträger ist der Zweckverband Obere Bille in Trittau. Ergänzungen des Kanalnetzes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Im Gemeindegebiet Trittau gilt gemäß Abwasserbeseitigungssatzung ein Anschlusszwang an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Die bereits bestehenden sowie noch herzustellenden Niederschlagswasserkanäle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34D sowie die Polderflächen sind nach Angaben des Zweckverbandes Obere Bille so ausgelegt, dass sowohl das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Baugrundstücke dort aufgenommen werden kann. Die Herstellung von Versickerungsanlagen auf den privaten Baugrundstücken ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung nicht zulässig.

Trittau ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Haltestellen für Busverbindungen befinden sich im Nahbereich des Plangebietes an der Kirchenstraße.

6. Kosten

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

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

Im Plangebiet bestehen bereits Baurechte. Über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D der Gemeinde Trittau wird für einen Teilbereich eine verdichtete Bebauung ermöglicht, die insbesondere mit Eingriffen in das Schutzgut Boden einhergeht. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden über die im Ursprungsplan festgesetzte naturnahe Rückhaltung ausgeglichen. Eine Betroffenheit der Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG ist durch die 1. Änderung nicht gegeben. Einzelbaumpflanzungen sowie die Festsetzung von Knickschutzstreifen und -ergänzungen basieren auf den Festsetzungen des Ursprungsplanes und sollen die gegebene naturräumliche Gliederung des Plangebiets erhalten sowie eine Durchgrünung gewährleisten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch die Anhebung der Firshöhe und die verdichtete Bebauung entstehen, werden ausreichend über die festgesetzte Staffelung, das abschüssige Gelände sowie durch die im Ursprungsplan definierten Maßnahmen zur Eingrünung minimiert.

Bilanzierung des zusätzlichen Eingriffs in das Schutzgut Boden

Die geänderten Festsetzungen beinhalten für das Schutzgut Boden folgende veränderte Grenzwerte für eine mögliche Versiegelung:

		B-Plan 34D		1. Änderung B-Plan 34D	
		Versiegelung (GRZ)	Überschreitung	Versiegelung (GRZ)	Überschreitung
WA 1 - Gebiet	1.910 m ²	0,3	75 %	0,3	100 %
WA 2 u. 3 - Gebiet	7.780 m ²	0,3	75 %	0,35	100%
MI - Gebiet	3.560 m ²	0,3	75 %	0,35	100 %
GFL-Rechte		330 m ² zu 100% versiegelt		120 m ² gem. GRZ zzgl. Überschreitung	

Hieraus resultierten für den Ursprungsplan die folgenden Kompensationsforderungen für das Schutzgut Boden:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m ²	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung im WA1-Gebiet: 1.910m ² x GRZ0,3 = ~570m ²	1.910	0	955
Überschreitung im WA1-Gebiet: 570m ² x 75%= ~430m ²	0	430	129
Überbauung im WA 2 u. 3 - Gebiet: 7.780m ² x GRZ0,3 = ~2.330m ²	2.330	0	1.165
Überschreitung im WA 2 u. 3 - Gebiet: 2.330m ² x 75%= ~1.750m ²	0	1.750	525
Überbauung im MI-Gebiet: 3.560m ² x GRZ0,3 = ~1.070m ²	1.070	0	535
Überschreitung im MI-Gebiet: 1.070m ² x 75%= ~800m ²	0	800	240
GFL-Rechte: 330m ²	330		165
			3.714

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D resultieren die folgenden Kompensationsforderungen für das Schutzgut Boden:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in m ²	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in m ²	Benötigte Ausgleichsfläche in m ²
Überbauung im WA1-Gebiet: 1.910m ² x GRZ0,3 = ~570m ²	1.910	0	955
Überschreitung im WA1-Gebiet: 570m ² x 100%= 570m ²	0	570	171
Überbauung im WA 2 u. 3 - Gebiet: (7.780m ² +210m ² GFL) x GRZ0,35 = ~2.800m ²	2.800	0	1.400
Überschreitung im WA 2 u. 3 - Gebiet: 2.800m ² x 100%= ~2.800m ²	0	2.800	840
Überbauung im MI-Gebiet: 3.560m ² x GRZ0,35 = ~1.250m ²	1.250	0	625
Überschreitung im MI-Gebiet: 1.250m ² x 100%= ~1.250m ²	0	1.250	375
GFL-Rechte: 120m ²	120	120	96
			4.462

Für den Ursprungsplan wurden demnach für das Teilgebiet der 1. Änderung bereits ca. 3.710 m² Ausgleich erbracht. Aus den nun ermöglichten bodenbezogenen Eingriffen ergibt sich ein Gesamtbedarf an ca. 4.430 m² Kompensationsfläche. Demnach müssen für die 1. Änderung aufgrund der verdichteten Bebauung noch ~750 m² Ausgleich erbracht werden.

Im Ursprungsplan wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden über den multifunktionalen Ausgleich des Landschaftsbildes durch die Sicherung von knapp 5 ha Kompensationsfläche im Ausgleichsflächenpool „Moorwiese“ in der Gemarkung Walksfelde im Kreis Herzogtum Lauenburg erbracht. Der Ausgleich war um ein Vielfaches höher als die geforderten Kompensationsforderungen für das Schutzgut Boden, so dass die zusätzlichen Kompensationsforderungen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes hier angerechnet werden können, ohne dass die Gemeinde zusätzliche Flächen nachweisen muss.

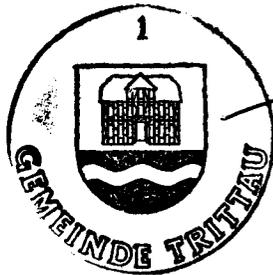
Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdrainagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Drainagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der

Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

8. Billigung der Begründung

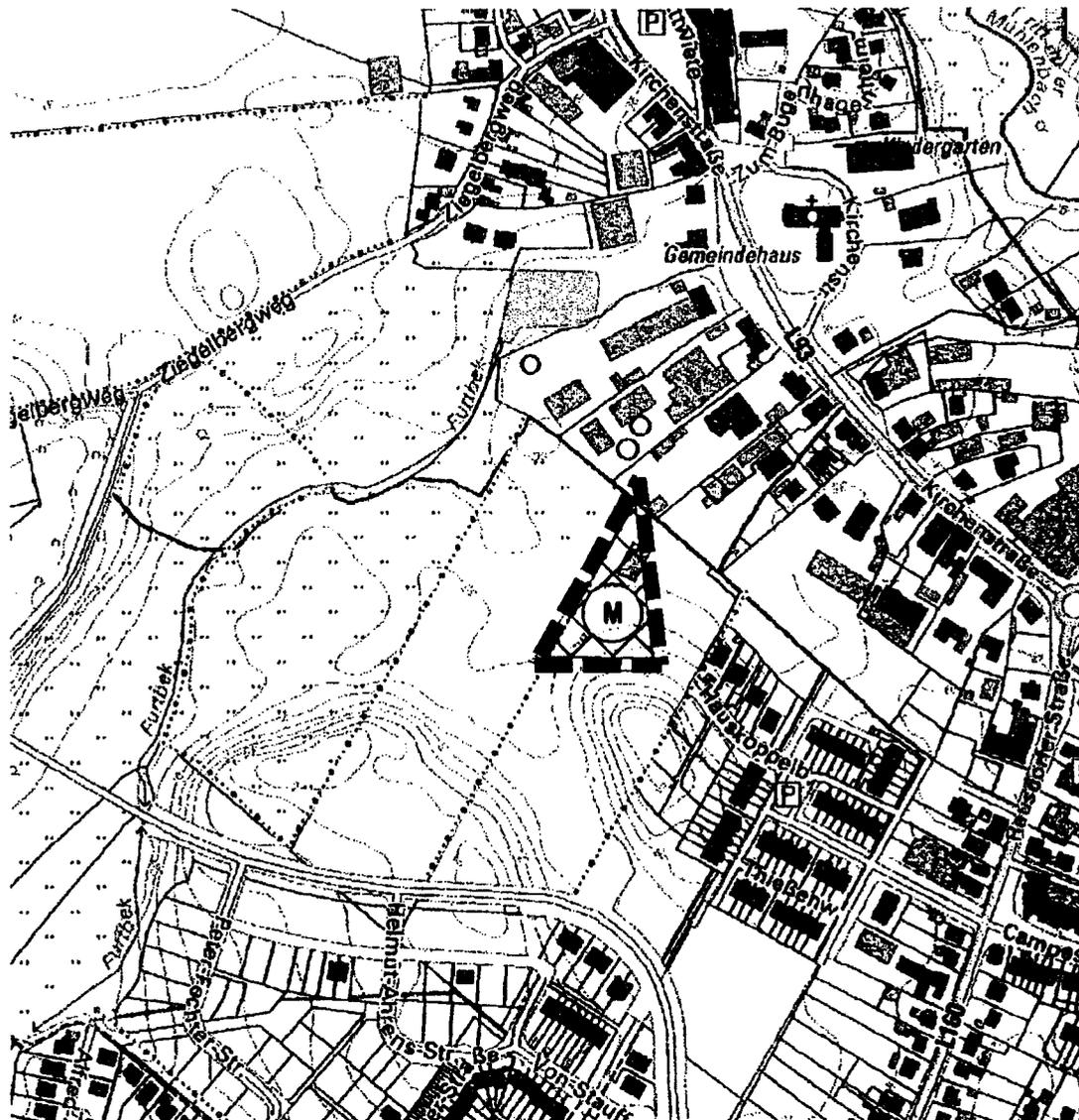
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34D, 1. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 24.05.2012 gebilligt.

Trittau, 01. Nov. 2012



(Walter Nüssel)
Bürgermeister

Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D der Gemeinde Trittau



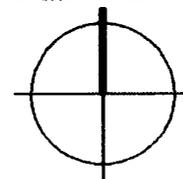
Zeichenerklärung



Gemischte Baufläche



Geltungsbereich



1: 5.000

Trittau, D 1. Nov. 2012

(Walter Nussel)
Bürgermeister