

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 34D, 4. Änderung

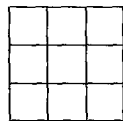
Gebiet: Nordwestlich Hauskoppelberg, südöstlich Scharnbergstieg und südwestlich Zum Riden, Hauskoppelberg 56

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.....	7
3.4.	Archäologie und Denkmalschutz.....	8
4.	Ver- und Entsorgung	8
5.	Kosten.....	10
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	10
7.	Billigung der Begründung.....	11

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Mai 2012 beschloss die Trittauer Gemeindevertretung die 1. Änderung des B-Plans Nr. 34D als Satzung. Eines der wesentlichen Planungsziele des seinerzeitigen Aufstellungsverfahrens war die Ausweisung eines Mischgebiets, mit der die Ansiedlung eines Ärztehauses westlich der geplanten Straße Zum Riden ermöglicht werden sollte. Da die Verhandlungen für die Umsetzung dieses Vorhabens zu keinem erfolgreichen Abschluss führten, wird für diese Fläche entsprechend der aktuellen Bedarfslage sowie gemäß des ursprünglichen B-Plans Nr. 34D wieder eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt. Darüber hinaus soll die nördlich angrenzende Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffcontainer) an den aktuellen Stand der Erschließungsplanung sowie die zwischenzeitlich erfolgte Flurstücksteilung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung des in Umsetzung befindlichen Baugebiets Furtbektal 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.

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 durch die Darstellung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird damit entsprochen. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D beabsichtigte Darstellung einer Gemischten Baufläche bei einer zukünftigen Änderung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erübrigt sich mit der vorliegenden Bauleitplanung.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslage am Hauskoppelberg. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 0,43 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 586.
Im Osten:	Westliche Grenze der Flurstücke 484 und 514.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flurstücks 516.
Im Westen:	Östliche Grenze der Flurstücke 583, 620 und 621.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für eine überwiegende Wohnbebauung in einem bislang als Mischgebiet festgesetzten Bereich geschaffen. Die wachsende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern soll dabei Berücksichtigung finden. Dazu wird eine weitere Baugebietsklassifizierung (WA 4) aufgenommen und durch textliche Festsetzungen näher bestimmt. Reihenhäuser sollen damit ebenso ermöglicht werden, wie Einfamilien- und Doppelhäuser oder kleinere Stadtvillen. Um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern, wird die allgemein zulässige Firsthöhe beschränkt. Für Staffelgeschosse wird als Ausnahme eine höhere Firsthöhe festgesetzt, so dass die gestalterischen Auswirkungen anlassbezogen bewertet werden können. Hiermit wird ein angemessener städtebaulicher Übergang von der Bebauung östlich der Straße Zum Riden zu den Baufeldern um den Scharnbergstieg bzw. von der Bebauung südlich der Straße Hauskoppelberg bis zur Kirchenstraße gewährleistet.

Darüber hinaus wird der Zuschnitt eines Wertstoffcontainerstandplatzes an den aktuellen Stand der Erschließungsplanung sowie die zwischenzeitlich erfolgte Flurstücksteilung und vorbereitete Knickneupflanzung angepasst.

Belange des Naturschutzes werden durch den Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und Schutzstreifen entlang linearer Strukturen gewahrt. Die Durchgrünung des Plangebietes soll durch eine Knickneupflanzung gefördert werden, deren Wall bereits angelegt wurde. Die Festsetzungen orientieren sich an den Ausweisungen des Ursprungsplans sowie dessen 1. Änderung wobei die textlichen Regelungen im Sinne der Verständlichkeit noch einmal vollständig im Planwerk aufgeführt werden. Der erforderliche Ausgleich für die planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe wurde bereits über die ursprüngliche Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 34D erbracht. Nähere Informationen hierzu sind der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D zu entnehmen.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

In der Folge werden die neuen zeichnerischen sowie die neu gefassten textlichen Festsetzungen näher erläutert. Im Sinne einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung orientieren sich die textlichen Festsetzungen dabei an der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34D, die die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 34D vollständig ersetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den vormals als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Abgrenzung des Gebiets wurde dabei an die aktuelle Flurstücksteilung angepasst, wodurch sich das Baugelände geringfügig vergrößert. Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines Wohngebietes, in dem nicht störende Nutzungen aus dem Katalog der BauNVO zugelassen werden können. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen werden auch Arbeitsplätze und Dienstleistungen ermöglicht. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Nutzungen ausgeschlossen, die sich störend auf die Wohnruhe auswirken können (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Dies trifft auch für alle übrigen Allgemeinen Wohngebiete zu, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D festgesetzt wurden.

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 das Plangebiet umgebend ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (1. Änderung, 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung sowie 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D). Um eine Reihenhausbauung zu ermöglichen, wird textlich die für die östliche Seite der Straße Zum Riden geltende Festsetzung zur Grundflächenzahl übernommen. Damit wird eine Überschreitung zugelassen, um auch auf schmalere Grundstücke eine Bauung zu ermöglichen. Ergänzend zu den in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D vorgenommenen Klassifizierungen der Allgemeinen Wohngebiete wird der Bereich WA 4 mit von den Bereichen WA 1 bis 3 abweichenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen. Um die Errichtung von Tiefgaragen, die sich im Hinblick auf das Ortsbild schonend auswirken, zu fördern, kann für diese Anlagen die Grundflächenzahl überschritten werden.

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

Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde ergibt sich aus der Landesbauordnung (LBO), 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 sind voraussicht-

lich Geländeadaptierungen 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 wurde ein an das Plangebiet angrenzender Bezugspunkt im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Als Ausnahme ist aufgenommen worden, dass die festgesetzte Firsthöhe im Falle von Staffelgeschossen um bis zu 1,5 m erhöht werden kann. Dadurch wird eine anlassbezogene Überprüfung der gestalterischen Auswirkungen ermöglicht und eine Grundlage zur Vermeidung übermäßig hoher Gebäudewände gebildet. Planungsziel ist die Abstufung der Gebäudehöhen im Vergleich zu den jeweils angrenzenden Baugebieten.

In Orientierung an den Regelungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 34D für die angrenzenden Bereiche wird auf die Festsetzung einer Anzahl an Vollgeschossen verzichtet, da neben typischen Einfamilien- und Doppelhäusern auch Reihen- und kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen. Darüber hinaus werden Mindestgrundstücksgrößen für die zulässige Einzelhaus-, Doppelhaus- und Hausgruppenbauweise festgesetzt. Durch die vorgenannten Festsetzungen können Fehlentwicklungen hinsichtlich der Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Lärmschutzfestsetzungen des Ursprungsplanes, die sich auf die Errichtung von Wohngebäuden beziehen, werden unverändert übernommen um eine Gleichbehandlung mit dem gesamten Plangebiet zu erreichen.

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 am Ursprungsplan orientierte 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. 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.

3.2. 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. Die konkrete Ausgestaltung der Straße und der gegebenenfalls einzurichtenden öffentlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebiets.

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.

3.3. Immissionen

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. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen aus innergebietlichem Verkehrslärm 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. 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.

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.

3.4. Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie

Das Plangebiet der 4. 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. Für das Plangebiet hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) am 26.07.2012 eine Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass durch die vorbereiteten Baumaßnahmen keine Kulturdenkmale betroffen sind. Weitere archäologische Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Bauflächen wurden seitens des ALSH freigegeben.

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.

Denkmalschutz

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.

4. 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 Stromversorgung des Gebietes wurde auf Anregung des Netzbetreibers eine Fläche zur Aufstellung einer Ortsnetzstation berücksichtigt.

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. Es soll sichergestellt werden, dass hier keine Sammlung von verderblichen Abfällen (z.B. Biomüll) vorgenommen wird. Bei der Befestigung von Zufahrt und Containerstellplatz (z.B. hinsichtlich Traglast) sowie der Aufteilung der Straße Zum Riden (z.B. Parkplätze) ist die Anfahrbarkeit und Entleerung der Behälter durch Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Seitens des Fachdienstes Gesundheit der Kreisverwaltung Stormarn wird angeregt, die Sammelplätze so anzulegen bzw. baulich herzurichten, dass sie gegen Sonneneinstrahlung geschützt, leicht zu reinigen und mit einem Oberflächenablauf versehen sind. Die für die erforderlichen Reinigungsarbeiten notwendige

gen Wasseranschlüsse sind an geeigneten Stellen zu installieren. Zum Schutze der Anlieger vor Geruchs- und Lärmimmissionen ist bei der Festlegung der Sammelplätze ein ausreichender Abstand zu Wohnungen zu gewährleisten.

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.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten. Die Erschließung des Baugebietes ist durch Erschließungsvertrag auf einen privaten Vorhabenträger übertragen worden. Kosten für die Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde nicht.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das in westliche Richtung durch einen Knick begrenzte Plangebiet liegt derzeit brach und wird teilweise zur temporären Bodenlagerung im Rahmen der angrenzenden Baumaßnahmen genutzt. Für den neu aufzusetzenden Knick ist bereits eine Böschung aufgeschüttet worden. Südlich befindet sich die Kuppe des Hauskoppelbergs. Planungsrechtlich bestehen für das Plangebiet Baurechte durch die rechtswirksame 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34D.

Aus der Änderung der Art der baulichen Nutzung für ein bereits festgesetztes Baugebiet sowie der geringfügigen Änderung im Zuschnitt einer Fläche zur Abfallentsorgung resultieren keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Auch artenschutzfachlich resultieren keine Auswirkungen. Die mit der 1. Änderung des B-

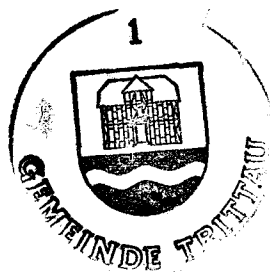
Plans Nr. 34D ermöglichen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden in dem zugeordneten Umweltbericht bewertet und einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unterzogen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die durch die verdichtete Bebauung, die Bestimmungen zur Gebäudehöhe sowie zu ausnahmsweise zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen entstehen, werden ausreichend über den natürlichen Geländeverlauf sowie durch die im Ursprungsplan definierten Maßnahmen zur Eingrünung minimiert. Sollte eine Geländemodellierung nicht vermieden werden können, wird aus Sicht des Bodenschutzes empfohlen, hierfür Boden aus der Baumaßnahme wie z.B. Kelleraushub zu verwenden. Beim Ausbau und Wiedereinbau sollte eine Trennung zwischen Oberboden (Mutterboden) und darunter liegendem mineralischem Boden beachtet werden. Bei der Verwendung von angeliefertem Fremdboden ist die Zuordnungsklasse Z0 der LAGA TR Boden (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall, Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z.B. durch Kellerdränagen 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. Revisionsdränagen 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 Dränagemäßnahme 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.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34D, 4. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 31.10.2013 gebilligt.

Trittau, 20. 1. 14



(Walker Nussel)
Bürgermeister