

GEMEINDE TRITTAU KREIS STORMARN

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 34A -NEUAUFSTELLUNG-



5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen

Zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm der vorhandenen übergeordneten Straßenzüge L 93 (Kirchenstraße) und L 160 (Rausdorfer Straße) sowie der planfestgestellten westlichen Entlastungsstraße als auch zu Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltungen von zwei landwirtschaftlichen Betrieben an der Kirchenstraße, nördlich des Plangebietes gelegen, sind bereits verschiedene Begutachtungen erstellt. Zum Verkehrslärm ist eine kurz gefasste schalltechnische Ermittlung zur Beurteilung der Kirchenstraße, Rausdorfer Straße sowie westlichen Entlastungsstraße neu erstellt. Sie sind nachfolgend aufgeführt und Anlage der Begründung.

a) Verkehrslärm

Kurz gefasste schalltechnische Ermittlung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung

Stand: November 2005

ML-Planung, Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erlenkamp 1 in 23568 Lübeck

b) Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung

Immissionsschutz-Stellungnahme

Stand: 07.01.2002

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Abt. Umwelt, Landeskultur und ländliche Räume in Kiel

Prognose von Gerüchen

im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 34, 34A und 34B

Stand: 03.11.2002

Dr. Ing. K.-H. Krause, Simulationstechnik, Immissionsprognostik, Arnimstraße 26 in 31224 Peine

Geruchsimmissionen

Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A in der Gemeinde Trittau

Stand: März 2006

Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Dorfstraße 58, 221734 Oederquart

Die Begutachtung des Herrn Prof. Dr. Oldenburg gilt mit der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes als Ersatz für die beiden vorgenannten Untersuchungen zur Geruchsproblematik aus Intensivtierhaltungen. Die Begutachtung berücksichtigt aktuelle Anforderungen.

a) Verkehrslärm

Zur Problematik des Verkehrslärms, hier insbesondere der übergeordneten Straßenzüge sowie der planfestgestellten westlichen Entlastungsstraße, sind auf der Grundlage amtlicher Zählergebnisse aus dem Jahre 2000 Prognosebelastungen für den Zeithorizont 2020 entwickelt bzw. die Prognosebelastungen aus der Planfeststellung übernommen. Hierfür ist eine einfache schalltechnische Ermittlung auf der Grundlage der DIN 18005 erstellt mit der Berücksichtigung der Überlagerung dieser Schallquellen und weiter der Berücksichtigung von Pegelminderungen durch vorhandene offene Bauweise, sowohl entlang der Kirchenstraße als auch der Rausdorfer Straße.

Diese schalltechnische Ermittlung hat das Ergebnis, dass die Prognosebelastung tags mit 45,4 dB um ca. 9,6 dB und nachts mit 36,6 dB um ca. 3,4 dB unter den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1b für Allgemeine Wohngebiete liegt für den nördlichen Plangebietsteil bei Überlagerung der Belastungen aus Kirchenstraße und Rausdorfer Straße.

Hiermit wird verdeutlicht, dass keine besonderen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich sind. Dies betrifft sowohl das nicht bestehende Erfordernis zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als Lärmpegelbereiche, das nicht bestehende Erfordernis zur Festsetzung von schallgedämmten Lüftungsanlagen für Schlafzimmer und Kinderzimmer sowie den besonderen Schutz von Außenwohnbereichen am Tage wie Terrassen, Balkone, Logien u.s.w.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes hat die schalltechnische Ermittlung das Ergebnis, dass die Prognosebelastung tags mit 55,9 dB um ca. 0,9 dB und nachts mit 46,1 dB um ca. 1,1 dB über den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1b, für Allgemeine Wohngebiete liegt.

Die ermittelten Endergebnisse liegen tags mit + 0,9 dB und nachts mit + 1,1 dB über den zulässigen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete bei Berücksichtigung vorbelasteter Bereiche. Es ist davon auszugehen, dass keine besonderen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Form der Festsetzung von einzuhaltenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erforderlich sind.

Diese vorliegenden Endergebnisse für die südliche Überlagerung der Belastungen aus der westlichen Entlastungsstraße und Rausdorfer Straße mit geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden als vertretbar angesehen, da diese besondere Situation des vorübergehenden Fehlens des Lärmschutzwalles aus dem Bebauungsplan Nr. 34B nur mittelfristig ist und zum anderen die zugrunde gelegten Prognosebelastungen für die westliche Entlastungsstraße aus einer seinerzeit angenommenen deutlich höheren Verkehrsbelastung in der Gemeinde ausgehen und bei realistischer Einschätzung aus heutiger Sicht, in Kenntnis der nunmehr bekannten aktuellen Verkehrsmengendaten, die Prognosebelastungen der westlichen Entlastungsstraße für ihren südlichen Abschnitt voraussichtlich nicht erreicht werden.

b) Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung

Zur Problematik der Geruchsimmissionen aus Intensivtierhaltung liegen zwei Gutachten für die beiden betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe an der Kirchenstraße für die Zeit des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes vor.

Für den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb an der Kirchenstraße ist festzustellen, dass die in den beiden Gutachten berücksichtigte Intensivtierhaltung, sowohl für Rinder als auch für Schweine, nicht mehr im bisherigen Umfang am Standort Kirchenstraße besteht, da bereits wesentliche Teile dieses landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Gemeindegebietes, nördlich der Ortslage Trittau, ausgesiedelt sind und dies die Tierhaltung der Rinder betrifft. Am Standort besteht nur noch eine Schweinehaltung.

Für den zweiten, näher gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb besteht die Intensivtierhaltung im bisherigen Umfang fort.

Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass die bisher ermittelten zulässigen Belastungsgrenzen nicht mehr gelten und zu reduzieren sind. Auch für andere Planungen der Gemeinde ist eine neuerliche Beurteilung dieser beiden Intensivtierhaltungsbetriebe erforderlich. Mit Datum vom März 2006 liegt nunmehr die endgültige Fassung der Begutachtung durch Prof. Dr. Oldenburg vor als „Geruchsimmissionen Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A in der Gemeinde Trittau“.

In der Begutachtung durch Prof. Dr. Oldenburg sind verschiedene Szenarien zu den beiden Intensivtierhaltungsbetrieben entwickelt und abgeprüft, bishin zur jeweils vollständigen Aufgabe dieser Intensivtierhaltungsbetriebe an ihren jetzigen Standorten.

Aus dieser Begutachtung, die mit der endgültigen Fassung des Bebauungsplanes Bestandteil der Begründung wird, ist abzuleiten, dass für den Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung keinerlei weitergehende Belange zu berücksichtigen sind, da eine unvertretbare Betroffenheit nicht gegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage des vorliegenden Ergebnisses eine Vertretbarkeit der Planung gesichert werden kann und eine mögliche unvertretbare Geruchsbeeinträchtigung aus diesen Intensivtierhaltungen nicht zu erwarten ist. Dies heißt aber auch sehr deutlich, dass für einen bestimmten Zeitraum der Jahresstunden im vertretbaren Maße mit Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist.

In Auswertung des bereits vorliegenden Gutachtens ist darauf hinzuweisen, dass für die nächstgelegene Plangebietsecke zu den Intensivtierhaltungsbetrieben eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von unter 5 % der Jahresstundenrate ermittelt worden ist und dieses Ergebnis deutlich unter den zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für Wohngebiete von 10 % der Jahresstundenrate liegt. Dies begründet für die Gemeinde Trittau die Zulässigkeit der vorliegenden Planung bezüglich der Belastungen aus den Intensivtierhaltungsbetrieben und ist als abschließende Klarstellung zu verstehen.

Mittel- bis langfristig ist auch für diese beiden Betriebe mit der Aufgabe der vorhandenen Intensivtierhaltungen an dem Standort an der Kirchenstraße zu rechnen. Dies ist insbesondere abhängig von der weiteren Wohnbauentwicklung im Bereich beidseitig der Straße Ziegelbergweg. Die dann voraussichtlich erforderliche Aufgabe der Intensivtierhaltungsbetriebe soll einvernehmlich mit den betroffenen Betrieben und der Gemeinde über städtebauliche Verträge gesichert werden, die zu gegebener Zeit abzuschließen sind, eingebunden in die künftigen Planungen zu den Bebauungsplänen Nr. 34D und Nr. 35.

Es ist unter den derzeitigen Annahmen festzustellen, dass aus den Intensivtierhaltungsbetrieben an der Kirchenstraße, bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung-, keine weitergehenden Belange zu beachten sind.

Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass das Planungsziel an seiner Nordwestseite an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen grenzt. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche können zu einer Vorbelastung der Wohnbaugrundstücke führen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

Bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 34A:

Bei dem Plangebiet des seit dem 14. August 2002 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 34A handelt es sich um den betreffenden Bereich der bisher vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätten -.

Neben den Bauflächen zur Errichtung der Kindertagesstätte ist in den bisherigen Planungen an seiner Südwest- wie Südostgrenze eine 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9(1)25b Baugesetzbuch festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Teilbereich der bisher festgesetzten Wendeanlage am Ende der Straße Hauskoppelberg Plangebietsbestandteil.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist Ersatzpflanzung für den angenommenen Fortfall des außerhalb des Plangebietes befindlichen Knicks.

Innerhalb dieses Teilbereiches des künftigen Baugebietes sind keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Der erforderliche Ausgleich für die mit der Planung begründeten Eingriffe in das Schutzgut Boden – Ruderalflur und Knicks – beträgt gemäß Begründung 1.670 qm. Aufgrund der anrechenbaren Wertigkeit von 0,5 besteht hierfür ein Bedarf von 3.340 qm. Dieser Ausgleichsbedarf ist gemäß textlicher Festsetzung außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 7/2 der Flur 11 innerhalb des Ausgleichsflächenkatasters der Gemeinde Trittau gesichert.

Bisherige Planung Bebauungsplan Nr. 21:

Bei dem Plangebiet des seit dem 10. Juli 1996 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 21 handelt es sich um den betreffenden Bereich der Verkehrsfläche der „Planstraße A“, jetzt Hauskoppelberg. Diese Fläche ist vollständig als Verkehrsfläche festgesetzt mit insgesamt 8 zu pflanzenden Straßenbäumen und Einbindung von der Fläche für das Parken von Fahrzeugen.

Innerhalb dieses Teilbereiches sind über die Festsetzung der Einzelbäume nebst zugehörigen vegetationsfähigen Pflanzflächen keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen getroffen.

Künftige Planung Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung -:

Planungsrechtlich wird mit der nunmehr vorgesehenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A der bisherige Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34A mit Teilen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 21, den angrenzenden Bereich der Straße Hauskoppelberg umfassend, eine Neuordnung, sowohl im Verkehrsflächenbereich als auch im Bauflächenbereich, durchgeführt, alsdass nunmehr hier neue Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Hierbei wird im Bereich der Straße Hauskoppelberg eine im Detail notwendige Umstrukturierung der bisherigen Verkehrsflächen dahingehend vorgenommen, alsdass die Anordnung erforderlicher Flächen für das Parken von Fahrzeugen nur noch auf der Südwestseite der Straße Hauskoppelberg erfolgt. Die vorhandenen Vegetationsflächen auf der Nordostseite der Straße Hauskoppelberg werden nunmehr als Straßenbegleitgrün gesichert. In die Verkehrsfläche eingebunden ist künftig ein Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz in wasserdurchlässiger Ausbildung zugunsten der angrenzenden neuen Baugrundstücke.

Für die nunmehr vorgelegte Planlösung kann ein Erhalten des überwiegend außerhalb des Plangebietes liegenden vorhandenen Knicks als nordwestliche Abgrenzung gesichert werden. Hierzu werden die vorhandenen schmalen Teile des Knicks innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt und hieran angrenzend ein 2,0 m breiter Knickschutzstreifen, als Wildkrautflur anzulegen, neu festgesetzt zur Abgrenzung gegenüber den südöstlich liegenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund einer vorhandenen Bodenverfüllung mit nicht tragfähigem Boden ein Aus- und Wiedereinbau vorgesehen, bei dem die in vorliegenden Gutachten festgestellten Beimengungen und Verunreinigungen entfernt werden sollen. Dieser Boden soll in tragfähig verdichtetem Zustand wieder eingebaut werden. Hierbei ist es vorgesehen, eine Geländemodellierung mit einer Absenkung gegenüber dem bisherigen Geländezustand von maximal 1,0 m vorzunehmen. Die erforderlichen Absenkungen werden innerhalb des Knickrandstreifens vorgenommen und in die Fläche hinein übertragen, wobei sichergestellt werden soll, dass durch Angleichung die vorhandenen Geländeprofile an der Straße Hauskoppelberg sowie der südöstlichen, wie der südwestlichen Plangebietsgrenze eingehalten werden.

Diese Sanierungsmaßnahmen zum Entfernen der Verunreinigungen sowie die Wiederverfüllung mit tragfähigem, verdichtetem Baugrund und Absenkung des Geländeprofiles bis max. 1,0 m soll als Maßnahme im Zuge der Plangebietserschließung und vor Veräußerung der einzelnen Baugrundstücke durchgeführt und abgeschlossen werden, um sicher zu stellen, dass diese Maßnahmen umfangreich für das gesamte Gebiet zeitgleich durchgeführt werden. Dies ist möglich und auch vorgesehen, da die Gemeinde Trittau Eigentümerin der betroffenen Flächen ist.

Da mit der Neuplanung keinerlei Entfernen des nordwestlich angrenzenden Knicks einhergeht, sind auch hierfür keine weitergehenden Maßnahmen zu sichern.

Der sich aus der Neuplanung der öffentlichen als auch privaten Verkehrsflächen und den Bauflächen ergebende Eingriff in das Schutzgut Boden, wird neu ermittelt und mit den bisher gesicherten Ausgleichsflächen verrechnet. Dies wird unter der nachfolgenden Ordnungsziffer 6b) der Begründung im Detail aufgearbeitet.

Da im Grundsatz die Planinhalte zu den Verkehrsflächen und zu den überbaubaren Flächen gegenüber den Ursprungsfassungen der betroffenen Bebauungspläne gleich geblieben sind, mit Ausnahme der hervorzuhebenden jetzigen Knickbestandssicherung, ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der grünordnerischen Belange.

Weitergehenden Ausführungen zur Grünordnung sind unter nachfolgender Ordnungsziffer 6b) dieser Begründung abgefasst und erläutert. Darüber hinaus sind die Tabellen 10b) und 10c) mit der Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen Planung Grundlage der grünordnerischen Maßnahmen und Ermittlung sowie Sicherung von erforderlichem Ausgleich bzw. Ersatz.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Zur Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) sowie den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) sind nachfolgend unter dieser Ordnungsziffer entsprechende Ausführungen wiedergegeben.

Zur Aufarbeitung des Inhaltes unter dieser Ordnungsziffer dienen auch weiterhin die Vorgaben zum aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 34A sowie des Bebauungsplanes Nr. 21 mit seinem betroffenen Teil der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg.

Für die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 34A sind die erforderlichen Ausgleichsleistungen aus den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen wie folgt ermittelt:

- Eingriffe in das Schutzgut Boden, Ruderalflur und Knick mit ca. 1.670 qm
- Eingriff für 76 m entfallenden Knick mit Ausgleich von ca. 110 lfdm. Neuanpflanzung Gehölzstreifen in 5,0 m Breite an der Südwest- bzw. Südostseite des Plangebietes

Der Ausgleich erfolgt für die Knickentfernung innerhalb des Plangebietes durch die Neuanlage des 110 m langen Gehölzstreifens in 5,0 m Breite.

Der Ausgleich zum Schutzgut Boden erfolgt als Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 7/2 der Flur 11 in der Gemarkung Trittau mit einer Gesamtfläche von 3.340 qm bei einer Wertigkeit von 0,5 der Ersatzfläche als Wildkrautflur.

Der Bereich der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg, bisheriger Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21, ist in seiner vollständigen Fläche als versiegelte Verkehrsfläche vorgesehen. Hieraus lässt sich bei einer Gesamtfläche des betreffenden Straßenteiles von 1.029 qm ein Anteil an Ausgleichsfläche von 515 qm ableiten, die entsprechend gesichert sind.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A ergeben sich für den Teilbereich der Straße Hauskoppelberg unter Berücksichtigung der vorgesehenen Umbaumaßnahmen und des tatsächlichen Ausbaus nur noch insgesamt 944 qm vollversiegelte Fläche. Hieraus ist abzuleiten, dass für diesen Teil des Straßenzuges nur noch 472 qm Ausgleichsfläche erforderlich ist.

In Gegenüberstellung des bisherigen Ausbaus mit dem künftigen Ausbau und den hieraus abgeleiteten Ausgleichserfordernissen von bisher 515 qm und nunmehr nur noch 472 qm ergibt sich ein Ausgleichsguthaben für die Gemeinde Trittau mit 43 qm.

Straße Hauskoppelberg – Ausgleichsguthaben

43 qm

Mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A ergeben sich für den Teilbereich der neu entwickelten Wohnbauflächen – Allgemeines Wohngebiet – unter Berücksichtigung der vorgesehenen Umstrukturierungen nur noch insgesamt eine vollversiegelte Fläche von 1.488,1 qm und eine teilversiegelte Fläche von 355,4 qm (Ziffer 10c).

Hieraus ist abzuleiten, dass für diesen Bereich der Bauflächen des Allgemeines Wohngebietes einschließlich der privaten Erschließung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nur noch 744,05 qm für die Vollversiegelung und 106,62 qm für die Teilversiegelung, also insgesamt 850,67 qm, erforderlich ist.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Trittau vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff BauGB bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung – für die zum einen mittelfristig und zum anderen langfristig umzugestaltende Erschließungsstraße Hauskoppelberg unter Berücksichtigung von zu sichernden Teilen einer Wendeanlage auf privatem Baugrund erstellt.

Hierbei werden zum einen die Erschließungskosten für die vorübergehende Anlage einer Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und zum anderen die endgültige Ausgestaltung der Straße Hauskoppelberg im Falle einer nach Westen hin durchgehenden Befahrung, ohne Erfordernis einer Wendeanlage, ermittelt. Diese Randbedingung trifft zu, wenn die westlich angrenzenden Siedlungsflächen verbindlich überplant und erschlossen werden, die Straße Hauskoppelberg nach Nordwesten weitergeführt wird und aufgrund der dann entwickelten Vernetzungen Durchfahrtnöglichkeiten bzw. in diesem neu entwickelten Bereich hinreichende Wendemöglichkeiten bestehen (Ø 20 m/ Øn 22 m).

Die privaten Erschließungskosten des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes werden in diesem besonderen Fall gleichfalls ermittelt und aufgeführt. Dies betrifft auch die Kosten der Herrichtung von Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätzen innerhalb der bestehenden Straße Hauskoppelberg.

ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGEN:

Anordnung einer Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in der Straße Hauskoppelberg als zunächst geltende Planlösung (§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch).

| | | | |
|---|-------------------|--|---------------|
| A. Grunderwerb | | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | | |
| 2. Fahrrecht Wendeanlage auf Baugrundstück Nr. 1 | <u>0,00 €</u> | | |
| | 0,00 € | | 0,00 € |
| B. Verkehrsfläche | | | |
| 1. Hauskoppelberg Befestigung des bisherigen Straßenbegleitgrün | 2.200,00 € | | |
| 2. Fahrrecht Wendeanlage auf Baugrundstück Nr. 1 | <u>9.450,00 €</u> | | |
| | 11.650,00 € | | 11.650,00 € |
| C. Oberflächenentwässerung | | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | | |
| 2. Fahrrecht Wendeanlage auf Baugrundstück Nr. 1 (wassergebunden) | <u>0,00 €</u> | | |
| | 0,00 € | | 0,00 € |
| D. Straßenbeleuchtung | | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | | |
| 2. Fahrrecht Wendeanlage auf Baugrundstück Nr. 1 | <u>0,00 €</u> | | |
| | 0,00 € | | <u>0,00 €</u> |
| Übertrag | | | 11.650,00 € |

GEMEINDE TRITTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 34A – NEUAUFSTELLUNG –

| | | |
|---|---------------|--------------------|
| Übertrag | | 11.650,00 € |
| E. Straßenbäume | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | |
| 2. Fahrrecht Wendeanlage auf Baugrundstück Nr. 1 | <u>0,00 €</u> | 0,00 € |
| | 0,00 € | <u>11.650,00 €</u> |
| Planung und Abrundung ca. 16 % | | <u>1.850,00 €</u> |
| | | <u>13.500,00 €</u> |

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Trittau 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,

d.h. 1.350,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung für den Gesamtbetrag für das Jahr 2006 bereitzustellen bzw. in Teilbeträgen für die nachfolgenden Haushaltsjahre.

Sofern die Gemeinde jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne gemeindlichen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen.

Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an der Südwestseite der Straße Hauskoppelberg im Bereich der zunächst vorgesehenen Wendeanlage (endgültig geltende Planlösung) (§ 9 Abs. 2 Baugesetzbuch).

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| A. Grunderwerb | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | 0,00 € |
| B. Verkehrsfläche | | |
| 1a. Hauskoppelberg | | |
| Befestigung der bisherigen Pflanzflächen mit Einzelbäumen als Parkplatz | 2.200,00 € | |
| 1b. Hauskoppelberg | | |
| Rückbau der bisherigen Wendeanlage als Parkplatz in Längsaufstellung | <u>1.500,00 €</u> | |
| | 3.700,00 € | 3.700,00 € |
| C. Oberflächenentwässerung | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | 0,00 € |
| D. Straßenbeleuchtung | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | 0,00 € |
| E. Straßenbäume | | |
| 1. Hauskoppelberg | 0,00 € | <u>0,00 €</u> |
| | | 3.700,00 € |
| Planung und Abrundung ca. 20 % | | <u>800,00 €</u> |
| | | 4.500,00 € |

Die Kosten zu A. bis E. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde Trittau 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

d.h. 450,00 €

Die Kosten sind entsprechend der Realisierung der Planung in Abhängigkeit von den Durchfahrtmöglichkeiten auf der Straße Hauskoppelberg und Wendemöglichkeiten in anderen Siedlungsbereichen in einem künftigen, noch nicht festzulegenden Haushalt bereitzustellen.

Sofern die Gemeinde jedoch beabsichtigt, die Erschließung durch einen Erschließungsträger durchführen zu lassen, soll dann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die gesamten Erschließungskosten, ohne gemeindlichen Anteil, auf die künftigen Grundstückseigentümer umzulegen bzw. abzulösen.

PRIVATE ERSCHLIESSUNGEN:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ausbau des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als private Grundstückserschließung zu Gunsten der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6.

| | | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|
| A. Grunderwerb | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 0,00 € | 0,00 € |
| B. private Verkehrsfläche | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 14.400,00 € | 14.400,00 € |
| C. Oberflächenentwässerung | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 12.100,00 € | 12.100,00 € |
| D. Schmutzwasser | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 16.500,00 € | 16.500,00 € |
| E. Wasserversorgung | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 7.425,00 € | 7.425,00 € |
| F. Gasversorgung | | |
| 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 6.050,00 € | <u>6.050,00 €</u> |
| | | 56.475,00 € |
| Planung und Abrundung ca. 15 % | | <u>8.525,00 €</u> |
| | | 65.000,00 € |

Die Kosten zu A. bis F. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 getragen.

Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz zu Gunsten der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 in Straße Hauskoppelberg

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| 1. Grunderwerb | 0,00 € | |
| 2. Herrichten und Einfassen der Standfläche | <u>600,00 €</u> | |
| | 600,00 € | <u>600,00 €</u> |
| | | 600,00 € |
| Planung und Abrundung ca. 16 % | | <u>100,00 €</u> |
| | | <u>700,00 €</u> |

Die Kosten sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Sie sind anteilig von den jeweils begünstigten Grundstückseigentümern der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 zu tragen.

9. Hinweise

a) Allgemeine Hinweise

Archäologische Bodendenkmale

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein teilt in seiner Stellungnahme vom 01.09.2005 mit, dass in dem Plangebiet keine archäologischen Denkmäler bekannt sind. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Seitens des archäologischen Landesamtes wird ein Negativtest erteilt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Grundwasserabsenkung

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Stormarn auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde des Kreises Stormarn mit Bauantragstellung zur Entscheidung einzureichen.

Elektrische Energie

Vom Versorgungsträger E.ON Hanse AG werden innergebietslich Versorgungsleitungen geführt mit Anschluss an das außerhalb des Plangebietes liegende Stromversorgungsnetz. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444, zu erfragen.

Erdgas

Vor Beginn von Erdbauarbeiten muss aus Sicherheitsgründen die genaue Lage und Rohrdeckung der Leitungen durch Probeaufgrabungen ermittelt werden oder Rücksprache mit der E.ON Hanse AG, Telefon Service-Center 0180 140 4444, gehalten werden. Hausanschlussleitungen, die nicht in die Pläne eingetragen sind, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei dem oben genannten Betrieb Ost zu erfragen. Es wird weiter darauf aufmerksam gemacht, dass nach den für den Tiefbau geltenden technischen Regeln sämtliche Schacht- und Kanalbauwerke, auch im Bau befindliche, vor deren Betreten durch Kontrollmessungen auf Gasfreiheit zu überprüfen sind. Die Messungen müssen sich auf alle Arten von Gasen erstrecken. Dieses Vorgehen ist zu beachten, sofern das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden soll.

Television

Vom Versorgungsträger Kabel Deutschland GmbH & Co.KG wurde am 02. August 2005 mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes Breitbandkommunikations-Anlagen befinden. Für die Versorgung der Neuanlagen ist an geeigneter Stelle eine Erweiterung und Verbindung mit den vorhandenen Anlagen zu entwickeln. Vor Beginn von Bauarbeiten ist in jedem Fall eine Absprache mit der Kabel Deutschland GmbH & Co.KG notwendig.

Die von der Kabel Deutschland mitgeteilte „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Region Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg-Vorpommern bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) ist bei sämtlichen Bauarbeiten zu beachten und bei Bedarf bei dem Versorgungsträger anzufordern.

Auf der nächsten Seite ist eine Übersicht aus dem Bestandsplan wiedergegeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass lediglich im Bereich der Straße Hauskoppelberg eine Betroffenheit vorliegt.

ÖPNV

Zur Sicherung der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der Kirchenstraße sowie der Rausdorfer Straße Buslinien geführt werden mit entsprechenden Haltestellen am Rathaus sowie Rausdorfer Straße. Diese werden auch langfristig bestehen bleiben.

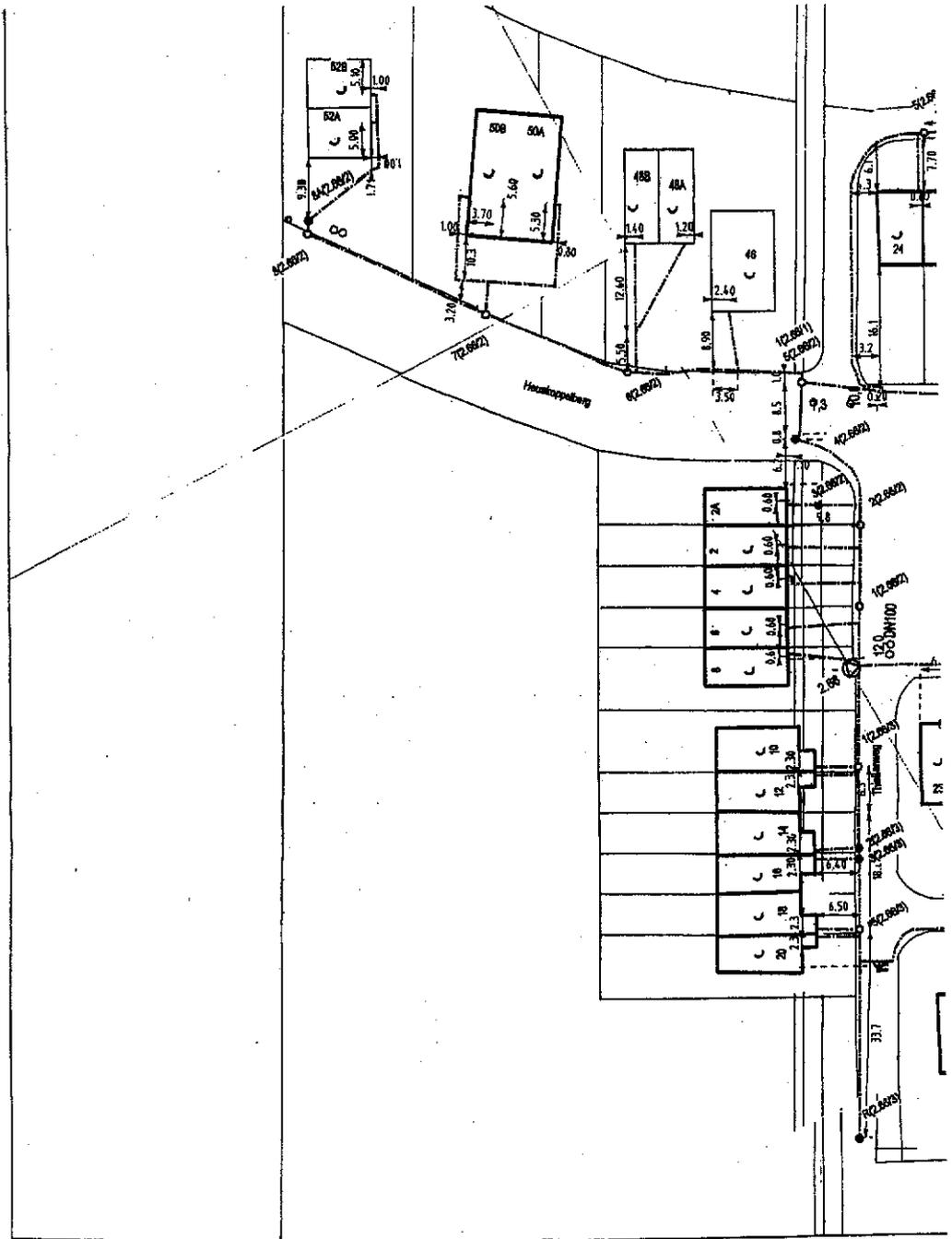
An Bahnstrecken ist die Gemeinde Trittau nicht unmittelbar angebunden, jedoch bestehen in der benachbarten Gemeinde Aumühle hinreichend Bahnanbindungen, insbesondere in Richtung Hamburg und Berlin. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Aumühle eine Anbindung an den Hamburger S-Bahnverkehr.

Auf der übernächsten Seite wird ein Auszug aus dem Busliniennetz Trittau, abgedruckt in der Broschüre Amt Trittau, Jahrbuch 2005, 34. Auflage wiedergegeben.

Weiter stehen innerhalb der Gemeinde Taxiunternehmen wie auch Mietwagen für individuelle Fahrbedürfnisse zur Verfügung.

GEMEINDE TRITTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 34A – NEUAUFSTELLUNG –

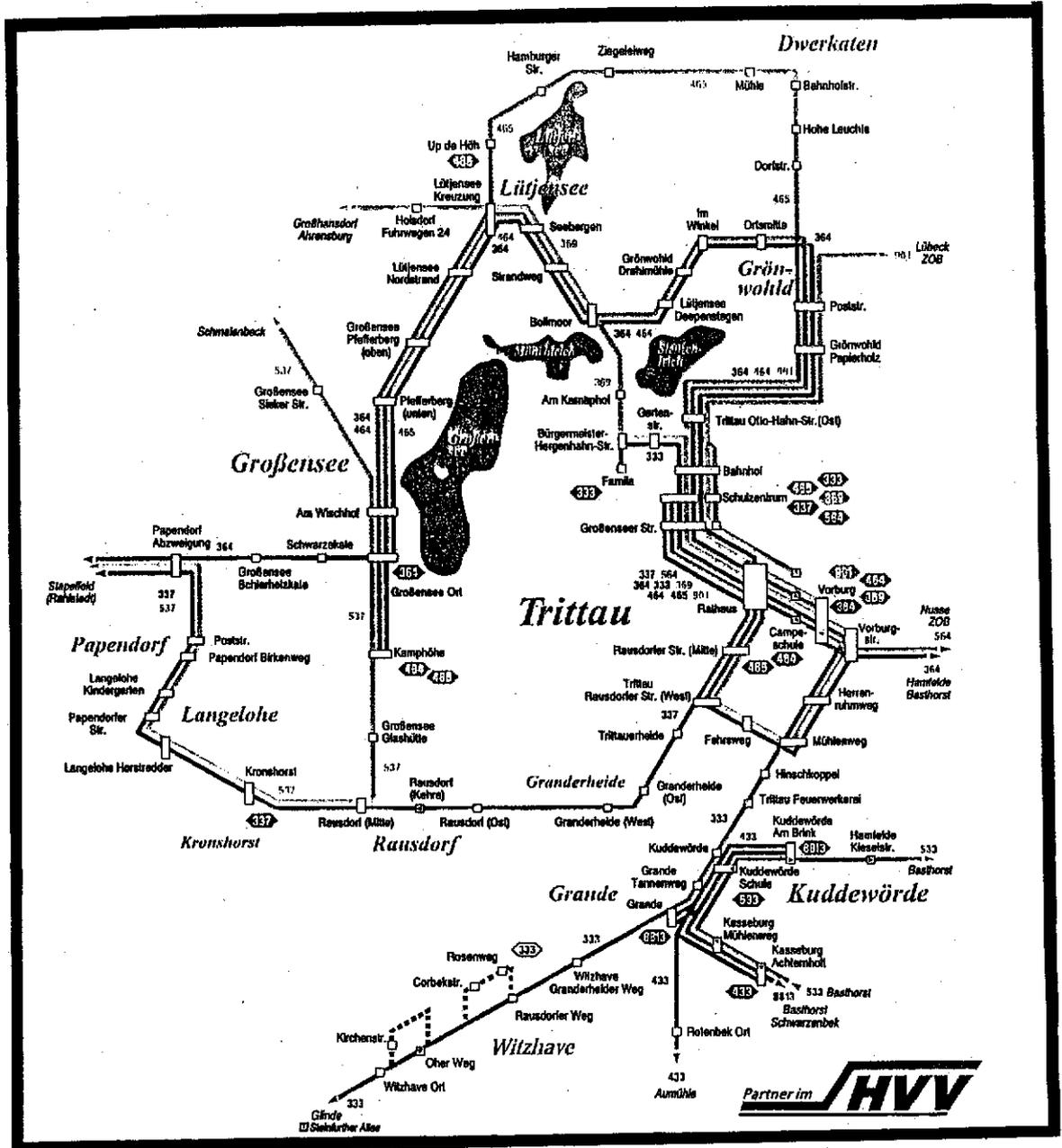
Übersicht aus Bestandsplan der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG



| Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG | | | |
|--|---------|--------|-----------|
| Objekt | Ort | Fläche | Verfahren |
| Trittau | Trittau | 1.500 | NA |
| Bebauungsplan | 34A | | |
| Blatt | 2/3 | | |

Auszug aus dem Busliniennetz Trittau, abgedruckt in der Broschüre Amt Trittau, Jahrbuch 2005, 34. Auflage

Es ist darauf hinzuweisen, dass in dem nachfolgend abgedruckten Linienplan eine weitere Buslinie (8120) im Straßenzug Poststraße/ Kirchenstraße/Bahnhof verkehrt. Es ist die Linie Trittau-Sprengel-Lasbek-Pölitze-Bad Oldesloe.



9. Hinweise

b) Hinweise zum Baugrund und zur Gründung

Innergebietsmäßig befindet sich eine Wiederverfüllung einer ehemaligen Mergelkuhle, die mit verschiedenen Bodenarten in teils nicht tragfähiger Schichtung eingebracht worden ist. Innerhalb dieser Wiederverfüllung befinden sich verschiedenartige Einlagerungen und Verunreinigungen. Hierzu hat die Gemeinde zwischenzeitig zwei Begutachtungen durchführen lassen, auch in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Kreises Stormarn. Die erste Untersuchung begründete sich auf die Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 34A und war angelegt insbesondere als Baugrunduntersuchung.

Mit der nunmehr eingeleiteten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A ist eine umfangreichere Erkundung und Begutachtung durchgeführt. Es liegen somit folgende Untersuchungen vor, die als Anlage der Begründung beigelegt sind:

Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung

Stand: 16. Juli 2002

Baukontor Dümcke GmbH

Alfstraße 26

23552 Lübeck

Detaillierung

der Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung

Stand: 29. April 2005

Baukontor Dümcke

Alfstraße 26

23552 Lübeck

Zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Baugrundstücke ist ein Bodenaustausch vorgesehen, bei dem auch die Einlagerungen und Verunreinigungen im Wesentlichen entfernt werden sollen. Nach Abschluss dieser Maßnahme soll ein tragfähiger Baugrund neu aufgebaut werden, wobei die ursprüngliche Geländeform nachmodelliert werden soll, unter Berücksichtigung von Geländeabsenkungen bis maximal – 1,0 m gegenüber den jetzigen Geländeprofilen, unter Einhaltung der vorhandenen Höhen entlang der Straße Hauskoppelberg und insbesondere den südöstlich gelegenen Grundstücksgrenzen zur Reihenhausezeile.

Mit den durchzuführenden Maßnahmen, in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Kreises Stormarn, soll eine uneingeschränkte Bebaubarkeit der Baugrundstücke erreicht und gesichert werden.

Die Sanierung dieser Altablagerung und der hierzu erforderliche Austausch der Fremdbestandteile bzw. Bodenmaterialien ist eingeleitet. Dies betrifft auch die hierzu erforderlichen Abstimmungen mit dem Kreis Stormarn. Die Durchführung und die Überwachung dieser Maßnahmen einschließlich der Schlussdokumentation des Abschlussberichtes ist einem anerkannten Sachverständigen übertragen. Die Gemeinde wird den Bodenaustausch im Rahmen der anstehenden Erschließungsmaßnahmen, die für das Jahr 2006 eingeplant sind, durchführen. Sie wird sicherstellen, dass der Bebauungsplan vor Beseitigung der Bodenbelastung keine Rechtskraft erhält. Hierzu ist weiter darauf hinzuweisen, dass sich die betreffende Fläche des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde befindet.

Es wird sonst von seiten der Gemeinde sichergestellt, dass bezüglich des Bodens gesunde Wohnverhältnisse und eine hinreichende Tragfähigkeit des Bodens gesichert ist.

10. Tabellarische Zusammenstellungen
a) Flächenermittlung / Flächenverteilung

| Flurstück | Größe | Größe im Plangebiet | Allg. Wohngebiet WA I ED 0,3 | öffentl. Verkehrsfläche Straße | öffentl. Verkehrsfläche Parkplätze in Längsaufstellung | öffentl. Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün | Fläche für die Abfallbeseitigung Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz | priv. Grünfläche Knick mit Knickrand | Gesamt |
|---------------|-----------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------|--|--|---|--------------------------------------|-----------------|
| 77/53 | 3.354 qm | 3.354 qm | 3.159 qm | | | | | 195 qm | 3.354 qm |
| 77/32 | 1.013 qm | 1.013 qm | | 820 qm | 110 qm | 70 qm | 13 qm | | 1.013 qm |
| 135/19 | 16 qm | 16 qm | | 14 qm | | 2 qm | | | 16 qm |
| Gesamt | 4.383 qm | 4.383 qm | 3.159 qm | 834 qm | 110 qm | 72 qm | 13 qm | 195 qm | 4.383 qm |

als überlagernde Darstellung:

auf Flurstück 77/53 = 185,0 qm Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

10. Tabellarische Zusammenstellungenb) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden
Ermittlung der versiegelten Flächen – Stand November 2005

bisherige Planung Bebauungspläne Nr. 34A und Nr. 21 teilweise

| Flurstück | Größe qm | Art und Nutzung | zulässige GR vollvers. | zulässige Über- schreitung 50 % | Über- schreitung vollvers. 100 % | Über- schreitung teilvers. 0 % | Gesamt vollver- siegelt | Gesamt teilver- siegelt |
|---------------|-------------|---|------------------------------|--|---|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 77/53 | 3.354 qm | Fl.f. Gemein- bedarf -Kita- Verkehrs- fläche | 939,6 qm | 469,8 qm | 469,8 qm | --- | 1.409,4 qm | --- |
| | 3.132 qm | | 222,0 qm | --- | --- | --- | 222,0 qm | --- |
| 77/32 | 1.013 qm | Verkehrs- fläche | 1.013,0 qm | --- | --- | --- | 1.013,0 qm | --- |
| 135/9 | 16 qm | Verkehrs- fläche | 16,0 qm | --- | --- | --- | 16,0 qm | --- |
| Gesamt | | | | | | | 2.660,4 qm | 0,0 qm |

10. Tabellarische Zusammenstellungenc) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden
Ermittlung der versiegelten Flächen – Stand Juli 2005

neue Planung Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung -

| Flurstück | Größe qm | Art und Nutzung | zulässige GR vollvers. | zulässige Über- schreitung 75 % | Über- schreitung vollvers. 50 % | Über- schreitung teilvers. 50 % | Gesamt vollver- siegelt | Gesamt teilver- siegelt |
|---------------|------------------|---|------------------------------|--|--|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 77/53 | 3.354 qm | WA I ED 0,3 Knickrand GFL-Recht | 947,7 qm | 710,8 qm | 355,4 qm | 355,4 qm | 1.303,1 qm | 355,4 qm |
| | 3.159 qm | | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | 195 qm 185 qm | | 185,0 qm | --- | --- | --- | 185,0 qm | --- |
| 77/32 | 1.013 qm | Verkehrsfl. Straßenbe- gleitgrün Parkplätze in Längsaufst. G-Müll- Standplatz | 820,0 qm | --- | --- | --- | 820,0 qm | --- |
| | 820 qm | | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | 70 qm | | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | 110 qm 13 qm | | 110,0 qm | --- | --- | --- | 110,0 qm | --- |
| 135/9 | 16 qm | Verkehrsfl. Straßenbe- gleitgrün | 14,0 qm | --- | --- | --- | 14,0 qm | --- |
| | 14 qm | | --- | --- | --- | --- | --- | |
| | 2 qm | | --- | --- | --- | --- | --- | |
| Gesamt | | | | | | 2.432,1 qm | 355,4 qm | |

11. Umweltbericht

Gliederungen

a) Einleitung

| | |
|---|---------|
| a ₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 41 - 42 |
| a ₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung | 42 - 45 |

b) Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen

| | |
|---|---------|
| b ₁) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete | 45 - 46 |
| b ₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern | 46 - 49 |
| b ₃) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 49 |
| b ₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 50 |
| b ₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches | 50 |

c) Zusätzliche Angaben

| | |
|--|---------|
| c ₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben | 50 |
| c ₂) Maßnahmen zur Überwachung | 50 - 51 |

| | |
|--|-----------|
| d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben | 51 |
|--|-----------|

a) Einleitung**a₁) Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes, Beschreibung der Festsetzungen und Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Zur Sicherung gemeindlicher Infrastruktur und hier insbesondere der Sicherung eines Standortes für eine Kindertagesstätte wurde der Bebauungsplan Nr. 34A aufgestellt.

Aufgrund zwischenzeitig erfolgter Erweiterungen der übrigen vorhandenen Kindertagesstätten in der Gemeinde Trittau und der sich abzeichnenden demographischen Veränderungen besteht kein Bedarf mehr zur Entwicklung einer Kindertagesstätte in diesem relativ zentral gelegenen Bereich der Gemeinde.

Aus diesem Grunde ist am 18. Januar 2005 von der Gemeindevertretung Trittau der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A beschlossen mit dem städtebaulichen Ziel, hier Wohnbauflächen zu entwickeln für den bestehenden örtlichen und überörtlichen Bedarf.

Das Plangebiet liegt am derzeitigen nordwestlichen Siedlungsrand der südlichen Ortslage Trittaus. Er wird im Nordwesten durch einen vorhandenen Knick außerhalb des Plangebietes begrenzt. In Nordosten und Südosten befindet sich ein neuerer Siedlungsbereich mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. Die Südwestseite geht über in noch hier vorhandene landwirtschaftliche Ackerflächen.

Im Ursprungsbebauungsplan war die Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte – auf der Gesamtfläche vorgesehen und verkehrlich über die Straße Hauskoppelberg an der Nordostseite innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 erschlossen.

Weiter war mit dem Ursprungsbebauungsplan das Entfernen des nordwestlich angrenzenden Knicks auf ganzer Länge vorgesehen und hierfür eine Ersatzpflanzung an der südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze als zweireihiger Pflanzstreifen in 5,0 m Breite vorgesehen.

Die Bebauung des Grundstückes war für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer eingeschossigen Bauweise und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Der Bedarf an Grund und Boden betrug für die Fläche für den Gemeinbedarf ca. 3.132 qm und für einen Anteil der Wendeanlage der Straße Hauskoppelberg ca. 222 qm.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A wird nunmehr eine Baufläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässig eingeschossigen, nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die zulässige Bebauung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen einschließlich einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung von 75 vom Hundert. Die Erschließung der Grundstücke geschieht wie bisher über die Straße Hauskoppelberg, wobei gleichzeitig innergebietlich eine Privaterschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entwickelt wird.

Der überwiegend außerhalb des Plangebietes liegende Knick an der Nordwestseite bleibt künftig erhalten. Hier gegenüber ist ein 2,0 m breiter Knickschutzstreifen als private Grünfläche entwickelt, sodass eine angemessene Trennung zwischen vorhandenem Knick und künftigen Baugrundstücken gesichert werden kann.

Mit der nunmehr einbezogenen Teilfläche der Straße Hauskoppelberg ergeben sich folgende Flächenanteile für die Neuplanung:

| | |
|------------------------------------|----------|
| - Allgemeines Wohngebiet | 3.159 qm |
| - Verkehrsflächen | 1.016 qm |
| - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz | 13 qm |
| - private Grünfläche | 195 qm |

a₂) Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

Zu den Umweltschutzziele liegen folgende Fachgesetze und Fachplanungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung – vor:

| | |
|------------------------------------|---|
| Landesraumordnungsplan | Landschaftsprogramm |
| Regionalplan Planungsraum I | Landschaftsrahmenplan |
| Kreisentwicklungsplan | bestehende und gemeldete FFH-Gebiete |
| Flächennutzungsplan | Landschaftsplan |

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch und des § 1a Baugesetzbuch sind im Bebauungsplan im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sowie § 1a Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne und damit auch der vorliegende Bebauungsplan dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern um die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weiter insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes ist bestimmt, dass wenn ein Bauleitplan und damit auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden, ist ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die bisherigen Beeinträchtigungen aus der Ursprungsplanung entweder minimiert oder zumindest nicht weiter erschwert. Aus diesem Grunde wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet und die erforderlichen Inhalte und Regelungen allein mit dem Bebauungsplan aufgearbeitet und gesichert.

Zur Eingriffsregelung ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz bestimmt, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, also auch zum vorliegenden Bebauungsplan, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die Vermeidung, der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz sind gleichfalls inhaltlich in erforderlichem Umfang berücksichtigt, als dass für den Änderungsbereich bereits Ausgleichsflächen gesichert sind und dieser bisherige Ausgleichsbedarf aller Voraussicht nach künftig nicht im bisherigen Umfang erforderlich sein wird, es ist also eine Reduzierung der Eingriffe zu erwarten.

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 liegt die Gemeinde Trittau im Ordnungsraum (4.2.1) um die Metropolregion Hamburg, zwischen den Siedlungsachsen Hamburg/Bad Oldesloe und Hamburg/Schwarzenbek. Die Gemeinde Trittau ist Unterzentrum (6.1.2) und eingebunden in einen Raum mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (5.1.1.1) sowie einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.1.1.2). Trittau ist darüber hinaus dem Mittelbereich (6.1) Ahrensburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sollen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Schwerpunkte der Siedlungsachsen ausrichten.

Regionalplan

Für Trittau als Unterzentrum ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet im Regionalplan dargestellt. Dieser baulich zusammenhängende Siedlungsbereich wird vollständig von einem regionalen Grünzug umgrenzt. Dies trifft auch als Schwerpunktbereich für Erholung für die West-, Nord- und Ostseite der Ortslage Trittau zu. Im Süden besteht eine Abgrenzung als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Auf der Ostseite sind darüber hinaus festgesetzte Naturschutzgebiete vorgegeben.

Weiter bestehen gemäß Regionalplan nachfolgende Ziele und Orientierungsrahmen für die Gemeinde Trittau:

Die Gemeinde Trittau ist Unterzentrum und in dieser Funktion weiter zu entwickeln. Dazu soll der Ausbau der Ortsmitte zu einem leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich vorangetrieben werden. Dementsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass hier ausreichend Bauflächen sowohl im wohnbaulichen als auch im gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nachbargemeinden entgegenzuwirken.

Im gesamten Nahbereich ist ein differenziertes Freizeit- und Naherholungsangebot vorhanden, das insbesondere in den Bereichen Großensee und Lütjensee bereits zu einer starken Beanspruchung der Landschaft geführt hat. Beim weiteren Ausbau ist vorrangig auf den Schutz der Landschaft und der Grundwasservorräte zu achten.

Kreisentwicklungsplan 1996 – 2000

In dem nicht verbindlich wirkenden Kreisentwicklungsplan des Kreises Stormarn 1996 – 2000 sind Ausführungen für die Gemeinde Trittau aufgeführt, die zum einen besondere Maßnahmen in der Gemeinde Trittau beschreiben bzw. Aussagen zur Verkehrs- Soziale- Technische- und Kulturelle Infrastruktur aufführen.

Flächennutzungsplan

Für den unmittelbar betroffenen Planbereich gelten die Vorgaben der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes. In ihr ist der Plangebietsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Kindertagesstätte- dargestellt. Dies entspricht dem bisherigen Inhalt des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 34A. Durch Beschluss der Gemeindevertretung ist die Aufstellung der 23. Änderung beschlossen, mit der der betreffende Bereich nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Die Vorbereitungen zur Planbeteiligung sind eingeleitet und abgeschlossen. Es ist vorgesehen, für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes die Beteiligungsverfahren mit dem Beteiligungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan parallel durchzuführen.

Mit Genehmigung und Wirksamwerden der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem künftigen Inhalt der Darstellung als Wohnbaufläche, wird das Entwicklungsgebot für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A gesichert.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm entfallen auf den Bereich der Gemeinde Trittau umfangreiche Darstellungen und Vorgaben, wie sie in den zugehörigen Karten dargestellt und im zugehörigen Textteil beschrieben sind. Auf eine detaillierte Wiedergabe wird verzichtet.

Es ist hierzu festzustellen, dass der unmittelbare Siedlungsraum von keinen Darstellungen betroffen ist, die die vorgesehene Entwicklung des Bebauungsplanes ausschließt. Dies wird auch verdeutlicht in den nachfolgend beschriebenen detaillierteren Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde.

Landschaftsrahmenplan

Für Trittau ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet im Landschaftsrahmenplan – Planungsraum 1 – ohne besondere Maßnahmen und Kennzeichnungen dargestellt. Dies betrifft auch den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes. Die Ortslage Trittau umfassend sind umfangreiche Darstellungen zu den verschiedensten landschaftsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen dargestellt, die sich jedoch nicht auf das Plangebiet auswirken.

Bestehende und gemeldete FFH-Gebiete sowie europäische Vogelschutzgebiete

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Trittau ist von den Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete) mit folgenden Bereichen betroffen:

„Bille – Trittau Mühlenbach“ (P 2328/301) – FFH-Gebiet und europäisches Vogelschutzgebiet

„Naturschutzgebiet Hahnheide“ (P 2328/354) – europäisches Vogelschutzgebiet

„Großensee, Mönchsteich, Stenzerteich“ (P 2328-355)

Hierzu ist festzustellen, dass das Plangebiet diese gemeldeten bzw. nachgemeldeten Gebiete nicht berührt und somit selbst hiervon nicht betroffen ist.

Als Landschaftsteil von landesweiter Bedeutung ist die Endmoränenlandschaft Trittau mit dem Sachsenwald, dem Koberger Moor, mit den Billequellen im Osten und im Westen die Bille und der Geesthang bis Geesthacht hervorzuheben.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Trittau besteht der Landschaftsplan seit dem 17. Mai 2002. Im Blatt 2 – Biotopbestand – ist eine hier vorhandene, wiederverfüllte Mergelkuhle als halbruderale Wildstaudenflur als Biotopfläche gemäß § 15a Landesnaturschutzgesetz bezeichnet. Darüber hinaus ist der nordwestlich an der Flurstücksgrenze verlaufende Knick, lagefalsch, als höherwertiger Knick mit der Nr. 65 nach § 15b Landesnaturschutzgesetz verzeichnet. Die betreffende Fläche selbst ist als Grünland bezeichnet.

Im Entwicklungsplan – Blatt 3 – ist dieser Bereich als geplante Siedlungsfläche – Wohngebiete – dargestellt. Nordwestlich angrenzend der Plangebietsgrenze ist der vorhandene Knickbestand dargestellt. Andere Bezeichnungen betreffen nicht den Plangebietsbereich.

Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die vorstehend beschriebenen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch den vorliegenden Bauleitplan berücksichtigt, insbesondere durch den weiteren Erhalt des den Bebauungsplan an seiner Nordwestgrenze begrenzenden Knick, die Berücksichtigung der größeren offenporigen Verkehrsflächenanteile und der weitestgehende Erhalt der bisher festgesetzten zulässigen Gesamtoberflächenversiegelung. Weiter ergeben sich für die ermittelten Lärmbelastungen des großräumigen Straßennetzes keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Dies gilt auch für die anzunehmende Reduzierung aus Geruchswahrnehmungen der zwischenzeitig im Bestand reduzierten Intensivtierhaltungsbetriebe.

Aufgrund erforderlichen Bodenaustauschs im Bereich der Wiederverfüllung innerhalb des Plangebietes ist jedoch ein Entfernen der bisherigen Gras- und Krautflur erforderlich. Diese Maßnahme hat städtebaulichen Vorrang.

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**b.1) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich beeinflussten Gebiete**

Die Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkungen werden beschränkt auf die nachfolgend genannten Veränderungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A gegenüber dem wesentlichen Inhalt der betroffenen Bereiche der Ursprungsbebauungspläne Nr. 34 A vollständig und Nr. 21 nur für den Teilbereich.

Der Bereich der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg war bisher vollständig als Verkehrsfläche mit einigen wenigen Pflanzflächen festgesetzt. Mit der Neuplanung ergibt sich die Berücksichtigung der tatsächlich ausgebauten Bereiche des Straßenbegleitgrüns an der Nordostseite des Straßenzuges und der nunmehr vorgesehenen Fläche für die Abfallbeseitigung – Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz – in wasserdurchlässiger Ausbildung. Weiter ist die erforderliche Wendeanlage in der nunmehr vorgesehenen Planung nur noch auf dem angrenzenden Baugrundstück in wasserdurchlässiger Ausbildung vorgesehen, da diese langfristig entfallen wird bei einer angenommenen Durchfahrbarkeit der Straße Hauskoppelberg in Richtung Nordwesten.

Der bisherige Bauflächenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf war mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung von 50 % vorgesehen. Mit der Neuplanung ergibt sich ein Beibehalten der zulässigen Grundflächenzahl mit jedoch einer Erhöhung der zulässigen Überschreitung von 75 %. Darüber hinaus ist mit der Neuplanung erstmals innerhalb der Bauflächen eine private Erschließungseinrichtung als versiegeltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

In der bisherigen Planung war der vollständige Fortfall des an der Nordwestseite gelegenen Knicks vorgesehen und hierfür eine Ersatzpflanzung als Abgrenzung der Bauflächen festgesetzt an der südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze. Mit der vorliegenden Planung wird der vorhandene Knick weiter erhalten und ihm ein 2,0 m breiter Knickschutzstreifen zugeordnet, innerhalb dessen jedoch eine mögliche Geländeabsenkung bis maximal 1,0 m vorgesehen ist.

Direkte Eingriffe in den vorhandenen Knickbestand sind nicht vorgesehen.

b₂) Beschreibung und Bewertung zu den Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Wie unter Ziffer 5 der Begründung beschrieben, liegen zur Aufarbeitung der Problematiken aus Straßenverkehrslärm, Geruchsimmissionen sowie zum Baugrund bereits verschiedene Gutachten und Ermittlungen vor, wie sie auch zum Inhaltsverzeichnis als Anlage aufgeführt sind.

Bewertung

Auf der Grundlage der kurzgefassten Schalltechnischen Ermittlung nach der DIN 18005 und der DIN 4109 vom November 2005 ist abzuleiten, dass das Plangebiet und damit die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes weder durch Abgrenzungen von Lärmpegelbereichen noch von Flächen für schallgedämmte Lüftungen bzw. von Maßnahmen zur Ordnung von Außenwohnbereichen betroffen sind.

Zur Geruchsproblematik aus den vorhandenen Intensivtierhaltungsbetrieben ist gleichfalls durch Gutachten ein früherer größerer Tierbestand berücksichtigt, der nur geringe Belastungen in der Nordecke des Plangebietes nachwies. Aufgrund reduzierter Viehhaltungen auf dem einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Aussiedlung von Betriebsteilen ist eine deutliche Entlastung anzunehmen. Hierzu liegt eine neue Begutachtung vor, die die Anforderungen aus heutiger Sicht vollständig und umfassend darlegt.

Zur Problematik des Baugrundes ist festzustellen, dass eine Sanierung der Baugrundverhältnisse mit anschließend hinreichender Verdichtung des Baugrundes vorgesehen ist. Die Maßnahmen sind eingeleitet. Endgültige Ergebnisse liegen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vor.

Es ist festzustellen, dass sich hiernach keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die neu entwickelten Bauflächen und somit auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt am Rande des bestehenden bereits besiedelten Raumes. Es ist in seiner Nutzung bereits stark von einer menschlichen Beeinflussung auszugehen. Bei den unmittelbar angrenzenden Bereichen auf der Nordost- und Südostseite handelt es sich um Verkehrsflächen und Wohnbauflächen.

Hier grenzen somit Verkehrsflächen und intensiv genutzte Gartenbereiche an. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen demnach nur noch die übrigen angrenzenden Bereiche in Frage. Die Artenzusammensetzung der Flora der Fläche ist gleichfalls stark durch Menschen beeinflusst. Durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen des Baugrundes ergibt sich darüber hinaus eine vollständige Veränderung der Pflanzenstruktur, lediglich der Gehölzbestand des künftig erhaltenden Knicks wird hiervon nicht betroffen sein.

Bewertung

Durch die Neuplanung verbleibt es bei dem Erhalt des vorhandenen angrenzenden Knicks mit der Zuordnung einer Schutzfläche als Knickrandstreifen. Für diesen zu erhaltenden Knick ist nunmehr künftig von einer höheren Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Für die künftigen Bauflächen ergibt sich jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung zum einen durch die bereits eingeleitete Sanierung der Baugrundverhältnisse und zum anderen durch die künftig vorgesehenen Versiegelungen. Es ergeben sich hierfür erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Aus diesem Grunde besteht das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen für verlorene bzw. in ihrer Wertigkeit reduzierte Funktionen. Der Ausgleich ist nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich ist auf entsprechenden Flächen der Gemeinde gesichert durch Verrechnung mit dem betreffenden Öko-Konto der Gemeinde.

Schutzgut Luft und Klima

Durch den mittel- bis langfristig zunehmenden Verkehr auf der angrenzenden Straße Hauskoppelberg und dem durchschnittlichen Versiegelungsgrad der Bauflächen ergeben sich ungünstige klimatische Bedingungen mit geringer Luftfeuchtigkeit und höheren Tagestemperaturen. Diese Veränderungen sind jedoch nahezu identisch mit den möglichen Beeinträchtigungen durch die bisherige Planung einer Kindertagesstätte.

Bewertung

Die Durchführung und Realisierung der Planung führt zu einer kleinflächigen Bebauung auf bisher unbebauten Flächen und damit zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas in diesem Bereich. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan handelt es sich hierbei jedoch nur um unerhebliche Veränderungen der Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild stellt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauung als kleinflächige Ergänzung dieses Siedlungsbereiches dar. Sie hat daher keine besondere Bedeutung.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung verbleibt es beim Erhalt des vorhandenen Knicks als prägende Landschaftsstruktur. Es ergibt sich somit eine Verbesserung des Landschaftsbildes, da mit der Ursprungsplanung ein vollständiges Entfernen des Knicks vorgesehen war. Zu der Bebauung ist festzustellen, dass sich auch hieraus keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, da die neu entwickelten Bauflächen in den vorhandenen Siedlungsraum eingebunden sind.

Schutzgut Boden

Bei dem Boden ist von einer deutlichen vorhandenen Beeinflussung auszugehen, da in diesem Bereich eine ehemalige Mergelkuhle teilweise mit Verunreinigungen in nicht tragfähiger Schichtung wiederverfüllt worden ist. Hierzu sind Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die einen fast vollständigen Verlust der jetzt bestehenden oberen Bodenschichten ergeben. Mit der nach der Sanierung vorgesehenen Bebauung ergeben sich geringfügige zusätzliche Versiegelungsanteile, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

Bewertung

Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich der Anteil der Neuversiegelung des Bodens im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan wie folgt:

Es werden vollversiegelt 2.432,1 qm, das heißt somit 228,3 qm weniger.

Es werden teilversiegelt 355,4 qm und somit 355,4 qm mehr.

Insgesamt stellt dieser neu entwickelte Siedlungsbereich einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Es ergibt sich durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden in Gegenüberstellung der bisher gesicherten Ausgleichsflächen von 3.340 qm mit der bisherigen Planung durch die Neuplanung ein Guthaben von rund 1.724,66 qm. Dies erschließt sich im Detail aus den Ermittlungen zu 6b) der Begründung. Hierbei sind mit der vorliegenden Neuplanung erhebliche Minimierungen der Eingriffe entwickelt worden.

Die Eingriffe in die Bodenstruktur durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden als städtebaulich zwingend erforderlich angesehen. Aus diesem Grunde sind diese unumgänglich.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kleingewässer vorhanden. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickern kann, gefasst und über das gemeindliche Oberflächenentwässerungssystem großräumig der Bille zugeleitet. In dieses Ableitungssystem sind Regenwasserrückhaltungen eingebunden, die auch eine Versickerung und Verdunstung des Wassers ermöglichen.

Bewertung

Aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in vorhandene Rückhaltesysteme und anschließende Weiterleitung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser überwiegend vermieden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgebiete

Durch die Neuplanung sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

Bewertung

Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter durch die geringfügigen Veränderungen innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg und der künftigen Bauflächen.

Wechselwirkungen

Für den Bebauungsplan sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen auch die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend benannten Schutzgütern zu berücksichtigen.

Im Grundsatz bestehen Wechselwirkungen und Wechselbeziehungen zwischen allen Teilen des Naturhaushaltes. Hier sind die Wechselwirkungen im besonderen Maße durch das menschliche Handeln auf die jeweiligen Schutzgüter geprägt. Die wichtigsten Veränderungen in dem Naturhaushalt ergeben sich aus dem Erfordernis zur Sanierung der Bodenverfüllung innerhalb des Plangebietes und der anschließenden Versiegelung der künftigen Bauflächen sowie der hiermit verbundene Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Mit den neu entstehenden Baugrundstücken und den hiernach zulässigen Bodenversiegelungen, ergeben sich geringfügige Veränderungen der Gesamtversiegelung. Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Ausgleichsmöglichkeiten. Es erfolgt somit eine Verrechnung als Guthaben auf der bisher geltenden Ausgleichsfläche. Dies erfolgt auf Grund eines ermittelten geringeren Ausgleichserfordernisses.

Durch die getroffenen Maßnahmen des Knickrandstreifens und den künftig zulässig versiegelten Flächen wird die Grundwasserneubildung in etwa auf gleichem Niveau wie zuvor verbleiben. Dies betrifft auch die durch die Versiegelung größere Erwärmung des Bodens mit der daraus resultierenden Veränderung des Mikroklimas.

Durch den künftigen Erhalt des vorhandenen Knicks wird die Lebensqualität für Pflanzen und Tiere, die auf diesen Knick eingestellt und angewiesen sind, nicht eingeschränkt und nicht zerstört. Weiter ergibt sich durch den Erhalt des Knicks eine Verbesserung des Mikroklimas dahingehend, als dass die Luftfeuchtigkeit in diesem Bereich erhöht wird.

Mit der vorliegenden Planung und den dazu vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen der vorher vorhandenen Wechselbeziehungen oder Wechselwirkungen, so dass sie nicht als erheblich zu bewerten sind.

b.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Erhalt des Standortes des Knicks werden die vorhandenen Bestände wild wachsender Pflanzen erhalten. Die Lebensräume hier vorhandener Tiere bleiben gleichfalls erhalten. Ihre Nahrungs- und Bruthabitate werden jedoch artbedingt beeinträchtigt sein.

Durch die erforderliche Sanierung der vorhandenen Bodenverfüllung kommt es im Großteil des Plangebietes zu einem Verlust bzw. zu einer Veränderung der bisherigen natürlichen Bodenfunktionen. Darüber hinaus gilt dieses auch für die sich ergebende künftige Bodenversiegelung. Das gefasste Oberflächenwasser wird einer Regenwasserrückhaltung zugeleitet, um dort zum Teil zu versickern oder zu verdunsten und danach weiter den vorhandenen Oberflächengewässern zugeführt.

Das Ortsbild wird durch die Neuentwicklung von Wohnbaugrundstücken im Verhältnis zum Ursprungsplan nicht beeinträchtigt. Es ergeben sich jedoch andere Gebäudestrukturen als Einzelgebäude, die sich jedoch in die vorhandene Siedlungsstruktur einbinden werden. Der zu erhaltende Knick verändert sich nicht wesentlich gegenüber seiner bisherigen Struktur. Der Bereich der angrenzenden Straße Hauskoppelberg verändert sich gleichfalls nicht wesentlich gegenüber der Ursprungsplanung. Aufgrund der nur vorübergehenden Planung einer Wendeanlage in wasserdurchlässiger Ausbildung kann ein erheblicher Versiegelungsanteil reduziert werden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes ergibt sich das vollständige Entfernen des an der Nordwestseite vorhandenen Knicks mit den vorgesehenen Ersatzpflanzungen als Gehölzreihen an der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze. Innerhalb der Bauflächen würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Es wäre jedoch ein deutlich größeres Einzelgebäude mit Nebenanlagen entstanden. Für den zugehörigen Teil der Straße Hauskoppelberg ergäbe sich keine wesentliche Veränderung mit der Ausnahme der vollständig versiegelten Wendeanlage.

b₄) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit dem künftig möglichen Erhalt des nordwestlich angrenzenden Knicks und der Zuordnung eines Knickschutzstreifens von 2,0 m wird zum einen das bisher vorgesehene Entfernen des Knicks vermieden und zum anderen die Belastung des Siedlungsdruckes aus den künftig angrenzenden Bauflächen verringert. Innerhalb der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg sind nunmehr die unversiegelten Flächen auf der Nordostseite des Straßenzuges als Straßenbegleitgrün berücksichtigt und darüber hinaus die neu anzulegende Fläche für Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze gleichfalls wasserdurchlässig ausgebildet als Verringerung des Versiegelungsgrades der Straße. Die nur noch vorübergehend vorgesehene Wendeanlage der Straße Hauskoppelberg, im Bereich der Baufläche als Fahrrecht gesichert, wird gleichfalls zur Verringerung vorübergehender Eingriffe nur noch wasserdurchlässig gebildet.

Aus der Gegenüberstellung der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Ursprungsplanung zu der nunmehr vorliegenden Planung ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Eingriffe und damit auch des Erfordernisses an Ausgleichsflächen. Die Sicherung erfolgte bisher auf einer gemeindeeigenen Fläche. Hier ist eine Verrechnung des sich nunmehr ergebenden Flächenguthabens vorzunehmen.

Da die Flächensicherung des Ausgleiches bereits in einem deutlich größeren Umfang schon gegeben ist, wird eine Parallelität der Umsetzung der Planung und der Sicherung der Ausgleichsflächen gewährleistet.

b₅) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden für den Bereich der künftigen Bauflächen keine weiteren Planungsvarianten bisher geprüft, da mit der nunmehr vorgesehenen Entwicklung der Einzel- und Doppelhausbereiche eine dem vorhandenen Siedlungsraum angemessene Erweiterung gegeben wird. Eine weitere Verdichtung in Richtung einer Hausgruppenbebauung mit Kettenhäusern, Gartenhofhäusern oder Reihenhäusern kommt auf Grund des Zieles der Planung nicht in Betracht, da ein Bedarf an Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung besteht.

Derartig verdichtete Bebauungen von Hausgruppen begründen darüber hinaus auch eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte mit der Wechselwirkung des dann zusätzlichen Ausgleichserfordernisses.

c) Zusätzliche Angaben**c₁) Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung und Abfassung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

c₂) Maßnahmen zur Überwachung

Nach der Sanierung der Wiederverfüllung und der Neuanlage des Knickschutzstreifens einschließlich dessen Ansaat besteht eine zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen und zu sichern ist. Anschließend gehen die betroffenen Flächen entlang des Knicks in das Eigentum und der Obhut des jeweiligen Grundstückseigentümers über. Der Knick wird gemäß den Bestimmungen des Knickerlasses hinsichtlich seines Zustandes überwacht und entsprechend gepflegt.

Für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erfolgt eine Überwachung entsprechend den Zielsetzungen in der Gesamtheit der Ausgleichsfläche.

Zu den Verkehrsmengendaten, als Grundlage der ermittelten Lärmbeeinträchtigungen, werden die künftigen Verkehrsmengen auf der Grundlage üblicher amtlicher Zählungen im 5jahres-Rhythmus, also erstmals für das Jahr 2005, mit Ergebnis in 2006, überwacht.

d) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34a – Neuaufstellung liegt im südlichen Teil der Ortslage Trittau und hier wiederum an nordwestlichen Rand. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,438 ha. Der Bebauungsplan hat das Ziel in diesem Teilbereich des Siedlungsraumes für einen nicht mehr benötigten Standort einer Kindertagesstätte Grundstückszuschnitte für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die Neuentwicklung keine erheblichen bzw. unvertretbaren Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm bzw. Geräuschen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungsbetrieben zu erwarten, da keine erheblichen Veränderungen der Verkehrsmengen auf den übergeordneten Straßen gegeben sind und für Teile der Intensivtierhaltungsbetriebe bereits Aussiedlungen erfolgt sind.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Boden wird durch die betreffenden Maßnahmen insgesamt eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleiches berücksichtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können ausgeschlossen werden auf Grund der vorgesehenen Ableitungsmaßnahmen und der hierbei möglichen Versickerung oder Verdunstung.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist durch den nunmehr vorgesehenen Erhalt des Knicks auch ein Erhalt dieses speziellen Lebensraumes gegeben ohne erhebliche Beeinträchtigungen.

Der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird mit einer kleineren Fläche als Knickschutzstreifen innergebietlich und im übrigen außergebietlich durch Verrechnung des ermittelten Ausgleichsguthabens berücksichtigt.

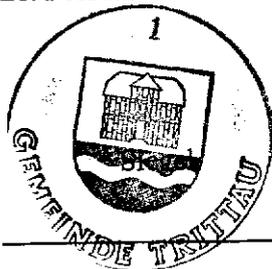
Durch den Erhalt der Knickstrukturen und Einfügen der künftigen Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Aus dem Ergebnis der durchgeführten Unterrichtung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch ist festzustellen, dass hieraus keine weitergehenden Belange für die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie der vorliegenden Planung zu beachten sind.

Es kann daher festgestellt werden, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung -, Gebiet: südwestlich der Grundstücke Hauskoppelberg 46 bis 52b (gerade Hausnummern), nordwestlich rückwärtig der Grundstücke Thießenweg 2a bis 20 (gerade Hausnummern), der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung Trittau gebilligt in ihrer Sitzung am 28. Februar 2006.



Trittau, den 09. 8. 06

Walter Nussel (Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juli 2005; November 2005; Mai 2006

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 34A
- Neuaufstellung -

Gebiet: südwestlich der Grundstücke Hauskoppelberg 46 bis 52b (gerade Hausnummern), nordwestlich rückwärtig der Grundstücke Thießenweg 2a bis 20 (gerade Hausnummern)

| <u>Inhalt:</u> | <u>Seite:</u> |
|---|---------------|
| 1. Allgemeines | |
| a) Verfahrensablauf | 4 - 5 |
| b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz | 6 - 8 |
| 2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung | |
| a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung | 9 - 11 |
| b) Prüfung der Umweltverträglichkeit | 12 - 13 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes..... | 14 - 16 |
| 4. Erschließungsmaßnahmen | |
| a) Erschließungsmaßnahmen – Verkehr | 17 - 18 |
| b) Ver- und Entsorgung | 19 - 21 |
| 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen | 22 - 24 |
| 6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes | |
| a) Maßnahmen zum Schutze der Landschaft und des Ortsbildes | 25 - 26 |
| b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsregelungen | 27 - 28 |
| 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens..... | 29 |
| 8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten..... | 30 - 32 |
| 9. Hinweise | |
| a) Allgemeine Hinweise..... | 33 - 36 |
| b) Hinweise zum Baugrund und zur Gründung..... | 37 |
| 10. Tabellarische Zusammenstellungen | |
| a) Flächenermittlung / Flächenverteilung | 38 |
| b) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen – bisherige Planung | 39 |
| c) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden – Ermittlung der versiegelten Flächen – neue Planung | 39 |
| 11. Umweltbericht | 40 - 51 |
| Vermerk: Beschluss über die Begründung..... | 52 |

Anlagen: Gutachten und fachtechnische Ermittlungen

Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung
Stand: 16. Juli 2002
Baukontor Dümcke GmbH
Alfstraße 26
23552 Lübeck

Detaillierung
der Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung
Stand: 29. April 2005
Baukontor Dümcke
Alfstraße 26
23552 Lübeck

Kurz gefasste schalltechnische Ermittlung
zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung
Stand: November 2005
ML-Planung
Gesellschaft für Bauleitplanung mbH
Erlenkamp 1
23568 Lübeck

Prognose von Gerüchen
im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 34, 34A und 34B
der Gemeinde Trittau
Stand: 03. November 2002
Simulationstechnik
Immissionsprognostik
Dr.-Ing. K.-H. Krause
Arnimstraße 26
31224 Peine

Immissionsschutz-Stellungnahme
Bebauungsplan Nr. 34
Stand: 07. Januar 2002
Landwirtschaftskammer
Schleswig-Holstein
24100 Kiel

mit abschließendem Beschluss eingestellt:
Geruchsimmissionen
Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A
in der Gemeinde Trittau
Stand: März 2006
Prof. Dr. Jörg Oldenburg
Dorfstraße 58
21734 Oederquart

1. Allgemeines

a) Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. Januar 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung -, Gebiet: südwestlich der Grundstücke Hauskoppelberg 46 bis 52b (gerade Hausnummern), nordwestlich rückwärtig der Grundstücke Thießenweg 2a bis 20 (gerade Hausnummern), beschlossen. Hierbei ist es vorgesehen, die bisher geltende Fassung des Bebauungsplanes Nr. 34A vollständig aufzuheben.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung - sind durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 31. Mai 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung - wurde die ML-PLANUNG, Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Erenkamp 1 in 23568 Lübeck beauftragt.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26. Mai 2005 den Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung – als Vorentwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bestimmt. Hierbei ist das bisherige Plangebiet um nordöstlich angrenzende Bereiche der Straße Hauskoppelberg erweitert, um die notwendige Neuordnung innerhalb des Straßenzuges auch für eine Zwischenlösung mit Wendeanlage entwickeln zu können. Dieses Erfordernis zur Plangebietserweiterung hat sich aus der konkreten Planung zum Vorentwurf ergeben.

Mit Schreiben vom 27. Juli 2005 sind die Vorentwurfsbeteiligungsverfahren zur Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, zur nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31. August 2005.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch als öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 10. August 2005 bis zum 23. August 2005 einschließlich. Die Bekanntmachungen hierzu erfolgte im Stormarner Tageblatt am 02. August 2005.

Über die aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 29. September 2005 beraten, abgewogen und entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29. September 2005 den Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung - als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.

Mit Schreiben vom 22. November 2005 sind die Entwurfsbeteiligungsverfahren zur erneuten nachrichtlichen Unterrichtung der höheren Verwaltungsbehörde nach Ziffer 3.10.6 des Verfahrenserlasses sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeleitet worden, unter Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Januar 2006.

GEMEINDE TRITTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 34A – NEUAUFSTELLUNG –

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte in der Zeit vom 07. Dezember 2005 bis zum 09. Januar 2006 einschließlich. Dies ist am 29. November 2005 im Stormarner Tageblatt bekannt gemacht.

Über die aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren vorliegenden Stellungnahmen und Eingaben hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28. Februar 2006 beraten, abgewogen und entschieden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28. Februar 2006 ist der Bebauungsplan Nr. 34A –Neuaufstellung–, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in der gleichen Sitzung der Gemeindevertretung abschließend gebilligt.

Nachfolgend wird eine Übersicht mit der Umgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung – als Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (M 1 : 5.000) wiedergegeben.

Übersicht Plangeltungsbereich



1. Allgemeines

b) Sonstiges, Lage im Raum und Flächenbilanz

Für die Gemeinde Trittau besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Ortskernnähe.

Für den Bereich des Bebauungsplanes war bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – festgesetzt, die nach heutiger Kenntnis und dem Stande der vorhandenen Einrichtungen als Kindertagesstätten und Waldkindertagesstätten an diesem Standort auch langfristig nicht erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt somit eine Umstrukturierung in Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet).

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich abgesetzt des südlichen Ortskernes, nördlich der Rausdorfer Straße. Es wird zurzeit über die Straße Hauskoppelberg nach Süden hin an das bestehende Straßennetz in Richtung Rausdorfer Straße angebunden. Mittel- bis langfristig ist jedoch im Rahmen weiterer Siedlungsentwicklungen eine Vernetzung nach Norden und Südwesten hin vorgesehen mit in Aussicht genommenen Anbindungen an den Ziegelbergweg wie auch die Schaffung einer neuen Anbindung an die Kirchenstraße.

Er umfasst neben der eigentlichen Baufläche als Allgemeines Wohngebiet auch den angrenzenden Teilbereich der Straße Hauskoppelberg. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Umstrukturierung dieser Verkehrsfläche unter Berücksichtigung einer vorübergehend erforderlichen Wendeanlage, die hierbei auch Teilbereiche eines angrenzenden Baugrundstückes berührt und dort als Fahrrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen gesichert wird. Die rechtliche Sicherung soll über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Um einen grundlegenden Überblick bezüglich der Neuplanung zu erhalten, sind in der vorliegenden Begründung an verschiedenen Stellen, insbesondere mit den Tabellen 10b und 10c die Veränderungen der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs in Gegenüberstellung der bisherigen Planung zur vorliegenden Neuplanung aufgearbeitet.

Die Neukonzeption sieht eine Neuordnung von Wohnbaugrundstücken und der zugehörigen privaten Erschließungssicherung vor. Sie wird eingebunden in das Gesamtsystem dieses Siedlungsbereiches.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau. Da mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nunmehr vorgesehenen Wohnbauflächenbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – dargestellt war, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Sie ist bereits beschlossen und als 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bezeichnet. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren sind parallel zum Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 34A -Neuaufstellung- durchgeführt. Sie ist am 28. Februar 2006 abschließend beschlossen und zur Genehmigung vorgelegt. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 09. Mai 2006, Az.: IV 647-512.111-62.82(23.Änd.), genehmigt. Sie wurde wirksam am mit der Bewirkung der Bekanntmachung ihrer Genehmigung. Hierdurch wird das Entwicklungsgebot für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde gesichert.

GEMEINDE TRITTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 34A – NEUAUFSTELLUNG –

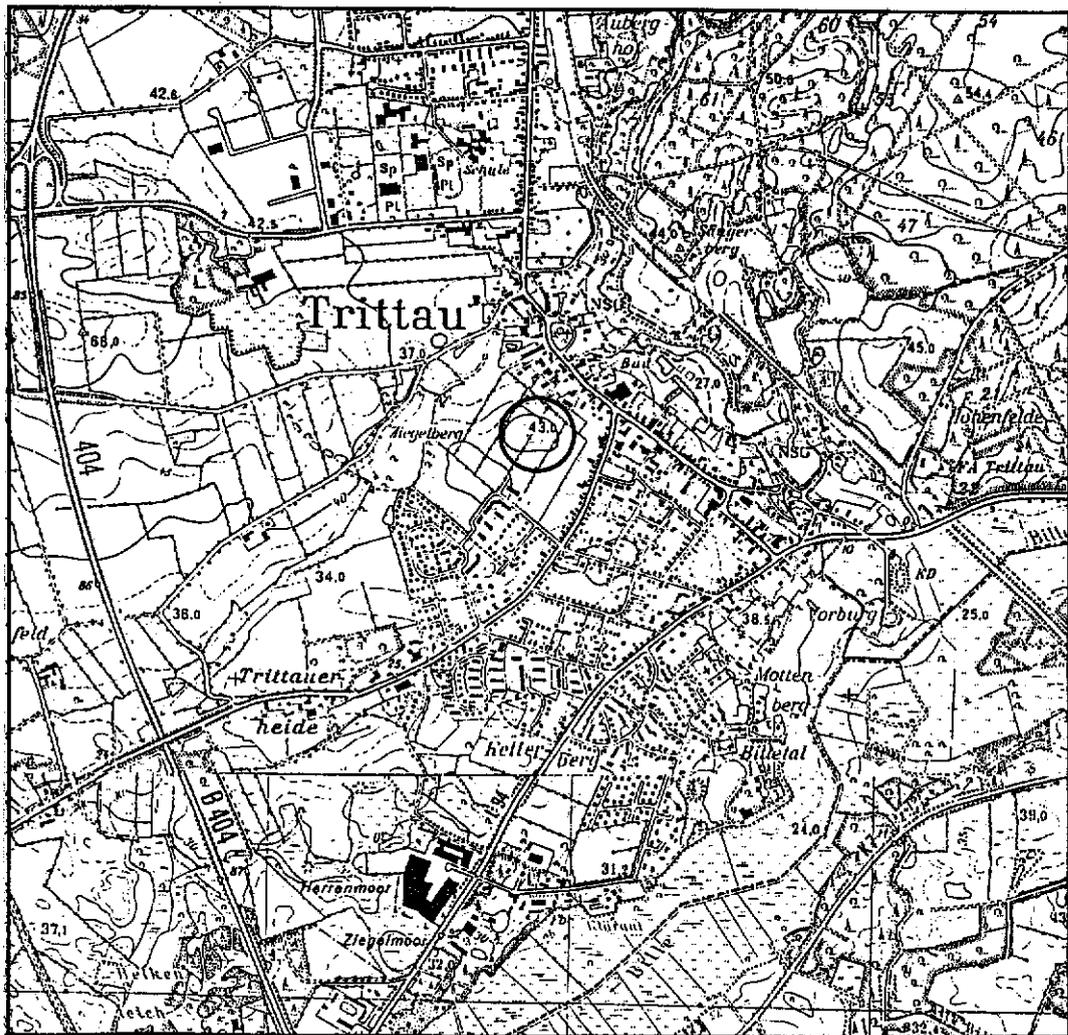
Im Landschaftsplan der Gemeinde ist als Bestand bzw. Planung für den betreffenden Bereich der künftigen Bauflächen des Plangebietes eine Siedlungsfläche als Wohngebiet dargestellt. Darüber hinaus wird dieser Bereich an seiner Nordwestseite durch einen dargestellten Knick begrenzt. Andere Vorgaben bestehen nicht im Landschaftsplan. Hiernach ist festzustellen, dass Darstellungsvorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde weder der vorgesehenen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes noch der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A entgegen stehen.

Auch landesplanerische und regionalplanerische Vorgaben stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, da die Gemeinde Trittau als Unterzentrum entsprechende Siedlungsentwicklungsfunktionen übertragen bekommen hat und diese mit der vorliegenden Planung umsetzt.

Als Kartengrundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes dient ein Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 500. Dies erfolgt abweichend von den sonst üblichen Maßstäben der gemeindlichen Bebauungspläne, um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen. Der Kartenausschnitt umfasst Teile der Flur 9 der Gemarkung Trittau.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000



GEMEINDE TRITTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 34A – NEUAUFSTELLUNG –

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung – der Gemeinde Trittau umfasst in der Gemarkung Trittau, Flur 9, die Flurstücke 77/53, 77/32 und 135/19, jeweils vollständig. Zum Nachvollzug der betroffenen Flurstücke wird auf die Flächenermittlung / Flächenverteilung unter Ziffer 10 der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.383 qm und gliedert sich in folgende Teilbereiche mit nachfolgend beschriebenen Flächenanteilen:

| | | |
|---|----------|-----------------|
| - Als Baufläche – Allgemeines Wohngebiet (WA) | | 3.159 qm |
| WA I ED 0,3 mit einer Fläche von ca. | 3.159 qm | |
| - Als öffentliche Verkehrsfläche – Straßen | | 1.016 qm |
| Straße Hauskoppelberg (tlw.) mit einer Fläche von ca. | 834 qm | |
| Fläche für das Parken von Fahrzeugen | | |
| mit einer Fläche von ca. | 110 qm | |
| Straßenbegleitgrün mit einer Fläche von ca. | 72 qm | |
| - Als Fläche für die Abfallbeseitigung | | |
| - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz – | | 13 qm |
| innerhalb der Verkehrsfläche Hauskoppelberg | | |
| mit einer Fläche von ca. | 13 qm | |
| - Als private Grünfläche | | 195 qm |
| Knick vorhanden mit Knickrandstreifen | | |
| mit einer Fläche von ca. | 195 qm | |
| Gesamt | | <u>4.383 qm</u> |

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehende Aufstellung die endgültige Planungsversion darstellt, bei der die Wendeanlage nicht mehr erforderlich ist und eine durchgehende Befahrbarkeit der Straße Hauskoppelberg nach Norden hin gegeben ist und dort andere Wendemöglichkeiten bestehen bzw. Verbindungen mit vorhandenen Straßenzügen.

Andere wesentliche Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

a) Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

Die Gemeinde hat mit dem bisher rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 34A, südwestlich der Straße Hauskoppelberg, einen zentralen Standort für eine weitere Kindertagesstätte mit mehreren Gruppen festgelegt.

Zwischenzeitig sind jedoch Um- und Erweiterungsbauvorhaben an den anderen Standorten der übrigen vorhandenen Kindertagesstätten der Gemeinde durchgeführt, sodass nunmehr in den Kindertagesstätten zur Verfügung stehen:

| | | |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| Kindergarten „Vier Jahreszeiten“ | 2 Gruppen | 44 Plätze |
| Kindergarten „Spatzennest“ | 3 Gruppen | 61 Plätze |
| Kindergarten „An der Aue“ | 5 Gruppen | 106 Plätze |
| Kindergarten „Regenbogen“ | 2 Gruppen | 42 Plätze |
| Waldkindergarten | <u>1 Gruppe</u> | <u>15 Plätze</u> |
| | 13 Gruppen | 268 Plätze |

Zu den vorstehenden Kindertagesstätten ist anzumerken, dass sie zurzeit maximal ausgelastet sind und allenfalls im Kindergarten „Spatzennest“ noch Plätze für 4 bis 6 Kinder vorhanden sind. Die Anmeldungen und Erwartungen für die Folgejahre aus Sicht der Kindertagesstätten wird als stabil angesehen.

Zur demographischen Entwicklung in der Gemeinde sind für die Jahre 1998 bis 2004, mit dem Stichtag 21.06., die Geburten bzw. Zuzüge der Kinder ermittelt worden, die ihren Hauptwohnsitz in Trittau haben. Es ergibt sich folgendes Bild:

| Tag der Geburt bis | Geburten / Zuzüge | % der höchsten Geburtenrate |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| 21.06.1998 | 80 | 99 % |
| 21.06.1999 | 81 | 100 % |
| 21.06.2000 | 65 | 80 % |
| 21.06.2001 | 74 | 91 % |
| 21.06.2002 | 65 | 80 % |
| 21.06.2003 | 71 | 88 % |
| 21.06.2004 | 57 | 70 % |
| 21.06.2005 | 61 | 75 % |

Diese Ergebnisse zeigen, dass nach kritischer Auswertung der aktuellen Bevölkerungszahlen der Gemeinde, hier insbesondere der jeweiligen ersten Jahrgänge vor dem Kindergartenalter, ein deutlicher Rückgang der jeweiligen Jahresstärke vorliegt, sodass das Erfordernis für diesen Standort zum Beibehalten als Kindertagesstätte nicht mehr als gegeben angesehen wird. Dies führt zu dem Schluss, dass bei vertretbarem Verzicht auf diesen Standort eine Änderung der städtebaulichen Nutzungsvorgaben erforderlich ist und hier im Hinblick auf die bereits vorhandene Umgebung als Wohngebiet gleichfalls eine Entwicklung in diese Richtung geboten erscheint.

Auch unter Berücksichtigung möglichen künftigen mittel- bis langfristigen Erfordernisses von neuen Kindertagesstätten, wird die Entwicklung an diesem Standort nicht mehr als erforderlich angesehen. Die wesentliche künftige Siedlungsentwicklung und damit der Schwerpunkt einer möglichen Einwohnerzunahme wird nördlich, voraussichtlich beidseitig des Ziegelbergweges bis hin zur Großenseer Straße, als mittelfristiger bzw. langfristiger Siedlungsschwerpunkt geschehen.

Bei Entwicklung und Realisierung dieser potenziellen neuen Siedlungsbereiche ist voraussichtlich in einigen Jahren ein möglicher Bedarf für weitere Kindertagesstättenplätze erforderlich. In diesem Falle wären die vorhandenen Einrichtungen bezüglich möglicher Erweiterungen zu überprüfen bzw. in zentraler Lage des neuen Siedlungsbereiches, mit verbesserter Anbindung an die vorhandene Ortslage, ein möglicher Standort zu sichern, hier auch in Kombination mit Einrichtungen für die Jugend- und Seniorenarbeit.

Dies vorausgeschickt, wird ein Beibehalten der bisherigen Planung für die Einrichtung einer Kindertagesstätte als nicht mehr erforderlich angesehen. Aus diesem Grunde ist nunmehr eine Entwicklung als Wohnbaufläche über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A in diesem begrenzten Bereich die Entwicklung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und Nutzungsvorgaben, die auch neben einer Wohnbebauung eine Durchmischung der Nutzungen im zulässigen Rahmen eines Allgemeines Wohngebietes ermöglichen. Diese neuen Grundstücke sollen dem örtlichen und überörtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Zur Abprüfung, inwieweit die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A bei einer Realisierung sich auf die vorhandene und gegebenenfalls zu ergänzende gemeindliche Infrastruktur auswirkt, sind nachfolgende Ausführungen über zu erwartende Anzahlen der Baugrundstücke, der Wohneinheiten, der Bevölkerungszunahme sowie der erforderlichen Kindergarten- und Grundschulplätze wiedergegeben als Absolutwerte bzw. zeitbezogen.

Es ergeben sich voraussichtlich 6 neue Baugrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Hierbei ist voraussichtlich mit 9 neuen Wohneinheiten und darüber hinaus auch anderen Nutzungen zu rechnen. Die Baulandbewerber verteilen sich voraussichtlich im Verhältnis von 20 % örtlichen und 80 % auswärtigen Bewerbern.

Bei einer Belegungsdichte von ca. 3,2 Einwohner je Wohneinheit und einem zu erwartenden Fremdzug von 80 % ergibt sich bei einem Umsetzungszeitraum von 2 Jahren ein voraussichtlicher Bevölkerungszuwachs wie nachfolgend ermittelt.

Bevölkerungszunahme
WE 9 x Belegungsdichte 3,2 x Fremdzug 0,8 = ca. 23 neue Einwohner

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

Bevölkerungszunahme
23 neue Einwohner : 2 Jahre = ca. 11,5 neue Einwohner pro Jahr

Hierauf ist die kommunale Infrastruktur abzustellen und nach Möglichkeit zeitgerecht anzupassen.

In einem Ausblick der zu berücksichtigenden Kindergartenplätze und Grundschulplätze wird nach einer Rechenformel ermittelt in Anlehnung an Rechengänge von Professor Klemm, Essen, mit der die betreffenden Zunahmen pro Jahrgang der Bevölkerung berechnet werden können. Sie gilt wie folgt: 100 Wohneinheiten x zu erwartende Einwohner pro Wohneinheit x prozentualen Anteil des Fremdzuges geteilt durch 100. Für Kindergärten sind hierbei 3,5 Jahre zu berücksichtigen und für Grundschulen 4 Jahre. Hiernach ergeben sich nachfolgende überschlägliche Rechenansätze:

Kindergartenplätze:

$$9 \times 3,2 \times 0,8 \times 3,5 : 100 = 0,8 \text{ Kindergartenplätze}$$

Grundschulplätze:

$$9 \times 3,2 \times 0,8 \times 4 : 100 = 0,9 \text{ Grundschulplätze}$$

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Bevölkerungszunahme in den nächsten 2 Jahren ergibt sich pro Jahr nachfolgendes Ergebnis:

$$\text{Kindergartenplätze } 0,8 : 2 \text{ Jahre} = 0,40 \text{ pro Jahr}$$

$$\text{Grundschulplätze } 0,9 : 2 \text{ Jahre} = 0,45 \text{ pro Jahr}$$

Diese Rechenergebnisse sind nur als theoretischer Ansatz im Zusammenhang mit anderen Gesamtbetrachtungen zur gemeindlichen Infrastruktur zu verwenden.

Es wird ein Abgleich auf der Grundlage von örtlich erhobenen tatsächlichen Anteilen von Kindern im Kindergartenalter bzw. Grundschulalter vorgenommen, der sich auf detaillierte Bevölkerungsstrukturen in verschiedenen größeren Baugebieten in der umgebenden Region begründet. Auch hierdurch wird die angenommene Einwohnerdichte von 3,2 Einwohner je Wohneinheit bestätigt. Sie gilt in einzelnen Baugebieten bereits als tendenziell überschritten mit Einwohnerdichten bis 3,5. Der Anteil der Kinder im Kindergartenalter ist danach mit ca. 10 % der Einwohner und die Anzahl der Kinder im Grundschulalter mit ca. 10 % der Einwohner anzunehmen.

Nach diesen Vorgaben ergeben sich folgende Anzahlen der Einwohner sowie der Kinder im Kindergartenalter bzw. im Grundschulalter innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung -.

Bevölkerungszunahme unter Berücksichtigung des Zuzugsverhältnisses

$$9 \text{ Wohneinheiten} \times 3,2 \text{ Einwohner je WE} \times 0,8 =$$

23 Einwohner

$$\text{davon } 10 \% \text{ Kinder im Kindergartenalter} =$$

2,3 Kindergartenkinder

$$\text{davon } 10 \% \text{ Kinder im Grundschulalter} =$$

2,3 Grundschul Kinder

Dies wiederum verteilt auf 2 Jahre bedeutet pro Jahr:

$$2,3 : 2 = 1,15 \text{ Kindergarten- bzw. Grundschulplätze pro Jahr}$$

Zur weiteren Bewertung sollen die entsprechenden Zahlen als Mindestwert und Höchstwert in die Überlegungen zur Weiterentwicklung der gemeindlichen Infrastruktur einfließen, auch unter Beachtung der errechneten Werte in Anlehnung an die Formel nach Professor Klemm, Essen.

2. Gründe, Ziele und Auswirkungen der Aufstellung

b) Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34A umfasste lediglich das Flurstück 77/53 und setzte im Grundsatz eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte – und ergänzend Teile als Verkehrsfläche für eine erforderliche Wendeanlage am Ende der Straße Hauskoppelberg fest. Darüber hinaus sind Flächen für lineare Grünstrukturen in den Randbereichen aufgenommen.

Für diesen Ursprungsbebauungsplan ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A wird sowohl der Plangeltungsbereich des vorgenannten Ursprungsbebauungsplanes als auch Teile der nordöstlich angrenzenden Straße Hauskoppelberg einbezogen und neu geordnet. Hierbei werden die Bauflächen nunmehr als Wohnbauflächen „Allgemeines Wohngebiet“ und die Verkehrsflächen wie bisher als Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus sind Erhaltungs- und Schutzfestsetzungen in Form von Knickrandstreifen entlang des vorhandenen Knicks am nordwestlichen Plangebietsrand getroffen.

In Anwendung des Baugesetzbuches in der nunmehr geltenden Fassung und des Erlasses des Innenministeriums vom 20. November 2001 – IV 63 – 511.51-, Prüfung der Umweltverträglichkeit im Planungsrecht, ist festzustellen, dass eine besondere Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist und auch nicht durchgeführt wird.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34A – Neuaufstellung – handelt es sich um die Überplanung von Innenbereichsflächen, die bereits bisher verbindlich überplant worden sind und nunmehr eine andere Nutzung, bei jedoch gleicher baulicher Dichte, zulassen sollen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 4.383 qm, in dem neben den Bauflächen auch erhebliche Teile vorhandener Verkehrsflächen eingeschlossen sind. Die Veränderungen der baulichen Dichte bezüglich der zulässigen Grundflächenzahlen und den zulässigen Überschreitungen erreicht bei weitem nicht den für eine Vorprüfung erforderlichen Schwellenwert von 20.000 qm insgesamt zulässige Grundfläche.

Aus der Aufstellung und Gliederung der Ziffer 1b dieser Begründung ergibt sich nachfolgende vereinfachende Zusammenstellung der Nutzungen und Flächenanteile:

| | |
|------------------------------------|----------|
| - Baufläche Allgemeines Wohngebiet | 3.159 qm |
| - Verkehrsflächen, Straßen | 1.016 qm |
| - Fläche für die Abfallbeseitigung | 13 qm |
| - private Grünflächen | 195 qm |

Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist über die Anlage 1 abzu prüfen, inwieweit Neuentwicklungen durch die vorliegende Planung zu einer möglichen Umweltverträglichkeitsprüfung führen bzw. sich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt.

Bei einem Vorhaben nach Nr. 18.7 ff, Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, handelt es sich um den möglichen Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich. Hierzu ist festzustellen, dass die Bauflächen für sonstige bauliche Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und von den sich ergebenden Veränderungen der zulässigen Grundflächenzahlen und deren zulässiger Überschreitung der Schwellenwerte von 20.000 qm Grundfläche und mehr nicht erreicht wird. Dies erschließt sich auch aus der Gesamtgröße der Bauflächen des Plangebietes mit ca. 3.159 qm Grundstücksfläche und einer sich ergebenden deutlich niedrigeren gesamt zulässigen Grundfläche von ca. 950 qm.

Weiter ist festzustellen, dass auch die Regelungen der Liste für Vorhaben nach Nr. 18.8 für Innenbereichsgebiete nicht das Erfordernis für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, da, abgeleitet aus vorstehenden Ausführungen, die erforderlichen Schwellenwerte für eine Vorprüfung nicht erreicht werden.

Auf weitergehende detaillierte Ermittlungen und Berechnungen wird verzichtet.

Es wird festgestellt, dass der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes mit den hieraus begründeten Maßnahmen keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch keine Vorprüfung des Einzelfalles begründet.

Diese Feststellung zur Nichtdurchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie auch der Nichtdurchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles bei der Entwicklung der gesamten Bauflächen für Städtebauprojekte ist inhaltlich in dem Aufstellungsverfahren ist berücksichtigt

Auf weitergehende Ausführungen zum Erfordernis einer Prüfung der Umweltverträglichkeit zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A wird verzichtet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A erfolgt die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34A unter gleichzeitiger Einbeziehung von Teilen des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 21 bezüglich der Einbeziehung der Verkehrsfläche der Straße Hauskoppelberg. Auch für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird gleichzeitig das Aufhebungsverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34A war bisher festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte -. Hier war bisher die Entwicklung von erforderlichen sozialen Einrichtungen als Kindertagesstätten vorgesehen. Eine bereits eingeleitete Realisierung ist in der Planungsphase abgebrochen worden.

In der Zwischenzeit sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Kindertagesstätten auf den zurzeit erforderlichen Bedarf erweitert worden, sodass kein weiterer zwingender Grund zur Umsetzung der bisherigen Planung an dieser Stelle im Gemeindegebiet für die Errichtung von Kindertagesstätten besteht.

Unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung in der Gemeinde und der zwischenzeitig eingeleiteten Planungen zur Entwicklung umfangreicher Wohnbauflächen ist eine Realisierung aus verschiedensten Gründen an diesem Standort nicht mehr vorgesehen.

Aus diesen Gründen ist das Planungsziel für diesen kleinen Bereich, eingebunden in vorhandene Wohnbaustrukturen, neu definiert mit der Maßgabe, dass hier nunmehr Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen und überörtlichen Baulandbedarfes entwickelt und für die Gemeinde bereitgestellt werden sollen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A, Gebiet: südwestlich der Grundstücke Hauskoppelberg 46 bis 52b (gerade Hausnummern), nordwestlich rückwärtig der Grundstücke Thießenweg 2a bis 20 (gerade Hausnummern), werden nunmehr Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist ein erster Ansatz als Übergangsbereich zwischen der östlich angrenzenden verdichteten Reihenhausbebauung zur künftig geplanten Bauflächenentwicklung nach Westen hin mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung.

Mit der Vorentwurfsfassung ist aus erkennbaren städtebaulichen Gründen der nordöstlich angrenzende Bereich der bestehenden Straße Hauskoppelberg in das Plangebiet einbezogen worden. Es handelt sich in diesem Falle um Flächen, die bisher mit dem Bebauungsplan Nr. 21 verbindlich überplant waren.

Der Bauflächenbereich des Bebauungsplanes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässig eingeschossigen Bauweise und nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt.

Für diesen eingeschossigen Bereich sind zulässige Firsthöhen festgesetzt, wobei aufgrund der topographischen Bewegtheit des Geländes als Bezugshöhe die jeweilige Erdgeschosssockelhöhe der Gebäude gilt.

Es sind weiter Gliederungen und Nutzungseinschränkungen zu den Regelungen des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt mit dem Ziel, hier eine relativ offene und auch durchmischte wohnbauliche/gewerbliche Nutzung langfristig sicherzustellen.

Hierbei ist über textliche Festsetzungen bestimmt, dass die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und darüber hinaus festgelegt ist, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Mobilfunksende- und empfangsanlagen unzulässig sind. Weiter ist bestimmt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Zur Sicherung der hier künftig gewünschten Siedlungsstruktur sind Festsetzungen nach § 9(1)6 Baugesetzbuch getroffen, mit dem Ziel der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, mit entsprechender Gliederung auf die hier künftig zulässige Art der Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Darüber hinaus sind umfangreiche Festsetzungen zur Infrastruktur und zur Bebauung der Bauflächen getroffen bishin zu gestalterischen Festsetzungen für die künftigen Gebäude bezüglich der Errichtung von Drepeln, der Dachformen, der Dachneigungen, der Dacheindeckungen sowie der Fassadengestaltungen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A sind auch Teile der vorhandenen Straße Hauskoppelberg in das Plangebiet einbezogen zur erforderlichen Neuordnung, insbesondere der Parkstreifen in Längsaufstellung und der vorhandenen Flächen des Straßenbegleitgrüns. Innerhalb dieser vorhandenen Seitenflächen der Straße ist auch die Neuordnung einer Fläche für die Abfallbeseitigung – Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz -, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen und zugunsten der neu entstehenden Baugrundstücke, festgesetzt. Durch diese Maßnahmen kann eine Müllabfuhr ohne Einfahren in die Privaterschließung des vorgesehenen GFL-Rechtes zur Grundstückserschließung gesichert werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die hier großräumig planerisch eingeleitete, weitere Bauflächenentwicklung wird von dem § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht mit dem Ziel, nur noch eine Übergangslösung als Wendeanlage am westlichen Ende der Straße Hauskoppelberg zu sichern. Bei der vorgesehenen Weiterentwicklung dieses Straßenzuges nach Westen hin in neue Siedlungsbereiche, soll diese vorübergehende Wendeanlage nicht weiter gelten und das hierzu festgesetzte Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen entfallen. Danach soll die auf dem betreffenden Baugrundstück festgesetzte überbaubare Fläche, einschließlich zugehöriger Baugrenzen, die vollständige Bebaubarkeit dieses Grundstückes sichern (Deckblatt A).

Dies ist in entsprechenden Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) gesichert. Hier sind Regelungen für den Bereich der Straße Hauskoppelberg als auch für den Bereich der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes (Baugrundstück Nr. 1) getroffen. Diese besonderen Regelungen gelten bis zum bzw. ab dem Eintritt des Umstandes der durchgehenden Befahrbarkeit der Straße Hauskoppelberg mit den vorhandenen Anbindungen an Straßensysteme mit Wendeanlage bzw. Vernetzungen mit Straßensystemen, die aufgrund ihrer Durchfahrbarkeit dann keine Wendeanlagen benötigen. Auf eine Wiederholung der besonderen Regelungen an dieser Stelle wird verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine flächenhaften Grünelemente als prägende Einzelbäume oder lineare Strukturen vorhandener Knicks. Am Nordwestrand wird das Plangebiet jedoch durch einen fast vollständig außerhalb des Plangebietes liegenden Knick begrenzt. Dieser Knickstruktur, vorwiegend außerhalb des Plangebietes gelegen, wird ein Knickrandstreifen als private Grünfläche zugeordnet, zum einen als Schutzfläche, zum anderen aber auch als Übergangsfläche für städtebaulich sinnvolle Geländemodellierungen bis maximal 1,0 m Tiefe, gegenüber der bisherigen Geländegestalt.

Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf erforderliche Maßnahmen zum Bodenaustausch wegen vorhandener Verunreinigungen und Beimengungen und darüber hinaus dem Neueinbau tragfähigen Baugrundes. Überwiegende Teile des Plangebietes sind zur Auffüllung einer ehemaligen Mergelkuhle mit nichttragfähigem Boden wiederverfüllt worden. Hierzu sind umfangreiche Hinweise unter Ziffer 9c) wiedergegeben und darüber hinaus vorliegende Begutachtungen der Begründung als Anlage beigelegt, in denen zusätzliche Informationen dargelegt sind.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über die Fassung und Ableitung in die bestehenden Ableitungssysteme der Straße Hauskoppelberg. Für diese Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen bzw. zu errichtenden Anlagen durchgeführt. Hierzu befinden sich unter Ziffer 4b) der Begründung weitergehende Erläuterungen. Es ist festzustellen, dass die Oberflächenentwässerung in erforderlichem Umfang gesichert werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser wird gleichfalls gefasst und dem bestehenden Leitungssystem in der Straße Hauskoppelberg zugeführt und über das bestehende gemeindliche Klärwerk gereinigt und abgeleitet.

Zur Oberflächenentwässerung, sowohl Schmutzwasser als auch Regenwasser, sind innergebietsliche Leitungsrechte festgesetzt, über die die erforderlichen Leitungstrassen auch in privaten Grundstücksbereichen geführt werden können.

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes aus Verkehrslärm der hochbelasteten vorhandenen, gegenüber dem Plangebiet jedoch deutlich abgesetzten bestehenden Straßenzüge Kirchenstraße und Rausdorfer Straße sowie die planfestgestellte westliche Entlastungsstraße wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht unverträglich betroffen ist. Es sind demnach keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

4. Erschließungsmaßnahmen

a) Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34A – Neuaufstellung - wird an seiner Nordostseite begrenzt durch die bereits bestehende Straße Hauskoppelberg. Für diesen Straßenzug ist über die planerische Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 eine Wendeanlage am Ende dieses Straßenzuges festgesetzt. Die Straße ist bis zu dem nordwestlich gelegenen Knick geführt und endet dort.

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 34A, in seiner Ursprungsfassung, ist eine Flächensicherung für einen Teil der Wendeanlage mit 20 m Durchmesser über die vorhandene Fahrbahn nach Südwesten hin vorgenommen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34A erfolgt eine generelle Überprüfung der planungsrechtlichen Vorgaben für den Straßenzug Hauskoppelberg sowie die Vorgaben des tatsächlich durchgeführten Ausbaues. Die Überprüfung hat zur Folge, dass ein Erfordernis zur Einbeziehung der Verkehrsflächen der Straße Hauskoppelberg bis zur Einmündung in die bestehende Parkplatzanlage zwischen den Reihenhausezeilen Hauskoppelberg / Thießenweg besteht.

Da kurz- bis mittelfristig eine planungsrechtliche Weiterentwicklung zur weiteren Erschließung von Wohnbauflächen in nordwestlicher Richtung für den betreffenden Bereich der Straße Hauskoppelberg vorgesehen ist, besteht das Erfordernis zur Sicherung einer Wendeanlage von Ø 20 m / Ø 22 m nur bis zu dem Zeitpunkt der Weiterentwicklung des Straßenzuges. Aus diesem besonderen Grunde wird von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht mit dem Ziel, diese Wendeanlage nur für einen bestimmten Zeitraum zu sichern und anschließend das angrenzende und damit betroffene Baugrundstück Nr. 1 einer uneingeschränkten Bebaubarkeit zuzuführen.

Im Falle einer künftigen durchgehenden Befahrbarkeit der Straße Hauskoppelberg in nordwestlicher Richtung, mit dann gegebener Vernetzung mit vorhandenen Straßen bzw. neuen hinreichend großen Wendeanlagen mit einem Durchmesser von Ø 20 m/ Ø 22 m, soll dann ein Rückbau dahingehend erfolgen, als dass auf die Wendeanlage innerhalb des Baugrundstückes 1 verzichtet wird und die Straße Hauskoppelberg in diesem Bereich plangerecht umgestaltet wird.

Diese besonderen Regelungen nach § 9 Abs. 2 Baugesetzbuch sind durch textliche Festsetzungen bestimmt, mit der Zuordnung des Deckblattes A auf der Planzeichnung.

Diese besonderen Maßnahmen zur zeitlichen Staffelung des Ausbaus bzw. der Umgestaltung der Straße Hauskoppelberg und des angrenzenden Baugrundstückes Nr. 1 bedingen auch die Neuordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen unter teilweisem Fortfall von bisher gepflanzten Einzelbäumen als Straßenraumbegrünung.

Für die Zwischenlösung der Umgestaltung der Straße Hauskoppelberg mit Wendeanlage ist die Anordnung von insgesamt 6 Parkplätzen in Längsaufstellung und für die endgültige Ausbaulösung insgesamt 8 Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit ein hinreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen für den ruhenden Verkehr gesichert werden kann.

Vorhandenes und auch künftig mögliches Straßenbegleitgrün wird aus diesem Grunde nunmehr auch entsprechend festgesetzt, sodass insgesamt ein größtmöglicher Bereich unversiegelter bzw. begrünter Flächen innerhalb des Straßenzuges bestehen bleiben wird. Hierin ist die Ersatzpflanzung der entfallenden 2 Straßenbäume vorgesehen.

Dies alles führt zu sehr differenzierten Querschnitten der Straße Hauskoppelberg im an die Bauflächen angrenzenden Bereich. Darüber hinaus ist auch innerhalb dieser Verkehrsfläche eine Fläche für die Abfallbeseitigung – Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz -, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, zugunsten der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke 1 bis 6 festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick darauf, alsdass eine problemlose Abfallentsorgung, sowohl für die Zwischenlösung des Ausbaues mit Wendeanlage als auch die endgültige Lösung für die Straße Hauskoppelberg, gesichert werden soll. Diese Anordnung des Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatzes wird als vertretbar angesehen, zumal sie auch wasserdurchlässig ausgebildet werden wird und Belange des Verkehrs nicht unvertretbar beeinträchtigt.

Für die Straße Hauskoppelberg sind nachfolgende Regelquerschnitte wiedergegeben, die in der Planzeichnung zum Nachvollzug markiert sind. Dies betrifft auch die zeitlich unterschiedlich vorgesehenen Ausbauquerschnitte.

Ergänzend ist auch die private Erschließung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Querschnitt wiedergegeben, mit beispielhafter Darstellung der vorgesehenen Geländemodellierung bis hin zum nordwestlich liegenden Knick.

Regelquerschnitte Hauskoppelberg:

vor Hauskoppelberg Nr. 46 von Nordost nach Südwest

a-a 2,0 m Fußweg, 1,5 m Straßenbegleitgrün, 5,0 m Fahrbahn, 2,0 m Fläche für das Parken von Fahrzeugen (in Längsaufstellung), 2,0 m Fußweg
Gesamt = 12,5 m

vor Hauskoppelberg Nr. 50a von Nordost nach Südwest

b-b 2,0 m Fußweg, 2,0 m Straßenbegleitgrün, 5,0 m Fahrbahn, 2,0 m Fläche für die Abfallbeseitigung – Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz -, 2,0 m Fußweg
Gesamt = 13,0 m

vor Hauskoppelberg Nr. 52a von Nordost nach Südwest

c-c 2,0 m Fußweg, 2,0 m Zufahrt, 5,0 m Fahrbahn, 2,0 m Fläche für das Parken von Fahrzeugen (in Längsaufstellung), 2,0 m Fußweg
Gesamt = 13,0 m

Querschnitt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Geländeabsenkung:

Baugrundstücke Nr. 2 – Nr. 5

d-d 3,5 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Gesamt = 3,5 m

4. Erschließungsmaßnahmen

b) Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Gemeinde Trittau. Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Sandesneben her. Notwendige Ergänzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sind mit dem Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen. Die dafür erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind zuvor einzuholen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Löschwasser sind hinreichend dimensionierte Trink- und Brauchwasserleitungen mit Anordnung von Hydranten im gebietsbezogenen erforderlichen Umfang vorgesehen. Die notwendigen Abstimmungen sind mit den zuständigen Fachstellen sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Aufgrund der zwischenzeitig abgeschlossenen Erschließung im Bereich der Straße Hauskoppelberg wird davon ausgegangen, dass hinreichend dimensionierte Hydranten vorgehalten sind.

Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers E.ON HANSE AG, Netzcenter Ahrensburg, sichergestellt.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Insbesondere aus Gründen zur Sicherung und zum Erhalt eines einheitlichen Ortsbildes soll hier auf die mögliche Neuanlage von oberirdischen Leitungsführungen verzichtet werden. Dies gilt auch für die mögliche nach Westen hin gerichtete, mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung. Dies begründet sich auch auf die Situation des Plangebietes, als dass es von vorhandenem linearem Großgrünbestand als Knick auf seiner Nordseite abgegrenzt ist und für eine beeinträchtigungsfreie, oberirdische Leitungstrasse jeweils weitere Knickteile zu entfernen wären. Diese Begründungen zur vorgesehenen unterirdischen Leitungsführung von Versorgungsleitungen gilt auch zur Thematik der Telekommunikation und der Television. Auf eine Wiederholung an den nachfolgenden Stellen der Begründung wird verzichtet.

Erdgas

Sofern eine Erdgasversorgung in dem zu entwickelnden Bereich vorgesehen ist, sind neue Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsträger E.ON Hanse AG, Ahrensburg einvernehmlich abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Gasleitungstrasse ohne Baumbepflanzung freizuhalten ist.

Telekommunikation (Mobil- und Festnetz)

Die Gemeinde Trittau ist an das Telefonnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Trittau angeschlossen. Notwendige Ergänzungen des Versorgungsleitungsnetzes in öffentlichen und privaten Bereichen sind einvernehmlich mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist die T-Com, PTI 13, Auf der Hude 87 in 21339 Lüneburg, Telefon (04131) 282139, Fax (04131) 2821148, so früh wie möglich über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich zu informieren.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Es bestehen weiter hinreichend Versorgungsmöglichkeiten anderer Telekommunikationseinrichtungen.

Sofern ergänzender Bedarf für Mobilfunksendeanlagen und Empfangsanlagen erforderlich ist, soll dieser nicht durch derartige Anlagen innerhalb des Plangebietes gesichert werden, sondern über die vorhandenen Standorte von Mobilfunksendeanlagen im Norden und Süden der Ortslage. Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen bestehenden Standorten für alle Versorgungsträger eine hinreichende Versorgung gesichert werden kann.

Television

Die Kabel Deutschland ist für den Ausbau des Kabelfernsehnetzes zuständig. Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungs- und Erschließungsträger ist die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Eckdrift 81 in 19061 Schwerin, Telefon (0385) 5 92 66-31 über den Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu informieren, nach Möglichkeit 2 Monate vor Baubeginn.

Erforderliche Leitungsführungen sind wie bisher nur unterirdisch vorzunehmen. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Für private Anschlüsse ist mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in 20097 Hamburg, Süderstraße 32b, Telefon (040) 63 66-0, Kontakt aufzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt und wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Besondere Entsorgungseinrichtungen als Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, sind im Plangebiet im Bereich der Straße Hauskoppelberg zugunsten der betroffenen 6 Baugrundstücke festgesetzt. Hierdurch ist ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die private Erschließungsanlage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht erforderlich. Dies betrifft die private Erschließungsanlage, durch die mehrere Baugrundstücke angebunden werden.

Bei der Anordnung, der Ausgestaltung und der Lage des Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatzes sind insbesondere die Belange der Abfallwirtschaft und die Anforderungen der betreffenden Berufsgenossenschaft für das Anfahren dieses Stellplatzes zu beachten. Hierbei sind in der Ausbauplanung die Ausführungen der betreffenden Abfallsatzung wie auch das Merkblatt über abfallwirtschaftliche Belange bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Auf eine Wiederholung des Inhaltes wird an dieser Stelle verzichtet.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk „Bei der Feuerwerkerei“ vorgesehen. Entsorgungsträger ist die Gemeinde Trittau.

Notwendige Ergänzungen des Kanalnetzes und sonstige Entsorgungseinrichtungen sind mit dem Entsorgungsträger im öffentlichen wie im privaten Bereich einvernehmlich abzustimmen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Leistungsfähigkeit sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich gesichert ist. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Baubeginn beizubringen.

Oberflächenentwässerung

Die anfallenden Oberflächenwasser aus dem Plangebiet der neu entstehenden Wohnbaugrundstücke wird über neu zu erstellende Entsorgungsleitungssysteme im privaten Bereich mit Anschluss an das bestehende Entsorgungsleitungssystem im Bereich der Straße Hauskoppelberg abgeleitet.

Notwendige Ergänzungen und Verbindungen des neu zu entwickelnden Entsorgungsleitungssystems mit den vorhandenen Entsorgungsleitungssystemen sind, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich, einvernehmlich abzustimmen und gleichfalls auf das Gesamtentsorgungssystem der Gemeinde auszurichten. Hierbei sind nach Möglichkeit vorhandene Einrichtungen einzubinden.

Zur sicheren Ableitung anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugrundstücken und privaten Verkehrsflächen sind diese zu fassen und abzuleiten. Dies geschieht im Hinblick darauf, als dass im Bereich des Plangebietes nur von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann und somit sich keine vertretbaren Entlastungen durch mögliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers ergeben.

Den privaten Grundstückseigentümern soll es jedoch freigestellt sein, Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung durchzuführen, wie Benutzung anfallenden Regenwassers als Grauwasser, zur Grundstücksbewässerung oder auch als grundstücksbezogene Versickerung über Rigolensysteme.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind nur Leitungsführungen des gefassten Oberflächenwassers vorgesehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der hierfür festgesetzten privaten Leitungsrechte.

Mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Regenwasserleitungssystem der Gemeinde wird es im erforderlichen Umfang Regenwasserrückhaltungsanlagen und Regenwasserreinigungsanlagen als bestehende Einrichtungen zugeführt. Aufgrund der geringen zusätzlichen Regenwasserableitung aus dem Plangebiet wird ein hydraulischer Nachweis und eine Leistungsberechnung nicht für erforderlich angesehen. Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind jedoch zeitgerecht einzuholen.

Die Ableitung soll großräumig in das Vorflutsystem des Gewässerpflegeverbandes Bille erfolgen. Auch hier ist keine Verschärfung der Abflusssituation zu erwarten.

Mit der inhaltlichen Neuplanung des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich im Endergebnis nur geringfügige Änderungen der vollversiegelten wie auch der teilversiegelten Flächen. Hieraus ergeben sich jedoch keine weiteren zu beachtenden Belange.