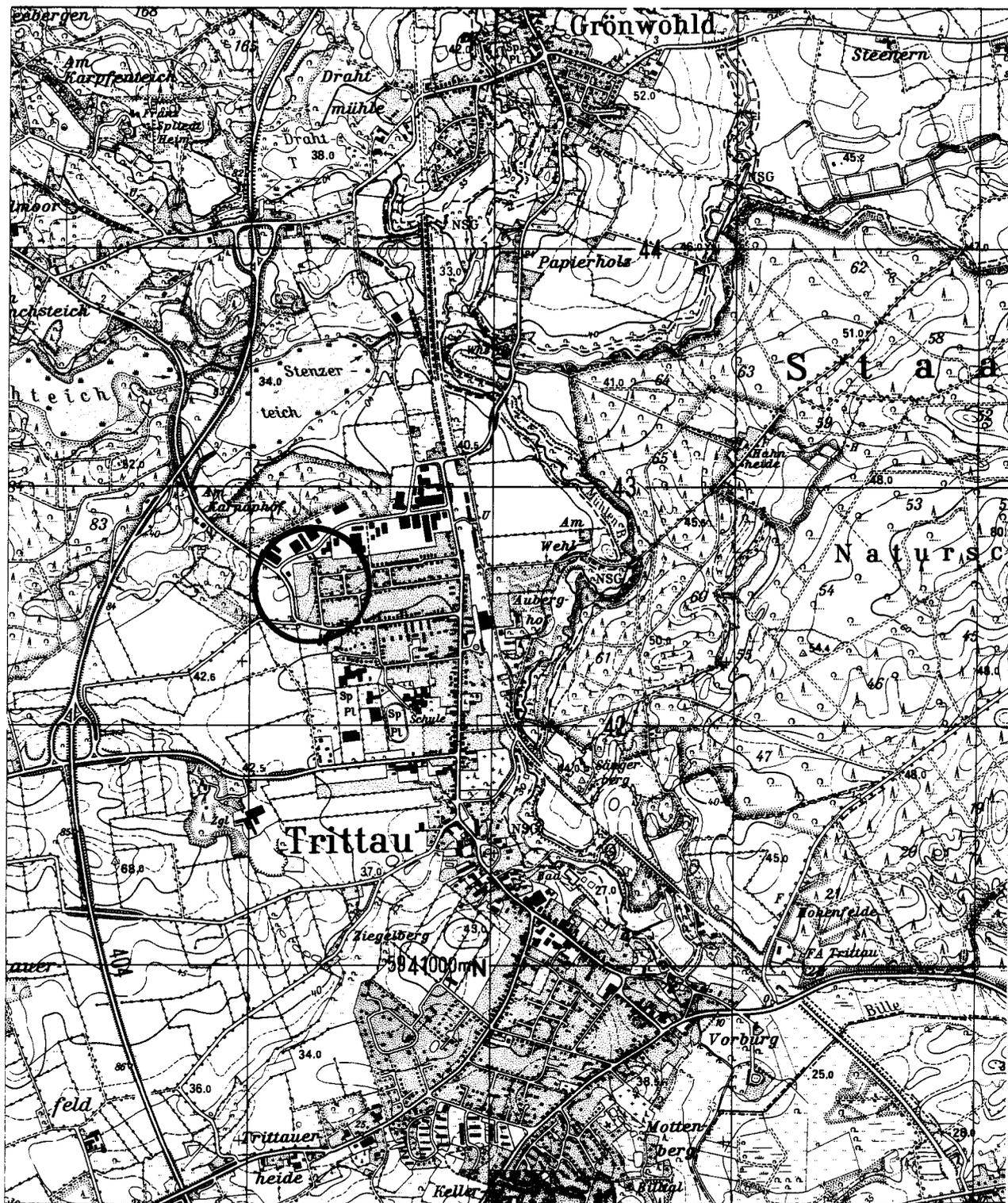


Gebiet: Westlich Steinkamp, nördlich und östlich Lütjenseer Straße
und südöstlich Otto-Hahn-Straße

BEGRÜNDUNG

Planstand: 3. Sitzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Eigentümer der sehr großen und tiefen Baugrundstücke an der Straße Steinkamp haben Interesse bekundet, die Grundstücke im rückwärtigen Bereich zu bebauen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die freie Bebaubarkeit der Grundstücke und Erschließung überprüft und eine realisierbare Lösung vorgesehen.

Die Gemeinde Trittau erkennt den nach wie vor großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Deshalb soll durch diese Bauleitplanung dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum entsprochen werden. Die innerörtliche Verdichtung vorhandener Baugebiete sowie die günstige Lage in der Nähe von Arbeitsstätten (Gewerbegebiete West und Nord) bieten die Möglichkeit einer ressourcensparenden Entwicklung, die angesichts der gewerblichen Entfaltung Trittaus ortsplanerisch bedeutsam erscheint.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist nach den Zielsetzungen des Regionalplanes I Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg. Für Trittau sind Siedlungsgebiete zentraler Orte (Besondere Wirtschaftsräume) außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum ausgewiesen. Zur Situation der Baulandausweisungen wird unter Ziffer 4.5.3 Nr. 6 des Regionalplanes ausgeführt, daß in Trittau ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen sollen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken.

Die Gemeinde geht von einer bedarfsorientierten Bebauung dieses Gebietes aus. Von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird ausgegangen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der F-Plan weist zur Zeit im Bereich des B-Plan Nr.38 Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus. Die Planung orientiert sich an diesen Darstellungen, so daß von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB ausgegangen werden kann.

d. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Westlich Steinkamp, nördlich und östlich Lütjenseer Straße und südöstlich Otto-Hahn-Straße

und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-Hahn-Straße,
südliche Grenze des Flurstücks 9/62;

im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Steinkamp;
 im Süden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Lütjenseer Straße;
 im Westen: westliche Straßenbegrenzungslinie der K 30.

Der Bebauungsplan setzt sich aus den folgenden Flächenanteilen zusammen:

Wohnbauflächen	2,3 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,3 ha
Straßenbegleitgrün	0,2 ha
Verkehrsflächen	0,5 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	3,3 ha

Im Bereich des Schleswaggrundstücks wird südlich der Otto-Hahn-Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 berührt. Für diesen untergeordneten Teilbereich wird der Bebauungsplan Nr. 11 durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben. Gleiches gilt für den südwestlichen Abschnitt der K 30, der im B-Plan Nr. 31 ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen übersteigen die tatsächlich genutzten Wohnbauflächen bei weitem. Die tiefen Baugrundstücke werden als Hausgärten genutzt. Der Straßenrandbereich Steinkamp wird nach § 34 BauGB beurteilt. Eine rückwärtige Bebaubarkeit der Grundstücke ist danach nicht gegeben.

Die benachbarten Bereiche im Nordosten und im Südwesten werden gewerblich genutzt. Im Osten grenzt eine Wohnsiedlung und im Westen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Baugebiete werden durchgehend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um den angestrebten Wohncharakter der vorhandenen und geplanten Bebauung zu unterstützen.

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 600 qm für Einzelhäuser und mit 350 qm für Doppelhaushälften festgesetzt, um die lockere Bebauungsstruktur des angrenzenden Siedlungsgebietes fortzuführen. Als Bauweise wird für das Neubaugebiet bestimmt, daß Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Für den Bereich Steinkamp wird aufgrund der prägenden Vorgaben lediglich eine Einzelhausbebauung zugelassen. Um die vorgegebenen kleinteiligen Strukturen zu bewahren, werden je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Mehrfamilienhäuser sind für dieses Siedlungsgebiet untypisch und sollen hier nicht entstehen können. Die überbaubaren Flächen sind so gegliedert, daß eine deutliche räumliche Trennung des bestehenden Baugebietes und der Neubebauung möglich ist. Durch die separate Erschließung wird ein eigenständige Neubebauung erreicht. Das bestehende Baugebiet bleibt in seiner markanten Siedlungsarchitektur weitgehend ungestört. Im Straßenrandbereich Steinkamp werden Baulinien verwandt um die bestehende Raumkante auch bei möglichen baulichen Veränderungen einzelner Gebäude

weiterhin zu dokumentieren. Die Firsthöhe wird mit 9,0 m über Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche festgesetzt. Dadurch wird die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude berücksichtigt und auf der anderen Seite die Fernwirkung in Richtung Westen (freie Landschaft) reduziert.

Aufgrund des ausgeprägten Siedlungscharakters der vorhandenen Bebauung am Steinkamp kommt der **Gestaltung** besondere Bedeutung zu. Neben Festsetzungen zur Sockel- und Traufhöhe werden die Dachform und Dachneigung sowie die Farbe der Dacheindeckung bestimmt. Dabei werden die Gestaltungselemente aus der Nachbarschaft als Orientierungsrahmen herangezogen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Übergeordnete Planungen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (Entwurf 1988) hat für den Bereich des Plangebiets keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen, jedoch schließt sich direkt westlich an das Plangebiet ein Landschaftsschutzgebiet mit besonderer Erholungseignung an. Es wird darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Trittau in einem **Wasserschongebiet** liegt.

Der **Landschaftsplanentwurf** für die Gemeinde Trittau mit Stand März 1995 kennzeichnet das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Einfamilien- und Siedlungshäusern, das Flurstück 9/63 als Gewerbefläche und die rückwärtigen Gärten und das westlich davon gelegene Flurstück 9/68 als Privatgrün ohne Bebauung. Für die Entwicklung des Plangebietes trifft der Landschaftsplan keine Aussagen. Im Rahmen der Bestandserhebung „Biotop“ wird das Plangebiet als Gebiet mit siedlungsgeprägten Biotopen, d. h. überwiegend Nutzgärten und Grünflächen bzw. Gewerbegrundstücken dargestellt. Im Zusammenhang mit der Bewertung des Arten- und Biotop-schutzpotentials wird den im Plangebiet liegenden Grundstücken keine Wertigkeit zugewiesen. Eine Ausnahme hiervon bildet der im Westen des Plangebiets liegende Knick zur K 30 hin, der als höherwertiger Knick nach § 15 b LNatSchG bewertet wird.

Ziele und Maßnahmen werden für das Gebiet im Landschaftsplan nicht dargestellt, eine Ausnahme hiervon bildet das gewerblich genutzte Flurstück 9/63. Hier ist für die Entwicklung eine die Otto-Hahn-Straße begleitende Baumreihe vorgesehen, die dieses Grundstück im Norden tangiert.

Im Landschaftsplan werden aber allgemeingültige Entwicklungsziele für die Siedlungsbereiche formuliert, von denen in Bezug auf das zu untersuchende Gebiet vor allem die Nachverdichtung eine Rolle spielt. Im Landschaftsplan wird das Gebiet nördlich der Lütjenseer Straße als ein alter Siedlerhausbereich angesprochen, der bezüglich einer Nachverdichtung sehr sensibel zu behandeln, bzw. kleinräumiger als im Rahmen eines Landschaftsplanes zu beurteilen ist.

Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante rückwärtige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

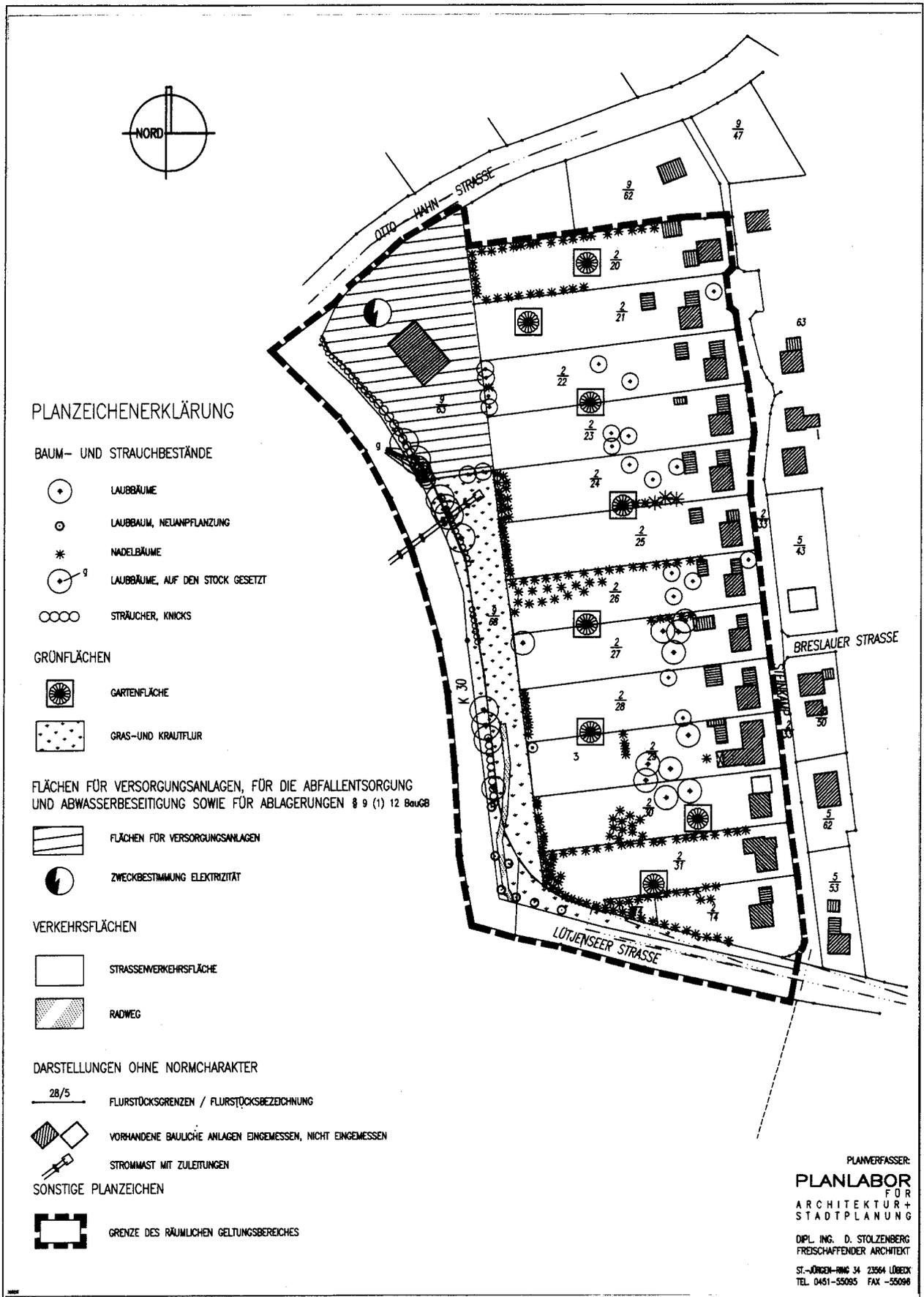
Seit 1984 ist in der Gemeinde Trittau eine **Baumschutzsatzung** in Kraft, nach der erhaltenswerte Bäume weder entfernt, noch zerstört, beschädigt oder verändert werden dürfen. Der Geltungsbereich umfaßt den gesamten Gemeindebereich. Die Satzung gilt somit auch für das Plangebiet.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um bereits intensiv genutzte Gartenflächen handelt und der Bereich relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt deshalb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestand

Das Plangebiet umfaßt schon bestehende Baugrundstücke mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 1.800 qm, eine öffentliche Grünfläche (Flurstück 9/68) mit ca. 2000 qm, den Straßenbereich der Lütjenseer Straße (K30) im Süden und Westen sowie eine Fläche von etwa 3.230 qm (Flurstück 9/63), die als Versorgungsfläche genutzt wird. Die bestehenden Baugrundstücke am Steinkamp sind schmal rechteckig und nur im vorderen Drittel bebaut, so daß sich eine Teilung und Verdichtung dieser Grundstücke anbietet. Die Freiflächen (Hausgärten) sind weitgehend unversiegelt und werden überwiegend intensiv genutzt. Auf einem Teil der Grundstücke des Plangebiets (Flurstücke 2/22, 2/23, und 2/24) gibt es alte Obstbäume, die in letzter Zeit, nach Angaben der Grundeigentümer, aufgrund des sinkenden Grundwasserspiegels eingehen. Der Gehölzanteil auf den bebauten Grundstücken ist relativ niedrig und zeichnet sich durch eine große Anzahl grenzbegleitender Fichtenhecken aus. Ältere Laubbäume gibt es nur vereinzelt in den östlichen Bereichen der zur Teilung vorgesehenen Grundstücke, so daß durch eine Erschließung und Bebauung keine Beeinträchtigung erfolgt.

An der westlichen Grenze des Plangebiets liegt das Flurstück 9/68. Auf dieser Fläche hat sich eine Gras- und Krautflur ausgebildet. Diese Grünfläche reicht westlich und südwestlich einige Meter über das Flurstück in die Straßenfläche hinein und wird zur Straße durch einen lückigen Knick mit einem großen Anteil an Überhältern (*Q. robur*) begrenzt. Dieser Knick besitzt keinen Knickwall, ist streckenweise sehr licht und außerdem artenarm. Im Landschaftsplan wird er wegen seiner hohen Zahl an Überhältern als höherwertiger Knick bezeichnet. In südwestlichen und südlichen Bereich sind Neuanpflanzungen von Stieleichen vorhanden, die in Verbindung mit dem Bau des Fahrradweges angepflanzt wurden. Der auf dem Flurstück 9/68 vorhandene Abschnitt eines Fahrradweges ist neueren Datums, endet nach etwa 60 Metern Richtung Norden laufend und soll in Zukunft weiter ausgebaut werden. Er stellt eine Beeinträchtigung dieser Fläche nicht nur unter dem Aspekt der Bodenversiegelung und möglichen Quelle für Belastungen durch weggeworfenen Unrat dar, sondern auch unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Freiflächen, da er fast mittig auf dieser ohnehin schon schmalen Fläche liegt. Geplant ist der weitere Ausbau dieses Radweges, er soll jedoch in seinem Verlauf im nördlichen Bereich des Flurstücks 9/68 weiter nach Westen direkt an die K 30 gelegt werden. Ein Teil dieses Flurstücks ist als Ausgleichsfläche für den Radweg sowie für die geplante Bebauung vorgesehen.



Darstellung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Trittau wird nur in einem Teil des Geltungsbereichs ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Zwar gibt es für das Gebiet bisher keinen Bebauungsplan, ein Teil des Plangebiets ist aber als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Da sich der Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung am Bestand orientiert führt er in dem bebauten Bereich zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG beschränkt sich also auf den im B-Plan mit einem „B“ gekennzeichneten Teilbereich des Plangebietes. Der vom Eingriff betroffene Raum umfaßt rund 11.000 m². Die hier geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Baugrundstücke sowie die Erschließung dieser neuen Baugrundstücke durch eine von der Lütjenseer Straße bis zur Otto-Hahn-Straße im Norden laufenden Erschließungsstraße stellen für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (MNU) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung¹ davon ausgegangen, daß kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte und gepflegte Hausgärten, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen bzw. Nadelgehölzen. Zusätzlich wird das Gebiet durch die Emissionen der K 30 beeinträchtigt. Insgesamt stellt sich so der vom Eingriff betroffene Raum nach den Hinweisen der MNU als Fläche ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung und im Bereich des **Landschaftsbildes** zu erwarten.

Boden

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute durchgehend unversiegelt und werden als Hausgärten genutzt. Die Pflege ist als überwiegend intensiv einzustufen, d. h., daß von einem Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Durch die intensive Pflege und den geringen Anteil an Laubgehölzen hat der Boden keine bedeutsame humose Oberschicht. Allgemein ist davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25, so im B-Plan festgesetzt, und einer damit einhergehenden maximalen Versiege-

¹ Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung und in Satzungsgebieten nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB MaßnahmenG, Anlage zum gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8.11.1994

lung von rund 37% beigetragen. Erschließungsflächen durch die Erschließungsstraße werden jeweils von den westlichen Grundstücksenden abgetrennt, wodurch eine zusätzliche Versiegelung von etwa 1.320 qm auftritt, die auch ausgleichspflichtig ist. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung ist durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge zu tragen, daß der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großfugig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so daß die Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig ist. Da ein Ausgleich nur durch Maßnahmen zur Entseiegelung bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen möglich ist, ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Demzufolge muß der Eingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Hinweise der MNU sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,3 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,2 auszugleichen.

Entsprechend ergäbe sich folgender Bedarf an Ausgleichsfläche:

	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,2 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Überbauung	2.485	–	746
Haupterschließung	1.32000	–	396
zusätzl. Versiegelung	–	1.243	249
SUMME	3.805	1.243	1.391

Durch die Ausweisung einer mindestens 1.391 qm großen intensiv genutzten Fläche, die in einem räumlichen Bezug zu dem Plangebiet steht, und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche ist ausreichend Ersatz geleistet.

Wasser

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe GRZ von 0,25 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren rund 12% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung begrenzt und der Eingriff minimiert. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Neben diesen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung wird im B-Plan durch entsprechende Festsetzungen dafür gesorgt, daß das anfallende Dachflächenwasser und unbelaste-

tes Oberflächenwasser von versiegelten Flächen auf den Grundstücken versickert wird, sofern es nicht einer hauseigenen Regenwassernutzung zugeführt wird. Gemäß Geologischer Übersichtskarte herrschen im Bereich des Plangebietes glazifluviale Ablagerungen (Sand, untergeordnet Kies) vor, so daß eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers grundsätzlich möglich erscheint.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der vom Eingriff betroffene Raum grenzt nur an der westlichen Seite an den Außenbereich. Westlich der Lütjenseer Straße schließt sich ein Knick mit dahinterliegender landwirtschaftlicher Nutzfläche (Weidenuzung) an. Die übrigen Seiten werden von bereits bestehender Bebauung umschlossen. Der Eindruck von der Lütjenseer Straße (K 30) im Westen und Südwesten wird durch die geplante Bebauung nachhaltig beeinträchtigt. Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist demnach für die angesprochenen Bereiche zu erwarten, wo die freie Landschaft an das Plangebiet anschließt.

Durch die geplante Knickausbesserung zwischen der K 30 und dem geplanten Radweg wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kompensiert. Zusätzlich bewirkt die Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes, auf der ein Feldgehölzstreifen angelegt werden soll, eine Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

Im Osten ist die Anpflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 3 m vorgesehen. Diese Maßnahme stellt nicht nur eine Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild dar, sondern dient auch der Gliederung und Abgrenzung innerhalb der Wohngebiete.

Durch die Anpflanzung eines Strauchstreifens an der östlichen Grenze des Gestaltungsbereiches „B“ und die Ausbesserungsmaßnahme am bestehenden Knick im Westen des Plangebietes kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Arten und Biotope

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Raum um Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten.

Die heute eher intensiv gepflegten Hausgärten beherbergen nur zu geringen Teilen einheimische Laubholzarten wie bspw. Birke, überwiegend handelt es sich jedoch um Zier- und Nadelgehölze. Auf drei benachbarten Flurstücken (2/22, 2/23 und 2/24) findet man mehrere alte Obstbäume, die jedoch nur in einen losen Zusammenhang zu sehen sind. Insgesamt ist damit die Wertigkeit als Lebensraum, auch unter Berücksichtigung der von der K 30 ausgehenden Emissionen, eher gering.

Durch die geplante Bebauung werden lediglich kleinere Gehölze sowie Nadelbäume überplant. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Um eine bauliche Entwicklung im Bereich der Erschließungsstraße zu ermöglichen, müssen einige kleinere Obstbäume und einige zum Teil zur Hecke degradierte Nadelbäume entfernt werden. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung dieser Obst- und Nadelbäume.

Als Ausgleich für die zu entfernenden Obstbäume wird im B-Plan festgesetzt, daß auf den Grundstücken, die in dem vom Eingriff betroffenen Raum liegen, je Baugrundstück mindestens ein Obstbaum neu anzupflanzen ist.

Durch die Neuanpflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken ist ausreichend Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope geleistet.

Allgemeine Maßnahmen

Als allgemeine Maßnahme bietet sich die Ausbesserung des bestehenden Knicks an der K 30 (Ostseite) bis zur Otto-Hahn-Straße an. Die vorhandenen zum Teil großen Lücken sind unter Berücksichtigung der weiteren Radwegplanung fachgerecht zu schließen. Für diese Ausbesserungsmaßnahme gelten die „Besonderen Vorschriften für Knicks“ (§ 15 b LNatSchG) bzw. der Knickerlaß des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1996. Eine Abstimmung mit den Pflanzmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Radwegausbau ist erforderlich, die in diesem Planwerk vorgesehenen Baumpflanzungen am südwestlichen Rand der Ausgleichsfläche sollen in die Feldgehölzanpflanzung integriert werden. Die im Bereich des Schleswag-Grundstücks (Flurstück 9/63) vorhandenen Vegetationselemente werden lediglich dargestellt, eine Detailbilanzierung ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Radwegausbau enthalten.

Für die durch die Immissionsproblematik erforderlich werdende Lärmschutzwand wird eine fachgerechte, dauerhafte Begrünung festgesetzt.

Grünordnung

Während sich die Maßnahmen, die sich aus der Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben, auf den vom Eingriff betroffenen Raum beschränken, sind grünordnerische Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich relevant. Da es sich bei dem Gebiet um bereits bestehende und bebaute Grundstücke handelt und die Freiflächen somit weitgehend gestaltet sind, ist der Handlungsbedarf in Bezug auf die Grünordnung gering. Durch die geplanten Maßnahmen, die im Rahmen von Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen, wird die Grünordnung für das Plangebiet vollständig abgedeckt. Darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche:

Die Gemeinde Trittau möchte die sich aus der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergebende Ausgleichsfläche von 1.391 qm innerhalb des Plangebietes realisieren. Das Flurstück 9/68 hat eine Größe von ca. 2.000 qm, wobei der Weiterbau des Radweges auf dieser Fläche die mögliche Ausgleichsfläche auf ca. 1.300 qm reduziert. Hinzu kommt ein Teil des Straßenraumes der Lütjenseer Straße, so daß insgesamt gut 1.400 qm zur Verfügung stehen. Diese Fläche kann allerdings nur zu 50% angerechnet werden, da es sich nicht um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, die aus der Nutzung genommen wird, sondern der anzulegende Feldgehölzgürtel eine Weiterentwicklung der bestehenden Grünfläche (Gras- und Krautflur) darstellt. Somit werden 700 qm Ausgleichsfläche auf diesen Flurstücken des Plangebietes realisiert.

Die Restfläche in einer Größe von 691 qm sollte zunächst auf den westlich angrenzenden Grundstücken gelegt werden, um eine zusammenhängende (anzurechnende) Ausgleichsfläche von ca. 1.400 qm zu erreichen. Diese Flächen stehen jedoch nach den Abstimmungen mit den Eigentümern nicht zur Verfügung. Auch der Ausgleichswert einer relativ kleinen isolierten

Ausgleichsfläche erscheint relativ gering. Die Gemeinde hat deshalb von der ursprünglichen Absicht der Verschwenkung der Straße Abstand genommen. Das daraus resultierende Ausgleichsdefizit soll nunmehr auf freiwilliger Basis im Zusammenhang mit anstehenden Ausgleichsmaßnahmen in sinnvoller Größe vorgesehen werden.

c. Erschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine neue Anliegerstraße zwischen Otto-Hahn-Straße und Lütjenseer Straße. Dadurch bleibt der Steinkamp von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung verschont. Durch geeignete verkehrslenkende Maßnahmen wird die neue Anliegerstraße verkehrsberuhigt gestaltet und auf den Anwohnerverkehr beschränkt. Der Gesamtquerschnitt ist mit ca. 5 m Breite vorgesehen. Die Fläche soll als Mischfläche den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern dienen, ohne separate Verkehrsräume. Dadurch kann die Straße als Spielstraße genutzt werden. Die Gestaltungsbeispiele in der Planzeichnung dienen lediglich der Verdeutlichung der Planungsabsicht. Die konkrete Ausgestaltung bleibt jedoch der Ausbauplanung vorbehalten. Zwischen den anzupflanzenden Einzelbäumen verbleiben auf entsprechend befestigten Randstreifen genügend Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr.

d. Immissionen

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich gegenüber den von den beiden westlich des Plangelungsbereichs gelegenen Großumspannern der Schleswig AG ausgehenden Geräuschimmissionen und dem Straßenverkehrslärm von der Lütjenseer Straße und von der Bürgermeister-Hergenhahn-Straße.

Da beim Betrieb der beiden Großumspanner (inkl. der Lüfter) der Schleswig AG ohne Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte in der Nacht nach VDI-Richtlinie 2058/Blatt 1 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“, 9/1985 von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden, ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Gelände festgesetzt worden. Beim gleichzeitigen Austausch der lauten Lüfter des Umspanners 6 (vgl. „Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Trittau -Geräuschimmissionen des Umspannwerks- Masuch+Olbrisch, vom 15.11.1996) lassen sich damit die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nachts einhalten. Zusätzlich ist die DIN 45680, Beiblatt 1 „Messung und Bewertung tieffrequenter Geräusche in der Nachbarschaft; Hinweise zur Beurteilung bei gewerblichen Anlagen“ (Entwurf 1/1992) zu beachten. Demnach soll innerhalb der geplanten Wohngebäude die - hier vorherrschende - Geräuschkomponente bei einer Frequenz von 100 Hz einen Pegel von 34 dB (Hörschwelle+10 dB) zur Vermeidung von Belästigungen nicht überschreiten. Eine zur sicheren Seite hin vorgenommene Abschätzung von Masuch+Olbrisch kommt zu dem Ergebnis, daß die Schalldämmung der Außenbauteile bei der Frequenz von 100 Hz mind. 17 dB betragen sollte. Standardfenster (die Fenster sind im allgemeinen das Bauteil mit der niedrigsten Schalldämmung) erreichen diesen Wert in der Regel. Belästigungen wären nicht auszuschließen, wenn bei mehrschaligen Bauteilen (z.B. Leichtbauwände) die Resonanzfrequenz in den Bereich um 100 Hz fallen würde. Aus diesem Grund ist eine entsprechende passive Maßnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Da die vorgenannten Maßnahmen nur greifen, wenn beim Umspanner 6 die Lüfter ausgetauscht werden, sind hier vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und der Schleswig AG erforderlich. Der Austausch der Lüfter soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgen, bei Anzeige des B-Plans nach § 11 BauGB wird ein Nachweis gefordert.

Gegenüber dem Straßenverkehrslärm von der Lütjenseer Straße (K 30) bzw. der Bürgermeister-Hergenhahn-Straße wird passiver Schallschutz gem. den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ 11/1989 vorgesehen. Der Ermittlung der Lärmpegelbereiche liegen Verkehrsbelastungen gem. Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Trittau (1994) zugrunde. Dementsprechend wurde für die K 30 mit einer Belastung von DTV=5750 Kfz/24 h und für die Bürgermeister-Hergenhahn-Straße von einer Belastung von 5850 Kfz/24 h ausgegangen. Die Berechnungen ergeben Lärmpegelbereich III für einen Teilbereich des Plangebietes und Lärmpegelbereich IV für einen Teilbereich eines einzelnen, bereits bebauten Grundstücks. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind in der Regel bereits mit Standardbauteilen erfüllt. Aufgrund des erforderlichen Schallschutzes weisen Fenster für den Lärmpegelbereich IV nur eine geringe Fugendurchlässigkeit auf. Für den ständigen Aufenthalt nachts dienende Räume sollte daher eine ausreichende Belüftung auf andere Weise sichergestellt werden. In Ergänzung zu den schalldämmenden Fenstern müßten für die o.g. Räume -sofern nicht zentrale Belüftungen vorhanden sind oder eine indirekte Belüftung zu leisen Gebäudeseiten hin vorgenommen werden kann- schallgedämpfte Lüftungen vorgesehen werden.

Gegenüber den Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 sind keine ergänzenden Maßnahmen erforderlich. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten neuen Baugebiete sind weiter vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 entfernt als die WA-Bebauung, zu deren Schutz seinerzeit die Emissionsbeschränkungen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 ermittelt worden sind.

Die Nachbarschaft des überplanten allgemeinen Wohngebietes zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Otto-Hahn-Straße wurde im Rahmen der 3. Änd. des B-Plans Nr. 11 aufgearbeitet. Aufgrund der im benachbarten B-Plan vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen werden.

Die Gutachten können neben der Begründung eingesehen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Zur Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen der einzelnen Bauträger sollten rechtzeitige Informationen über den geplanten Baubeginn erfolgen.

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen des „Zweckverbandes Wasserversorgung Sandesneben“ mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt.

Das im Baugebiet anfallende unbelastete **Oberflächenwasser** soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Grundstücke erscheinen aufgrund ihrer Größe und Bodenstruktur dazu geeignet. Eine hauseigene Regenwassernutzung (z. B. WC-Spülung) erscheint ebenfalls sinnvoll und wird den Bauherren empfohlen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Schlesweg AG. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk Großensee, Tel. 04154-60443, zu erfragen. Die Versorgungsfläche - Umspannstation - an der Otto-Hahn-Straße wird durch die Planung geringfügig berührt.

Die bestehende Zufahrt zur Otto-Hahn-Straße soll als Erschließungstrasse für das neue Baugebiet aufgenommen werden. Dazu sind noch Abstimmungen mit der Schlesweg vorzunehmen.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH (Heingas). Vorhandene Versorgungsleitungen sind im B-Plan eingetragen. Diese Flächen sind nicht zu überbauen.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Für **Fernmeldeanlagen** besteht die Notwendigkeit des Netzausbaus, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollten zwecks Koordination mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Telekom AG, Niederlassung 5 Hamburg, Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6-8, 23843 Bad Oldesloe, Tel. 04531-1765-11 angezeigt werden.

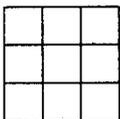
4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 38 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 18.09.1997 sowie am 02.07.1998 gebilligt.

Trittau, 08. SEP. 1998

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

DIPL. ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFENDER ARCHITECT