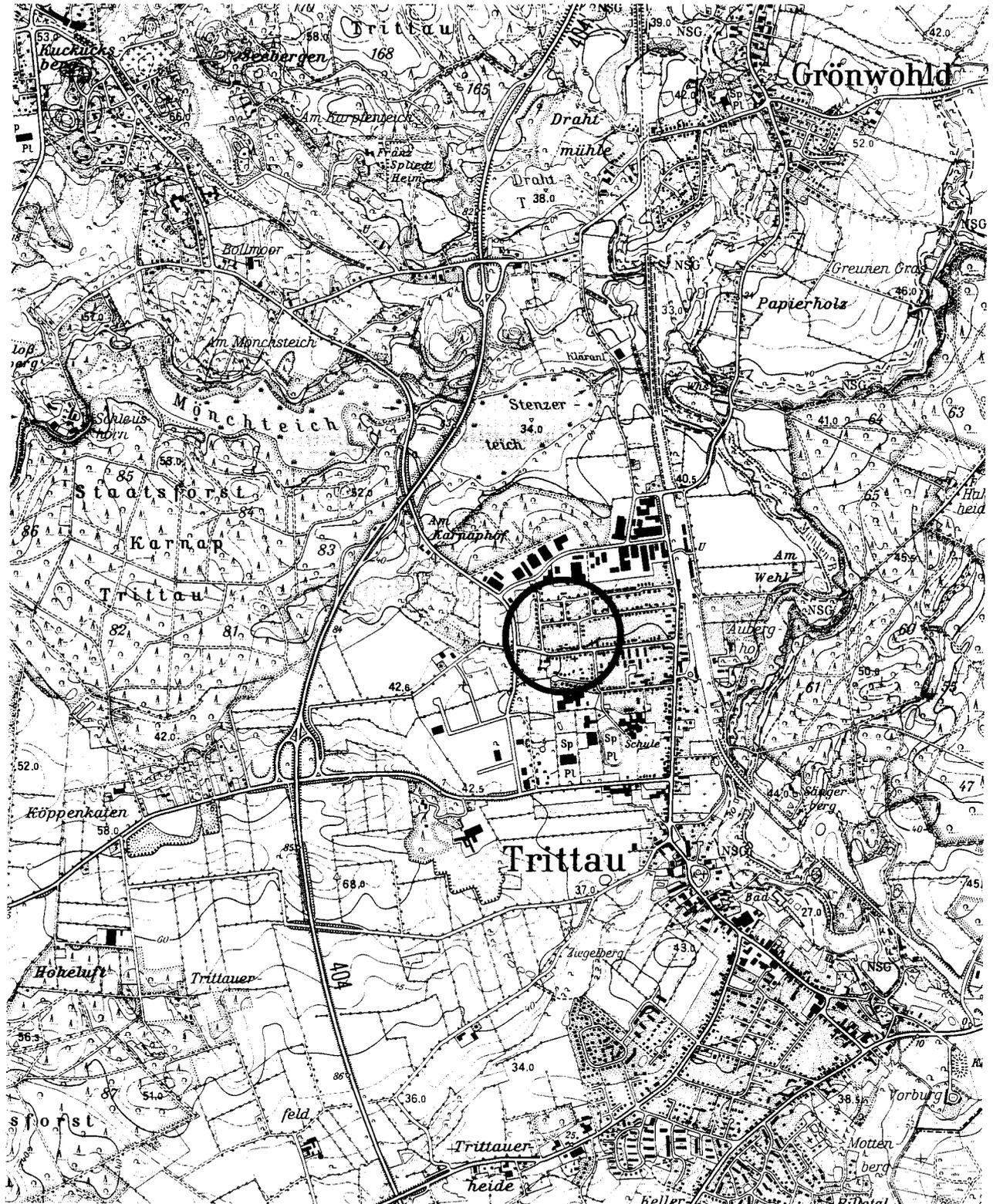


Gebiet: Südlich Breslauer Straße, östlich Steinkamp,
nördlich Lütjenseer Straße, westlich Stettiner Straße,

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

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. Immissionen
- c. Verkehrliche Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Kosten

5. Naturschutz und Landschaftspflege

6. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für das Quartier nördlich der Lütjenseer Straße wurde Anfang der 50er Jahre ein sogenannter Durchführungsplan aufgestellt. Der Plan entspricht nicht den rechtlichen Anforderungen eines heutigen Bebauungsplanes und wird nicht mehr angewandt. Entsprechend der damaligen städtebaulichen Erfordernisse wurden relativ große Grundstücke mit zumeist kleinen Wohngebäuden geschnitten. In letzter Zeit wurden seitens der Eigentümer Absichten zur Teilung und weiteren Bebauung der Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen geäußert. Gleichzeitig sind im Straßenrandbereich größere Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser nach § 34 BauGB zugelassen worden. Die Gemeinde sieht daher ein Planungserfordernis in der Ordnung der Straßenrandbebauung. Weitere unmaßstäbliche Gebäude sollen hier vermieden werden. Andererseits wird eine innere Entwicklung in den Gartenflächen angestrebt. Durch eine zweite Bebauungszeile soll der im wesentlichen aus dem Gebiet stammende Baulandbedarf gedeckt werden. Der Bebauungsplan soll in Abschnitten umgesetzt werden, der Teilbereich „A“ dieses Bebauungsplanes stellt den Anfang der Umsetzung dar.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (Neufassung 1995) stellt Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg dar. Der Bereich um Trittau herum ist als „Raum mit besonderer Eignung für Fremdenverkehr und Erholung“ ausgewiesen, ebenso als einer „mit einer besonderen Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“.

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage und westlich liegende Erweiterungsflächen sind als Siedlungsgebiete zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum dargestellt. Das weitere Gemeindegebiet Trittaus ist als regionaler Grünzug ausgewiesen, der Bereich der Hahnheide als Naturschutzgebiet und einzelne Bereiche als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich nach textlicher Zielaussage des Regionalplanes in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass dort ausreichend Bauflächen im wohnbaulichen und gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken.

Nach Einschätzung der Gemeinde stehen der Überplanung des bereits bebauten Bereichs mit dem Ziel der Schaffung neuer Bauflächen in einem nachverdichtungsgerechten Bereich Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I ordnet Trittau und seine nähere Umgebung als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Für das Plangebiet selbst gibt es keine weiteren Eintragungen. Nördlich der Ortslage liegt ein Schwerpunktbereich und eine Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Außerhalb des besiedelten Bereichs liegen weiterhin das Naturschutzgebiet Hahnheide im Osten, die Biotopverbundachsen im Süden und Osten, ein Landschaftsschutzgebiet im Westen sowie großflächig um die Ortschaft ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. „Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen“ liegen im Nordwesten, im Norden und im Osten.

Der Landschaftsplanentwurf für die Gemeinde Trittau (Stand: März 1998) zeigt für das Plangebiet keine § 15a LNatSchG-Biotop auf, der Bereich ist als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser und Siedlungshäuser bezeichnet. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan zeigt keine Entwicklungsziele für diesen Bereich.

Im Landschaftsplan werden allgemeingültige Entwicklungsziele für die Siedlungsentwicklung formuliert, so soll sich die Entwicklung Trittaus grundsätzlich Richtung Westen orientieren. Für den Bereich der Furtbekniederung wird die Notwendigkeit eines ausreichenden Abstandes aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere denen des Landschaftsplanes, widerspricht die geplante Nachverdichtung mit Einzelhäusern den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

Seit 1984 ist in der Gemeinde Trittau eine Baumschutzsatzung zu beachten, 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.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist somit erfüllt.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Trittaus nördlich der Lütjenseer Straße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Breslauer Straße,
- im Osten: westliche Straßenbegrenzungslinie der Stettiner Straße,
- im Süden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Lütjenseer Straße,
- im Westen: westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Steinkamp.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Wohnbebauung mit tiefen Gärten im Bauabschnitt zwischen den o. g. Straßen. Die vorhandene Wohnbebauung stellt sich mit den für die heutige Zeit typischen gepflegten Gartenbereichen dar, überwiegend werden diese geprägt durch Zierpflanzen, Koniferen und weite Rasenflächen. Als Relikte der einstigen Versorgungsfunktion dieser auf damalige Bedürfnisse zugeschnittenen Grundstücke treten noch vereinzelt Obstbäume, insbesondere einige ältere Kirschbäume, in Erscheinung.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 2,12 ha. Es wird allseitig von angrenzender Wohnbebauung berührt.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Das Plangebiet ist bereits in den straßennahen Bereichen bebaut. Die tiefen Grundstücke lassen eine Nachverdichtung sinnvoll erscheinen, zumal die Versorgungsfunktion der Gärten im Vergleich zu den 50-er und 60-er Jahren keine erwähnenswerte Rolle mehr spielt. Durch den Bebauungsplan werden zwei Ziele verfolgt, zum einen die Ordnung der Straßenrandbebauung und Vermeidung unerwünschter Bauformen entlang der Lütjenseer Straße, zum anderen die innere Entwicklung des Quartiers durch Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen.

Die baulichen Erweiterungen im Plangebiet beschränken sich auf die Schaffung neuer Baumöglichkeiten im Blockinnenbereich. Die bestehende straßennahe Bebauung wird durch einzelne, z. T. zusammengefasste Baufenster geordnet, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten werden vorgesehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend den vorhandenen Nutzungen festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Die Festsetzung dient der Wahrung der Wohnruhe in diesem Bereich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand und läßt im größten Teil des Plangebiets angemessenen Erweiterungsspielraum. Die Grundflächenzahl liegt dort zwischen 0,25 und 0,27, je nach vorhandenen Grundstücksbreiten. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wird ein absolutes Maß der baulichen Nutzung durch eine überbaubare Grundfläche von 100 qm festgesetzt, dies entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,15 - 0,26.

Entlang der Lütjenseer und Breslauer Straße werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, an der Stettiner Straße und Steinkamp sowie im Blockinnenbereich jeweils nur Einzelhäuser. Der Siedlungsstruktur dieses Gebietes soll somit bei Vermeidung unerwünschter baulicher Verdichtungsprozesse entsprochen werden. Im Blockinnenbereich werden 11 neue Baugrundstücke möglich, alle anderen Baufenster berücksichtigen den derzeitigen Gebäudebestand und lassen an der Straße Steinkamp und an der Stettiner Straße jeweils ein weiteres Gebäude zu.

Gestalterische Festsetzungen werden nur in geringem Umfang getroffen, um die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Dachgestaltung und einheitliche, gedämpfte Dacheindeckungen unter Ausschluss glasierter Dachpfannen und sind geeignet, das Ortsbild zu bewahren und behutsam fortzuentwickeln.

Die Zuwegungen zu den hinteren Grundstücken werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglicht. Entsprechend des § 19 (4) BauNVO sind diese Flächen bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen, um den Spielraum für Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht zu weit einzuschränken. Damit die bislang weitgehend einheitliche Gestaltung der Vorgärten erhalten bleibt, erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss von Carports, Garagen und Nebengebäuden (Gartenhäuser, Schuppen u.ä.) im Vorgartenbereich.

b. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Lütjenseer Straße belastet. Zur Berechnung der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm wurde 1996 ein Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 38 (direkt westlich angrenzend) durch das Ing.-Büro Masuch + Olbrisch erstellt. Die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen entsprechen dem Gutachten. Aufgrund der inzwischen fertiggestellten Bürgermeister-Hergenhan-Straße ist ggf. damit zu rechnen, dass das Verkehrsaufkommen auf der Lütjenseer Straße nicht mehr den im Gutachten enthaltenen Verkehrsmengen entspricht. Von den getroffenen Festsetzungen kann daher im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm nicht beeinträchtigt werden.

c. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Ergänzungen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen. Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen in der Lütjenseer Straße am Fahrbahnrand.

3. Ver- und Entsorgung

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom AG, Bezirksbüro Zugangsnetze 83, Lohgerberstr. in 23556 Lübeck so früh wie möglich mitgeteilt werden.

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

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Schleswig AG. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch Hein Gas. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

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

4. Kosten

Die Grundstücke werden privat durch die jeweiligen Eigentümer erschlossen und bebaut. Für die Gemeinde sind keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, der Nachverdichtung stehen keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen.

Auf eine formelle Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden, da es sich bei der Eingriffsfläche um intensiv genutzte Hausgärten handelt und der Eingriffsbereich mit etwa 0,49 ha relativ klein ist. Umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes erscheinen nicht erforderlich, da der Bereich bereits vollständig gärtnerisch ausgestaltet ist. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch einen Landschaftsplaner in einer der Planung angemessenen Kurzfassung.

Eine Kurzbeschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, in der weiteren Bestandsbeschreibung wird nur noch der Eingriffsbereich genauer charakterisiert.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als neu zu ordnender Innenbereich dar, in dem bereits voll ausgestaltete Freiflächen existieren und naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet wird. Innerhalb des Plangebietes kommt es an folgender Stelle zu einem Eingriff nach § 8 BNatSchG:

- rückwärtige Grundstücksbereiche nördlich der Lütjenseer Straße und südlich der Breslauer Straße
(im Plan mit einer max. überbaubaren Grundfläche von 100 qm belegt)

Die Flächensumme des Eingriffsbereichs liegt bei rd. 4.550 qm.

Bestand:

Der Eingriffsbereich präsentiert sich ausnahmslos als intensiv genutztes Gartenland mit einem hohen Anteil an Ziersträuchern, Koniferen und Rasenflächen. Entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ sind diese Bereiche als Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Extensive Bereiche sowie solche mit Biotopcharakter gem. Landesnaturschutzgesetz kommen im Plangebiet nicht vor.

Darstellung des Eingriffs:

Durch den Bebauungsplan Nr. 41A der Gemeinde Trittau wird nur in einem Teilbereich des Plangebietes ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet. Für das Gebiet gibt es bereits einen Durchführungsplan aus den 50-er Jahren, dieser genügt jedoch heutigen Anforderungen an Bebauungspläne nicht mehr. Der Bebauungsplan orientiert sich im Maß der Nutzung an den bisherigen Möglichkeiten und führt in den bebauten Bereichen außerhalb der Eingriffsflächen zu keiner weitergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Ziel ist dort lediglich die Wahrung der städtebaulichen Ordnung. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. § 8a LNatSchG be-

¹ Anlage zum Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

schränkt sich also auf die im B-Plan als Eingriffsbereich gekennzeichnete Teilfläche des Plangebietes (Blockinnenbereich). Dort werden erstmals Baumöglichkeiten geschaffen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche können *erstmalig* bebaut werden, somit wird eine Nutzungsänderung im Sinne von § 7, Abs. 1 LNatSchG vorbereitet.

Der vom Eingriff betroffene Raum umfasst rund 4.900 qm. Die hier geplante Bebauung mit elf Einzelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage.

Im weiteren wird nur noch der Eingriffsbereich betrachtet, da die restlichen Flächen des Plangebietes keinen Eingriff erfahren. Die allgemeine Grünordnung wird durch die allgemeinen Maßnahmen (Erhaltungsgebote) zum Schutz der im Bestand befindlichen, erhaltenswerten Elemente, wie Einzelbäume, abgedeckt.

Durch die geplanten Eingriffe werden nur geringe Erschließungsflächen durch GFL-Rechte nötig, da die Bereiche an vorhandenen Straßen liegen.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Anlage des o.g. Erlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 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 Biotop**e handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen bzw. Nadelgehölzen sowie Kulturpflanzen und Ziergräsern. Insgesamt stellen sich die vom Eingriff betroffenen Bereiche nach den Hinweisen zu o.g. Erlaß als Flächen mit einer allgemeinen 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 wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden** und **Wasser** durch die Versiegelung zu erwarten.

Boden

Bestand:

Die vom Eingriff betroffenen Flächen sind heute überwiegend unversiegelt und werden als Hausgärten genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Bioziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hier trotz allem weitgehend intakt sind.

Eingriffsfolgen:

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 Oberflä-

chenwasserversickerung unterbunden und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

Vermeidung/Minimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurde wesentlich durch die Begrenzung der Erschließungsflächen beigetragen, die in Form von wasser- und luftdurchlässigen GFL-Rechten vorgesehen sind. Neben der flächenhaften Begrenzung der Erschließung wird für die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien dafür Sorge getragen, dass der Eingriff minimiert wird. So sind Stellplätze, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigem Unterbau und als großflügig verlegte Pflasterung oder wassergebundene Decke o. ä. 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 Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion notwendig ist.

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF 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 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich rechnerisch folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriffsbereiche:	Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m ²	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m ²	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m ²
Blockinnenbereich mit der Festsetzung E	Vollversiegelung (10x 100 qm = 1.000 qm), 1x92 qm	1.092	-	546
	zusätzliche Versiegelung (10x 50 qm = 500 qm) 1x46 qm	-	546	164
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	GFL-Rechte, 260 m x 3,2 m Breite = 832 qm	-	832	250
		1.092	1.378	960 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens 960 qm großen Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und die Anlage von naturnahen Biotopen auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser

Bestand:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Das Gebiet, insgesamt die nördliche Ortslage Trittaus, liegt in einem Bereich mit anstehenden Kiesen und Sanden², gemäß „Hydrologischer Übersichtskarte von Schleswig-Holstein“³ sind günstige Durchlässigkeiten der oberflächennahen quartären Ablagerungen gegeben.

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. In der Folge erhöht sich der oberflächliche Abfluß sowie der oberflächennahe Zwischenwasserabfluß entsprechend der prozentualen Herausnahme von Flächenanteilen.

Vermeidung/Minimierung:

Eine Eingriffsvermeidung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist durch die vergleichsweise sparsame Dimensionierung der Bauflächen mit einer Grundfläche von 100 qm erreicht worden. Die zusätzliche Versiegelung von weiteren 50 qm der Grundstücksflächen zählt hinzu. Zusätzlich tragen Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien in den Eingriffsbereichen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei. Die Zufahrten der GFL-Rechte sind ebenfalls wasserdurchlässig zu gestalten.

Weiterhin wird minimierend festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Bei nachgewiesenen, kleinräumig schlechten Sickerfähigkeiten des Bodens kann ausnahmsweise eine Ableitung in die Ortsentwässerung erfolgen. Unterirdische Versickerungen bedürfen der Genehmigung.

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

Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird stark geprägt durch die bestehende Bausubstanz und die Ziergärten. Ortsbildprägende Bäume sind nur in sehr geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorhanden, diese werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Eingriffsfolgen:

Durch die Nachverdichtung des Gebietes wird das Ortsbild nur dort verändert, wo freie Durchblicke in die rückwärtigen Bereiche der Gärten ermöglicht sind. Dies ist zumeist nicht der Fall, so daß nicht von einer erheblichen Veränderung des Ortsbildes gesprochen werden kann. Die angeführten geringen Grundflächen tragen zudem zu einer schonenden Einpassung der Gebäude bei. Das Landschaftsbild selbst erfährt durch diesen Bebauungsplan keinen Eingriff.

Vermeidung/Minimierung:

Eine schonende Einpassung der geplanten Bausubstanz soll durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen, z.B. Ausschluss glasierter Dacheindeckungen erreicht werden.

² vgl. Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Bundesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hannover 1987

³ Hrg.: Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Kiel 1986, Maßstab 1:200.00

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ist nicht von dem Erfordernis weitergehender Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auszugehen.

Arten und Biotope

Bestand:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei den vom Eingriff betroffenen Bereichen um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten. Die heute eher intensiv gepflegten Hausgärten beherbergen nur zu geringen Teilen einheimische Laubholzarten wie bspw. Birke, Ahorn und Weiden, überwiegend handelt es sich jedoch um Zier- und Nadelgehölze. Insgesamt ist damit die Wertigkeit als Lebensraum eher gering.

Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Bebauung werden lediglich kleinere Gehölze sowie Nadelbäume überplant. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope beschränkt sich im wesentlichen auf die Entfernung einiger Sträucher und Nadelbäume.

Vermeidung/Minimierung:

Eingriffsvermeidend werden die im Bestand befindlichen Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion:

Als Ausgleich für die Entfernung vorhandener Ziergehölze wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück im Eingriffsbereich ein Obstgehölz einer alten, hochstämmigen Kultursorte anzupflanzen ist.

Ein erheblicher oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope kann durch die Maßnahmen zur Minimierung und zum Anpflanzen von Obstgehölzen verhindert werden.

Klima

In den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden.

Trotz dieser Grundannahme kann es in Bebauungsplangebieten durch aufwendige Erschließungen und sehr kompakte Flächennutzungen und Verdichtungen zu Auswirkungen auf das Mikroklima kommen. Dies trifft jedoch auf das Plangebiet nicht zu, Erschließungsflächen treten nur in sehr geringem Umfang auf und werden wasser- und luftdurchlässig gestaltet. Hinzu kommt der aus der möglichen Überbaubarkeit resultierende, vergleichsweise hohe Anteil verbleibender Freifläche von rund 70%.

Ein erheblicher und/oder nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Klima ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen:

Durch die geplante Bodenversiegelung im Eingriffsbereich kommt es zu einem Ausgleichserfordernis von mindestens 960 qm Fläche. Die Gemeinde prüft z.Zt. die Möglichkeiten eines Ausgleichs an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes gemäß § 1a (3) Satz 2 BauGB und wird die Ausführung durch sonstige geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB sicherstellen. Eine Zuordnung des Ausgleichs erfolgt gem. § 9 Abs. 1a im Bebauungsplan. Der Einfachheit halber werden pro Eingriffsgrundstück 100 qm Ausgleichsfläche zugeordnet.

Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Der Handlungsspielraum ist, wie eingangs bereits erläutert, aufgrund der weitgehend ausgestalteten Bestandssituation des Plangebietes sehr begrenzt. Über die Erhaltungsgebote für Einzelbäume hinausgehende Maßnahmen sind bei vorliegender Bauleitplanung nicht erforderlich.

Für die neu zu bebauenden Bereiche wird empfohlen, die Hausgartengestaltung überwiegend mit heimischen Pflanzen vorzunehmen, da dies ein wichtiger Beitrag für den Naturschutz darstellen kann.

Überschlägige Kosten für den Ausgleich

Die Kosten für den Ausgleich setzen sich aus dem Bodenerwerb und den Kosten für die Maßnahmen an sich zusammen. Erfahrungsgemäß schlägt der Bodenerwerb mit etwa 2,00 - 5,00 DM zu Buche, die Kosten für Maßnahmen stehen in starker Abhängigkeit zu den geplanten Maßnahmen und bewegen sich in einem Spektrum von etwa 2,00 - 8,00 DM/qm. Für eventuell erforderlich werdende Einzäunungen sind etwa 5,00 DM pro lfd. m zu veranschlagen.

Bei einem angenommenen Komplettpreis von 10,00 DM pro fertigem qm Ausgleichsfläche und einem Ausgleichserfordernis von rund 1.100 qm ist mit Kosten für den Ausgleich von rund 11.000 DM zu rechnen.

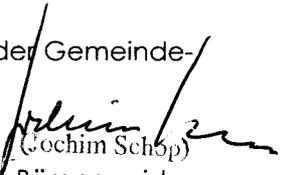
Hinweise/Empfehlungen

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Förderung der naturnahen Ausgestaltung der Hausgärten durch Information und Beratung, wie bspw. Pflanzlisten als Empfehlung.
- Förderung extensiver Begrünung von Garagendächern durch Aufklärung und finanzielle Unterstützung der Bauherren.
- Förderung von Fassadenbegrünungen durch finanzielle Anreize und Beratungshilfen.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen.

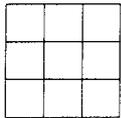
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 41A der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.03.2000 gebilligt.

Trittau, 13. 6. 00


(Joachim Schöp)
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – LANDSCHAFT


DIPL.-ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT