

# Gemeinde Trittau

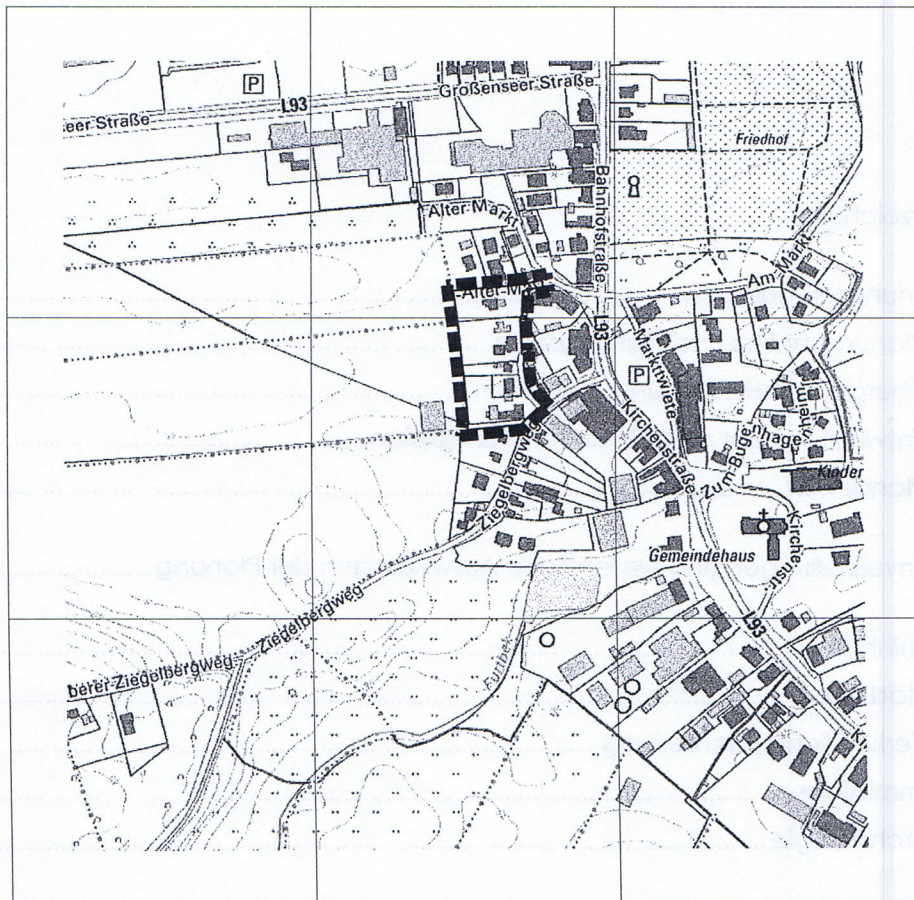
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 55

Gebiet: Nordwestlich des Ziegelbergweges und südlich der Straße Alter Markt

## Begründung

Planstand: 3. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	3
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	3
3.	Planinhalt.....	4
3.1.	Städtebau .....	4
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
3.3.	Immissionen.....	5
3.4.	Archäologie .....	5
4.	Ver- und Entsorgung sowie Kosten.....	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
6.	Altlasten.....	6
7.	Billigung der Begründung.....	7

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Für einzelne Grundstücke entlang des Ziegelbergwegs bestehen Erweiterungsabsichten. Die Vorhaben können zurzeit nicht zugelassen werden, da der Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB überschritten wird. Die Gemeinde möchte eine innere Entwicklung des Gebietes unterstützen und bereitet mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans den planungsrechtlichen Rahmen vor.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Planung nicht berührt.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist für dieses Gebiet eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Veränderungen der Flächenausweisung oder der Art der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist somit gegeben.

### **1.4. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Trittau, westlich der Bahnhofsstraße (L 93) und nordwestlich des Ziegelbergweges. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das durch eine offene Bauweise und lockere Bebauung geprägt ist und über große Freiflächen verfügt, die sich für eine Nachverdichtung anbieten. Das Gebiet wird in westliche Richtung zur angrenzenden, offenen Landschaft durch Gehölze und Knickstrukturen eingegrünt.

## **2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 sollen die Freiflächen im Plangebiet für eine wohnbauliche Nachverdichtung sowie für eine neue rückwärtige Bebauung vorbereitet werden. Aufgrund der lockeren Bebauung entspricht die Nachverdichtung einer Anpassung an die Dichte umliegender Bebauung. Erhebliche Auswirkungen

gen auf schützenswerte Güter werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen. Einige Grundstücke sind lediglich über eine schmale Grundstückszufahrt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Bei einer weiteren Entwicklung sind die Anforderungen an die gesicherte Erschließung und die Anforderungen der Feuerwehr zu klären.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1. Städtebau**

Die Art der baulichen Nutzung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO vor. Hiermit soll dem Gebietscharakter entsprochen und ein belebtes Wohnquartier geschaffen werden. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden, um die erhöhten Anforderungen an die verkehrliche Erschließung zu vermeiden.

Das Maß der baulichen Nutzung führt die lockere Bebauung fort und legt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine offene Bauweise fest. Weiterhin werden eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine zukünftige Nachverdichtung bereits bestehender Gebäude. Durch die Festlegung auf max. 2 oberirdische Geschosse soll dennoch eine vertretbare Dichte angestrebt werden. Staffelgeschosse, Dachausbauten o.ä. sind als drittes Geschoss nicht zulässig.

Um die Verkehrssicherheit der öffentlichen Straßenräume zu erhöhen, sind Nebengebäude, Garagen und Carports außerhalb der Baufenster in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Um die Möglichkeiten zur Unterbringung der Fahrzeuge zu erhöhen, sind Tiefgaragen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei die Flächen von Tiefgaragen gem. § 19 Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitgerechnet werden.

Um die Ableitung des Oberflächenwassers im Plangebiet zu minimieren, sind befestigte Grundstücksflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Bodenaufbau herzurichten.

Das Bereithalten einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> für zu erhaltende Bäume geschieht zum Schutz der bestehenden Bäume.

Für eine Fortführung des vorhandenen Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die den Charakter der Umgebung respektieren und den Bauherren dennoch genügend Freiraum bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben lassen. Aussagen werden zu Dachneigungen getroffen, um die Raumwirkung der Gebäude zu

steuern. Nebengebäude sollen in der Gestaltung auf die Hauptanlagen Bezug nehmen. Die maximale Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgenommen, um einen großzügigen, offenen Straßenraum zu erreichen.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von den Straßen Ziegelbergweg und Alter Markt an das öffentliche Straßennetz angebunden. Um den Straßenraum öffentlicher Straßen zu entlasten und um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nach § 19 BauNVO auf die GRZ anzurechnen.

Durch die Bushaltestellen „Großenseer Straße“ in nordöstliche und „Rathaus“ in südöstliche Richtung ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

### **3.3. Immissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### **3.4. Archäologie**

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **4. Ver- und Entsorgung sowie Kosten**

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

#### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Biotopschutzvorschriften des § 30 BNatSchG und die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bedeutende Gehölzstrukturen werden in der Planzeichnung dargestellt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die übrigen Freiräume werden intensiv gärtnerisch genutzt und sind ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Wertvoller Gehölzbestand findet sich hier nicht.

Artenschutzfachlich hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Dennoch finden sich hier Lebensräume besonders und/oder streng geschützter Arten. In den Freiräumen sind die typischen siedlungsnahen Brutvögel zu erwarten. Bei erforderlichen Gehölzrodungen sind die gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung zu berücksichtigen. Fledermäuse finden in den größeren Bäumen Tagesverstecke, in größeren Höhlenbäumen auch Sommerquartiere. Auch in den Gebäuden sind entsprechende Fledermausquartiere nicht generell auszuschließen. Die bedeutenden Einzelbäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Bei Gebäudeumbauten und Abrissen ist gutachterlich nachzuweisen, ob Fledermausquartiere betroffen sind und ob zur Vermeidung artenschutzfachlicher Hindernisse ggf. entsprechende Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und Ersatzquartiere notwendig werden.

#### **6. Altlasten**

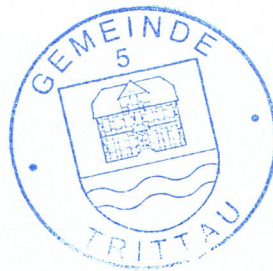
Im Geltungsbereich fand auf einem Grundstück eine altlastenrelevante Tätigkeit statt. Von einem Altlastenverdacht wird bei aktueller Nutzung jedoch nicht ausgegangen. Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist

dieses gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zurzeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.10.2015 gebilligt.

Trittau, 30.11.2015



  
(Oliver Kusch)  
Bürgermeister