

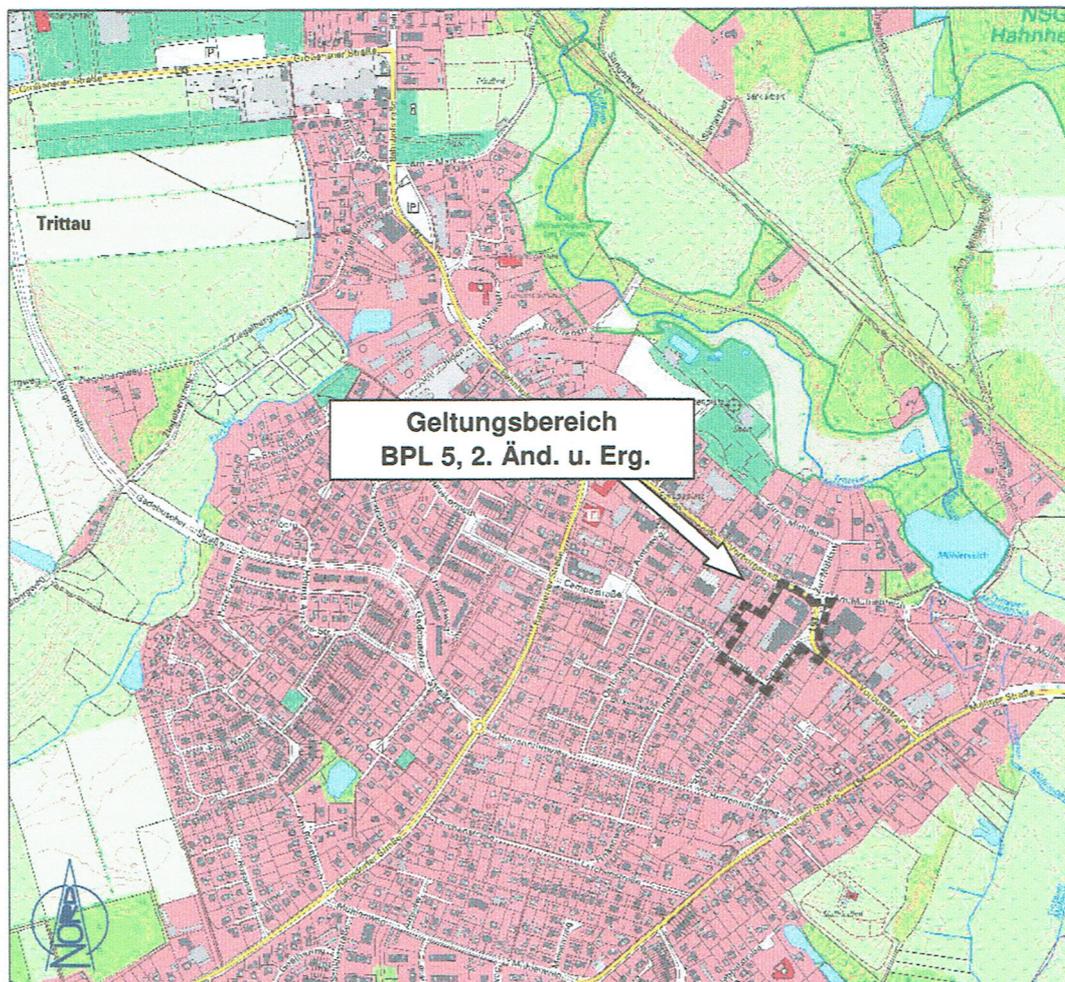
# GEMEINDE TRITTAU

Kreis Stormarn

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

für das Gebiet nördlich Campestraße, westlich Schulstraße und  
Vorbürgstraße einschließlich des Bereiches Schulstraße / Ecke  
Vorbürgstraße, südlich Poststraße

### Begründung



Stand: Sitzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf .....	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>2. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Anlass der Planung.....	7
2.2 Ziele der Planung.....	8
<b>3. Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>9</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. ....	9
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz.....	13
3.3 Immissionsschutz .....	20
3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	21
3.5 Hinweise .....	23
3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	24
<b>4. Flächen und Kosten</b> .....	<b>24</b>

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2021 (GVOBl. Sch.-H. S. 1067).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Bei der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen, der Bauleitplan dürfe die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen und nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen stehen, sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnte.

Bei der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ist jedoch die in § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgeführte Vorgabe beachtlich, wonach das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, "wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen."

Nach dem Bundes-UVP-Gesetz besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, da gemäß Nr. 18.6 der dortigen Anlage 1 eine derartige Pflicht nur dann besteht, wenn ein Bebauungsplan für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich aufgestellt wird. Das ist vorliegend nicht der Fall. Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zugehörig und bereits überwiegend als Kerngebiet, in dem auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist, überplant. Gemäß § 6 Landes-UVP-Gesetz ist eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' durchzuführen, wenn es sich um ein Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' gemäß Nr. 10.2 der Anlage 1 zum Landes-UVP-

Gesetz und um ein Vorhaben handelt, dessen Geschossfläche insgesamt zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht beabsichtigt. Es wird weiterhin ein Kerngebiet ausgewiesen, so dass eine 'Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls' nicht erforderlich ist. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist statthaft.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in formeller Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	04.06.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	23.11.2020-23.12.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) BauGB	30.11.2020-18.12.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	29.04.2021
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	21.05.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.05. - 25.06.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	16.12.2021

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

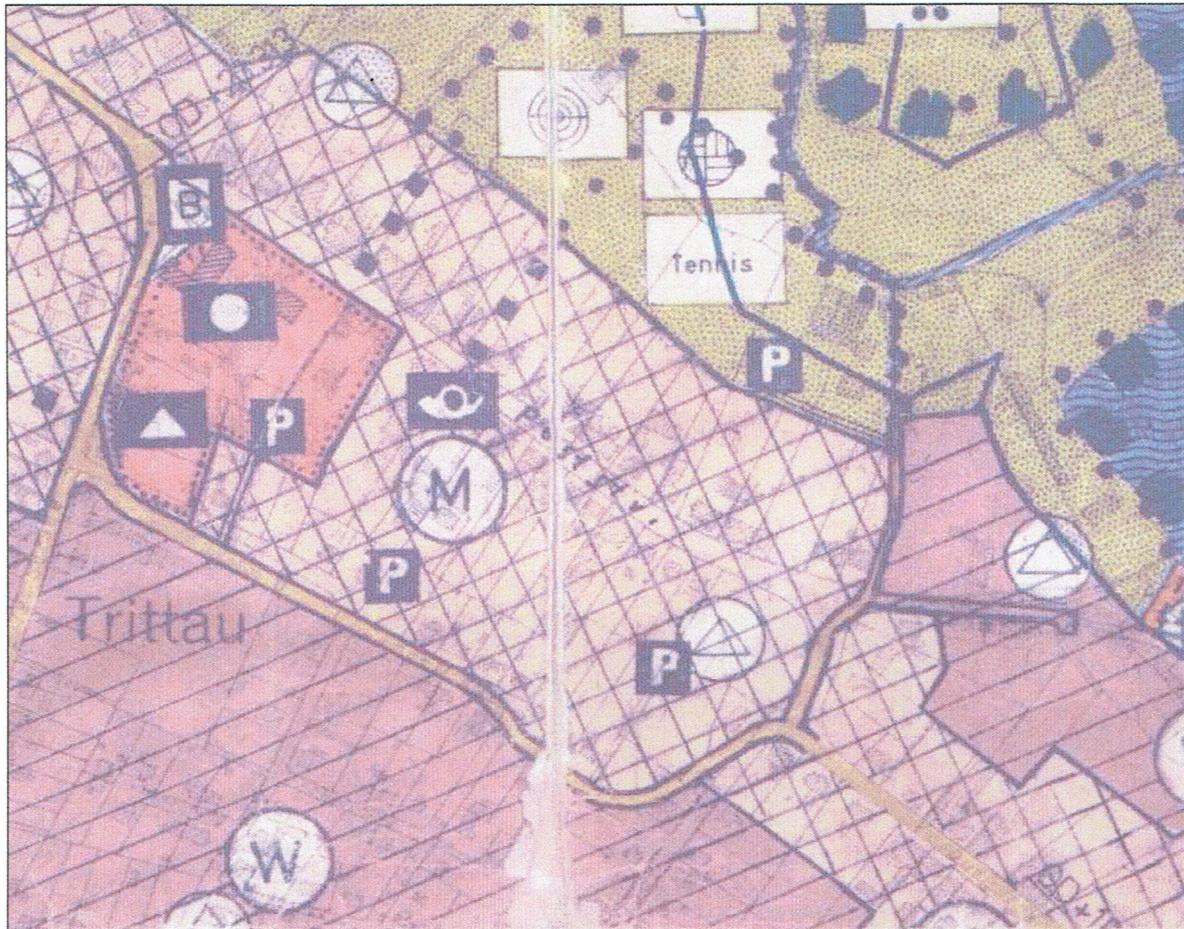
Die Gemeinde Trittau ist nach § 2 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum I (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 1998, führt dazu aus, dass die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) führt dazu unter Ziffer 2.2.3 aus: "Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln."

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau stellt das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' (M) dar, so dass dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

### ***Darstellung im Flächennutzungsplan (2. Änderung)***



### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,38 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage in der Ortsmitte der Gemeinde Tritttau. Konkret handelt es sich um das Gebiet nördlich Campestraße, westlich Schulstraße, östlich Poststraße / Vorburgstraße einschließlich des Bereiches Schulstraße / Ecke Vorburgstraße.

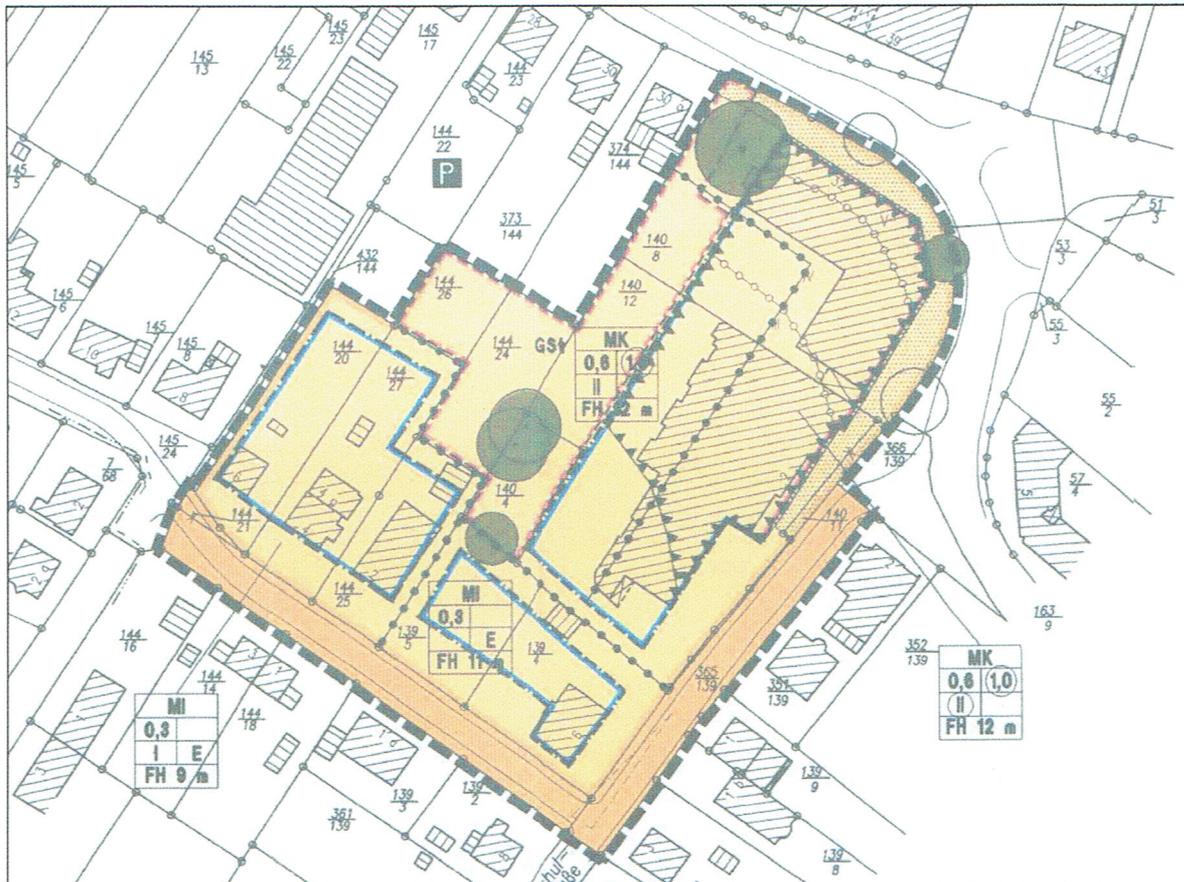
Gegenwärtig gilt für das Plangebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, die am 07. März 2007 Rechtskraft erlangte.

Diese trifft für das Plangebiet folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: 'Kerngebiet' (MK) im Norden, 'Mischgebiet' (MI) im Süden;
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 im Kerngebiet, 0,3 im Mischgebiet;
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Kerngebiet: 1,0;
- zwingend zwei Vollgeschosse (II) im Kerngebiet;
- maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß im westlichen Mischgebiet;

- maximal zulässige Firsthöhe: 12,00 m im Kerngebiet, 11,00 m im östlichen Mischgebiet und 9,00 m im westlichen Mischgebiet;
- ausschließlich Einzelhäuser im Mischgebiet zulässig.

### Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5



#### 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist im Norden straßenbegleitend mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Dort befinden sich mehrere kleinteilige Betriebe, Geschäfte und ein Fitnessstudio. Im Osten, entlang der Schulstraße, schließt sich ein leer stehender ehemaliger Vollversorger an, dessen rückwärtiger Bereich von einer Stellplatzanlage eingenommen wird. Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Kita mit zugehöriger Außenanlage sowie ein weiteres Gebäude (Campestraße 2), das für die beabsichtigte Errichtung des Discounters abgerissen werden muss. Vereinzelt stocken Gehölze im Plangebiet.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden, Osten und Westen vor allem von den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde mit kleinteiligen unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Im Süden schließt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Aldi, ihren bisherigen beengten Standort in der Vorburgstraße 1 aufzugeben und durch einen Neubau im Bereich Schulstraße / Campestraße zu ersetzen. Das Gebäude des brach gefallenen ehemaligen Vollversorgers soll abgerissen und durch den Aldi-Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich des Kerngebietes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.270 m<sup>2</sup> ersetzt werden, um den heutigen Kundenansprüchen gerecht werden zu können. Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bietet mit der Anordnung des Baufensters allerdings nicht in ausreichendem Umfang die Gelegenheit zur Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils. Der bisherige rückwärtige Standort der Stellplatzanlage ist für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern, die ihre Stellplätze vor ihrem jeweiligen Gebäude den Kunden zur Verfügung stellen.

Neben der geänderten Gebäudeanordnung plant die Firma Aldi konkret ein Flachdach-Gebäude mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik, eine Wärmerückgewinnung aus den Kühlanlagen zum Zwecke der Beheizung, Tageslichteinfall durch bodentiefe Fenster und Lichtbänder sowie breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit.

Im Jahr 2016 wurde von der bulwiengesa AG aus Hamburg ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Trittau erstellt. Das Gutachten setzt sich aus einer Standort- und Marktanalyse, einer Tragfähigkeitsberechnung sowie einem Konzeptteil zusammen. Nach dem Gutachten liegt der Standort des zukünftigen Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Trittau und entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010 bzw. dem Integrationsgebot gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 6 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP. Gemäß Gutachten wird empfohlen, dass das primäre Ziel der Gemeinde Trittau sein sollte, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Lebensmittelmärkte im Ortszentrum zu erhalten und zu stärken. Mit der hiesigen Planung soll dem entsprochen werden. Im Rahmen einer Kundenbefragung aus dem Jahr 2014 hat sich der Aldi-Markt als einer der wichtigsten Kundenmagneten im Ortszentrum, der von 19 % der Befragten beim aktuellen Besuch aufgesucht wurde, herausgestellt. Eine Verlagerung außerhalb des Ortszentrums würde sich negativ auf die Funktionsfähigkeit und die Angebotsstruktur im Ortszentrum auswirken. Mögliche Ansiedlungs-/Verlagerungsoptionen innerhalb des Ortszentrums seien gemäß Nahversorgungskonzept zu präferieren. Daher ist es gemeindlicher Wille, den Discounter innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu halten und ihm dort die Optionen zur marktgerechten und zukunftssicheren Aufstellung durch die Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Ebenfalls wurde von der bulwiengesa AG eine 'Kumulierte Wirkungsanalyse für die Einzelhandelsplanvorhaben der Firmen Aldi, Edeka, Famila und Markant in Trittau' im Jahr 2016 erstellt. Die mikrostandortseitigen Gegebenheiten für die geplante Verlagerung des Aldi-Marktes wurden als sehr gut bewertet. Für die

Einordnung und Bewertung, ab dem gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien im Regelfall Strukturschädigungen (z. B. maßgebliche Forcierung der Leerstandssituation) unterstellt werden, basiert in gerichtlichen Urteilen auf der 'Maßgeblichkeitsschwelle' von etwa 10 % Umsatzumverteilung. Grundsätzlich sind dennoch die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren und lassen sich nicht pauschal übertragen. Die Erweiterung des Aldi-Marktes und die zukünftig geringeren Distanzen zu den Wettbewerbern Edeka und Famila dürften sich nach dem Gutachten vor allem gegenüber dem Penny-Markt in erhöhten Umverteilungsquoten ausdrücken. Zusammenfassend kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass durch die verschiedenen Einzelhandelsvorhaben Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Diese betreffen aber weniger die in das Ortszentrum eingebetteten Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben von Edeka und Aldi, die dort einerseits als Magnetbetriebe fungieren, aber andererseits auch von der Gesamtkompetenz des Ortszentrums mit einem Funktionsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Ärzten und Gastronomie profitieren können.

Die umliegenden Gebäude sind im direkten räumlichen Zusammenhang zu sehen und werden daher ebenfalls mit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 überplant. Im Südosten des Plangebietes befindet sich gegenwärtig eine Kita, deren Grundstück nach Norden hin vergrößert wird. Sollte die Nutzung einmal an diesem Standort aufgegeben werden, soll der Bebauungsplan entsprechend flexible Nachnutzungsmöglichkeiten bereithalten, weswegen auch hier eine Kerngebietsausweisung erfolgt. Gleichzeitig soll die Einmündungssituation der Schulstraße in die Vorburgstraße im Interesse der Verkehrssicherheit Berücksichtigung finden. Eine entsprechende Straßenplanung ist beauftragt und soll, sobald sie in der Gemeinde und mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, abgestimmt ist, umgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür die Straßenverkehrsflächen fest, überlässt die konkrete Ausgestaltung aber der nachfolgenden Fachplanung.

## **2.2 Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils als Kerngebiet (MK) überplant und damit großflächiger Einzelhandel allgemein zulässig. Es ist beabsichtigt, das Gebäude des ehemaligen Vollsortimenters abzureißen und den betreffenden Teil des Plangebietes mit anderer Gebäudeanordnung einer Nachnutzung zuzuführen.

Aus gemeindlicher Sicht lassen sich die Ziele der Planung wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich und Steigerung ihrer Attraktivität durch Abriss einer leerstehenden Immobilie;
- Gewährleistung des Verbleibs des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte als bedeutender Kundenfrequenzmagnet;

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters im Interesse seiner zukunftsfähigen Absicherung;
- Gewährleistung der zentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Trittau für den Nahbereich;
- Vermeidung von Flächenverbrauch durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen am Ortsrand;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Beachtung der Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs durch Neuordnung der Einmündungssituation Schulstraße / Vorburgstraße;
- Vermeidung von Suchverkehr durch Bereitstellung einer ausreichend dimensionierten Stellplatzanlage.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da es praktischer und leichter handhabbar ist, nicht diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die das Plangebiet betreffende Vorgängerfassung parallel lesen zu müssen, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend werden gemäß § 7 BauNVO drei **'Kerngebiete' (MK 1 bis MK 3)** festgesetzt, die ihrer Zweckbestimmung nach vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

Der Bereich, der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Süden noch als **'Mischgebiet' (MI)** festgesetzt war, wird somit künftig ebenfalls als **'Kerngebiet'**

(MK) festgesetzt. Gegenwärtig wird das Grundstück von einer Kita eingenommen. Sollte die Nutzung an diesem Standort einmal aufgegeben werden, soll eine flexible Nachnutzung ermöglicht werden, die sich in den zentralen Versorgungsbereich einfügt. Zudem erscheint es problematisch, ein einzelnes Grundstück als 'Mischgebiet' (MI) auszuweisen. Ein 'Mischgebiet' ist geprägt von einer weitestgehend gleichmäßigen Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Ein einzelnes Grundstück kann somit nicht den Charakter eines Mischgebietes widerspiegeln, so dass das Kita-Grundstück zum 'Kerngebiet' (MK) hinzugezogen wird. Eine Festsetzung als 'Fläche für Gemeinbedarf' würde im Falle einer späteren Nachnutzung ein neuerliches Bauleitplanverfahren nach sich ziehen.

Von den in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und sonstige Tankstellen als unzulässig ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Tankstellen liegt darin begründet, dass zeitgemäße Anlagen wirtschaftlich nur zu betreiben sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle sowie einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Für die hierfür erforderliche Flächenintensität ist das Plangebiet im Zentrum der Gemeinde Trittau zu wertvoll, um großflächig in Anspruch genommen zu werden. Der städtebauliche Lösungsansatz zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches würde durch eine Tankstellennutzung verfehlt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Trittau. Um die Erdgeschossflächen für Geschäfte, Betriebe und Dienstleister freizuhalten und damit die Belebung des innerörtlichen Bereiches sicherzustellen, werden sämtliche Arten von Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude im MK 1 und MK 2 ausgeschlossen. Im MK 3 sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Das MK 3 befindet sich am Übergang zu den sich südlich anschließenden Wohnnutzungen. Hier sollen Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig sein.

Ferner ist zur Art der zulässigen Nutzung geregelt, dass die ansonsten in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten - genau wie in der Vorgängerfassung des Bauleitplans - unzulässig sind, um einen Attraktivitätsverlust des Gebietes zu vermeiden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten findet seine Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der südlich anschließenden Wohnstandorte, beeinträchtigen. Auch Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass die südlich angrenzende Wohnbebauung insbesondere vor nächtlicher Ruhestörung geschützt werden soll.

Unter dem Begriff 'Vergnügungsstätte' im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlicher Vergnügungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros und
- Swinger-Clubs.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat), sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen Einfluss genommen. Für das gesamte 'Kerngebiet' (MK 1 bis MK 3) wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit hoher Versiegelung, des Flächenbedarfs für den Lebensmitteldiscounter und die erforderlichen Stellplatzanlagen, eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Im Süden des Plangebietes werden auf dem Grundstück der heutigen Kita im Falle einer Nachnutzung entsprechend Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Die festgesetzten **Baugrenzen** sichern den Bestand ab und ermöglichen die Errichtung des Gebäudes für den Lebensmitteldiscounter mit der vorgesehenen Verkaufsfläche, den erforderlichen Lagerflächen sowie Technik- und Sozialräumen für den täglichen Betrieb im rückwärtigen Grundstücksbereich. Das Baufenster des großflächigen Einzelhandelsmarktes ist so gewählt, dass auch der Anlieferbereich darin Platz findet. Im Bereich der heutigen Kita werden durch großzügige Baufenster entsprechend Entwicklungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten geschaffen.

Es wird - wie in der Vorgängerfassung des Bauleitplans - eine **Gebäudehöhe (GH)** von 12,00 m im MK 1 festgesetzt. Im MK 2 und MK 3, wo der Lebensmitteldiscounter vorgesehen ist und sich die Kita befindet, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) zulässig. Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist die jeweils erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Blitzableiter etc. ausgenommen, da von diesen eine nur untergeordnete optische Wirkung ausgeht. Derartige Bauteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2 Meter überschreiten.

Neben Grundflächenzahl, Baugrenzen und Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Anzahl der **Vollgeschosse**. Im MK 1 und MK 3 sind zwei Vollgeschosse (II) zulässig. Im MK 2 hingegen ist wegen der

nunmehr zurückgezogenen Lage nur ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Auf eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ), wie sie noch Inhalt der Vorgängerfassung war, wird verzichtet. Durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen und die maximal zulässige Gebäudehöhe werden die Gebäude in ihrer Dimensionierung ausreichend begrenzt.

Wie bereits in der Vorgängerfassung ist in der Planzeichnung ein Gehrecht (G) kenntlich gemacht. Dieses ist festgesetzt zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Trittau.

Für das Plangebiet sind in gestalterischer Hinsicht zwei örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden. Diese betreffen die Dächer und Fassadengestaltung von Hauptgebäuden im MK 2 und Werbeanlagen in den MK 1 bis MK 3.

Innerhalb des MK 2 sind die **Dächer** von Hauptgebäuden mit Dachbegrünung und Photovoltaik-Modulen auszustatten. Das Wasserspeichervermögen der Dachbegrünung hat mindestens 10 l/m<sup>2</sup> zu betragen.

Bei üblichen Dächern ohne Begrünung wird der Großteil des anfallenden Niederschlagwassers abgeleitet, während bei begrünten Dächern ein Großteil auf den Dächern verbleibt. Dort wird es zum großen Teil gespeichert sowie durch Verdunstung wieder an die Luft abgegeben. Weitere positive thermische Effekte bringt eine Dachbegrünung bei Spitzentemperaturen im Sommer und im Winter. Temperaturen und Temperaturschwankungen auf Gründächern fallen deutlich moderater aus, als auf Referenzdächern, die mit Kies oder Bitumen bedeckt sind. Zusätzlich bieten begrünte Dächer dauerhafte Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Rast-, Futter-, Nist- und Brutgelegenheiten benötigen und tragen damit zur Artenvielfalt innerhalb der bebauten Bereiche bei.

Die **Außenwände** im MK 2 sind mit rotem oder braunem Sichtmauerwerk anzulegen. Für fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig.

An und auf Gebäuden angebrachte **Werbeanlagen** dürfen die im MK 1, MK 2 und MK 3 festgesetzten Gebäudehöhen nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Die Bauvorschrift dient einerseits dazu, Verkehrsteilnehmer nicht zu irritieren, andererseits Bewohner mit Sichtbeziehung zum Plangebiet nicht zu stören.

Innerhalb des MK 2 sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf der privaten Grünfläche entlang der Schulstraße maximal zwei freistehende Werbeträger (Pylone) mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnmitte der Schulstraße zulässig.

Auf den in der Planzeichnung zwischen dem MK 2 und MK 3 festgesetzten Grünstreifen von 1 m Breite kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

angrenzend an die Stellplatzfläche im MK 2 weitere Stellplätze im MK 3 angelegt werden sollen.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Nach dem Landschaftsrahmenplan (2020) liegt das Plangebiet in einem 'Trinkwassergewinnungsgebiet'. Die im Plangebiet vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen stehen dieser Ausweisung nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im Norden straßenbegleitend mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Die Raumkante dieses Gebäudes wurde bislang nach Süden hin von dem brach gefallenen Gebäude des Vollversorgers aufgenommen, das nunmehr abgerissen werden soll. Um diese in der Vorgängerplanung mit einer Baulinie festgesetzte Raumkante nicht vollständig aufzugeben, sind in der Planzeichnung entlang der Schulstraße auf privatem Grund fünf Einzelbäume und auf der privaten Grünfläche zwei Einzelbäume festgesetzt, die anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Zwei weitere Bäume im Norden des Plangebietes sind, wie bereits in der Vorgängerfassung, zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um Linden, von denen die im Nordwesten einen Stammdurchmesser von ca. 60 cm und die im Nordosten einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm aufweist. Die Linde im Nordwesten überragt teilweise das Bestandsgebäude.

Im von den öffentlichen Verkehrsflächen aus gesehen rückwärtigen Bereich befindet sich eine große Stellplatzanlage. Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Kita mit zugehöriger Außenanlage sowie ein weiteres Gebäude, das für den Bau des Discounters abgerissen werden muss. In den Randbereichen befinden sich vereinzelt kleinere Rasenflächen und Gehölzstrukturen. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Durch die Verlagerung des Baufensters im MK 2 in den rückwärtigen Bereich und die dort vorgesehene Bebauung müssen 3 Bäume, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zum Erhalt festgesetzt waren, beseitigt werden. Dabei handelt es sich um eine 3- stämmige und eine 4-stämmige Buche sowie um eine Kastanie, die allesamt einen Stammdurchmesser von 40 - 50 cm aufweisen. Als Kompensation und zur Durchgrünung des Plangebietes ist festgesetzt, dass innerhalb des MK 2 für dortige je angefangene 12 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für jeden Baum sind eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbarer Bodenbereich von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Bei voraussichtlich 79 Stellplätzen werden somit weitere 7 Bäume, neben den bereits in der Planzeichnung festgesetzten 7 Bäumen, angepflanzt werden.

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Als Bäume werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

Das Plangebiet ist bereits bebaut und in erheblichem Umfang versiegelt. Durch den Neubau eines Discounters sowie Entwicklungsoptionen auf dem Kitagrundstück im Süden werden dennoch geringfügig weitere Flächenversiegelungen vorbereitet. Durch Flächenversiegelungen werden die Bodenfunktionen zerstört. Laut der 'Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein' - Teil B Bodenart, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Geologischer Dienst - Flintbek 2016, stehen im Plangebiet überwiegend Sande an. Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächen-Gewässer. Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen derzeit keine Angaben vor. Im Gelände deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Das Plangebiet ist bereits bebaut und stark versiegelt, so dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 keine erheblichen Auswirkungen für das Grundwasser zu erwarten sind. Aus diesem Grund führt die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Aufgrund der geringen Flächengröße und da das Plangebiet bereits bebaut und stark versiegelt ist, werden die geplante Änderung des Bebauungsplanes lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den im Plangebiet und in dessen Nähe vorhandenen Bäumen und Hecken verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zudem zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zum großen Teil seit vielen Jahren bebaut ist, ist davon auszugehen, dass im Plangebiet bzw. in den sich in der Nähe befindenden Gehölzen nur Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor dem Abbruch von Gebäuden ist außerdem durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich dort keine Fledermausquartiere befinden. In der 'Artenschutzrechtlichen Stellungnahme' vom 24. Februar 2021, die sich auf das abzureißende Gebäude des ehemaligen Vollsortimenters und die drei zu fällenden Bäume bezieht, geht der Diplom-Biologe Björn Leupolt, Heidmühlen, auf seine Fledermausbesatzkontrolle und eine Potenzialeinschätzung (hier insbesondere Fledermäuse und Vögel) ein. Die Fällgenehmigung für die drei Bäume wurde im Wege eines Befreiungsbescheides durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn am 22. Februar 2021 erteilt.

Die 'Artenschutzrechtliche Stellungnahme' führt Folgendes aus:

"Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

a. Dieses Verbot tritt bei Abriss des Gebäudes und Fällung der Bäume zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht ein. Möglich erscheint auch eine Fällung der Bäume und Abriss des Gebäudes außerhalb dieser Zeiträume, wenn vorher durch eine Besatzkontrolle ein Besatz durch Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden kann.

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

b. Dieses Verbot wird nicht verletzt.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

c. Der (potenzielle) Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln kann aus gutachterlicher Sicht durch die orts- und zeitnahe Anbringung von Fledermaus- und Vogelkästen ausreichend ausgeglichen werden.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

d. hier nicht betrachtet.

Somit stehen dem geplanten Vorhaben (Abriss eines Gebäudes sowie Fällung von drei Bäumen) hinsichtlich der Artenschutz-Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf oben genannte Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn aufgeführte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden oder wenn vor Abriss/Fällungen durch eine Besatzkontrolle eine Nutzung des Gebäudes und der Bäume durch Fledermäuse und Vögel ausgeschlossen werden kann. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit aus gutachterlicher Sicht nicht nötig." (Vgl. artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 24.02.2021, S. 8)

Es ist daher notwendig, dass, wie vom Diplom-Biologen in seiner 'Artenschutzrechtlichen Stellungnahme' empfohlen, mindestens drei Fledermausfassadenkästen und mindestens sechs Vogelnisthilfen ortsnahe und unmittelbar bei dem Abriss des Gebäudes und der Beseitigung der Bäume anzubringen sind.

Für die Fledermauskästen werden z. B. Fledermausfassadenröhren 1FR oder 2FR der Firma Schwegler oder FUP oder FGUP der Firma Hasselfeldt empfohlen, für

die Vogelnisthilfen z. B. 3 x 1SP und 3 x 1HE der Firma Schwegler oder 3 x SPMQ und 3 x NIH der Firma Hasselfeldt.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Laut dem digitalen Atlas Nord befinden sich im Plangebiet weder Kulturdenkmäler, noch sind archäologische Denkmäler bekannt. Dennoch ist im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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 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.

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen. Die kleinteilige Änderung des Bebauungsplanes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen. Es ist absehbar, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht so erheblich sein wird, dass Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte überschritten werden. Zudem befand sich bereits ein Lebensmittelmarkt im Plangebiet, dessen Nutzung aufgegeben wurde. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner dieser Straßen können ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Festsetzungen zum Schallschutz aus der Vorgängervfassung übernommen (vgl. Kap. 3.3).

### **Ermittlung des Eingriffs**

#### **a) Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es sind der Abriss von Gebäuden und der Neubau eines Aldi-Marktes mit geänderter Gebäudeanordnung vorgesehen.

## b) Schutzgut Boden

Es ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die Randbereiche weisen zum Teil aktuell geringere Versiegelungen auf als die, die künftig möglich sind. Die Änderung des Bebauungsplanes führt somit zu weiteren Flächenversiegelungen.

### 1. Flächenversiegelungen - Vollversiegelungen

<p>Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.</p> <p>Flächengrößen: MK 1 - MK 3 = 9.966 m<sup>2</sup> Gesamtgröße</p> <p>9.966 m<sup>2</sup> x GRZ 1,0 = 9.966 m<sup>2</sup></p>	9.966 m <sup>2</sup>	
<b>Mögliche Versiegelung im Plangebiet</b>		
<p>./.. bereits zulässige Versiegelungen nach der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 (GRZ 0,3 im MI (Flächengröße 1.710 m<sup>2</sup>), 0,6 im MK (Flächengröße 8.874 m<sup>2</sup>) zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten (50 %) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)</p> <p>Mögliche Versiegelungen:</p> <p>MI: 1.710 m<sup>2</sup> x (0,3 + 0,3 x 0,5) = 770 m<sup>2</sup> MK: 8.874 m<sup>2</sup> x (0,6 + 0,6 x 0,5) = 7.987 m<sup>2</sup></p>	8.757 m <sup>2</sup>	
<b>Zusätzliche Versiegelung im Plangebiet</b>		<b>1.209 m<sup>2</sup></b>

### 2. Flächenversiegelungen - Teilversiegelungen

Es werden keine Teilversiegelungen festgesetzt.

Die oben aufgeführten Flächenversiegelungen (Vollversiegelungen) stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar.

In einem Normalverfahren würden die Flächenversiegelungen auf Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sowie des Ministeriums für Energiewende,

Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - *Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (IV 268/V 531 - 5310.23)* - vom 09. Dezember 2013 und den in der Anlage beigefügten *'Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung'* bilanziert werden. Der Runderlass trat am 01. Januar 2014 in Kraft und gilt bis einschließlich Dezember 2023.

Die Flächenversiegelungen wären laut Runderlass mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen, wenn es sich um Gebäudeflächen oder sonstige versiegelte Oberflächen (Vollversiegelungen) handelt. Für die Flächenversiegelung würde sich ein Ausgleichsbedarf von 605 m<sup>2</sup> ergeben (1.209 m<sup>2</sup> x 0,5).

**Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, werden die Eingriffe zwar nach o. g. Runderlass bilanziert, ein Ausgleich ist aber nicht erforderlich. Die Bilanzierung dient vielmehr der Übersicht über die zu erwartenden Eingriffe.**

### **c) Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen vermutlich im Plangebiet Sande an. Diese Böden weisen in der Regel eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Das Plangebiet ist aber bereits stark versiegelt, so dass geringfügig neu hinzukommende Flächenversiegelungen keine wesentlichen Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate haben werden.

Aufgrund der anstehenden Sandböden kann das Oberflächenwasser in den unversiegelten Randbereichen des Plangebietes versickert werden. Ein gesonderter Ausgleich für das Schutzgut 'Wasser' ist deshalb nicht erforderlich.

### **d) Schutzgut Klima/Luft**

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut und stark versiegelt ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut 'Klima/Luft' haben. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das Schutzgut 'Klima/Luft' ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

### **e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Verlust von Biotopflächen**

##### Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

- 3 Großbäume

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

- Gartenhecken,
- Grasflächen,
- Gehölzstrukturen.

Die Beseitigung der oben aufgeführten Biotoptypen stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Runderlass ist geregelt, dass bei der Beseitigung von Flächen, die eine 'besondere Bedeutung' für den Naturschutz haben, ein eigenständiger Ausgleich für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' erbracht werden muss. Werden hingegen Flächen beseitigt, die eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturschutz haben, reichen als Ausgleich die Ausgleichsmaßnahmen aus, die für die Schutzgüter 'Boden', 'Wasser' und 'Landschaftsbild' erbracht werden.

**Im vorliegenden Fall werden 3 Großbäume beseitigt, für die im Plangebiet 14 Bäume neu anzupflanzen sind. Ein Ausgleich für Flächen mit allgemeiner Bedeutung ist nicht erforderlich, da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt.**

**f) Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der bebauten Bereiche der Gemeinde. Eine Eingrünung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Zur Durchgrünung ist das Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen im MK 2 auf der Stellplatzanlage und der privaten Grünfläche festgesetzt.

**3.3 Immissionsschutz**

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus der Vorgängerfassung übernommen.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Poststraße und Vorburgstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 45/40$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Poststraße und Vorburgstraße im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gemäß DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 40/35$  dB einzuhalten.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Nach der Architektenplanung wird sich die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters an dessen Südostseite befinden. Die nordwestlich und südwestlich anschließenden Wohngebäude sind dadurch durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes selbst und seiner Warenannahme geschützt.

### **3.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der vorangegangenen Ursprungsfassung vollständig überplant. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen ergeben sich keine Änderungen für die äußeren Erschließungsanlagen.

Die Einmündungssituation der Schulstraße in die Vorburgstraße soll im Interesse der Verkehrssicherheit Berücksichtigung finden. Eine entsprechende Straßenplanung ist beauftragt und soll, sobald sie in der Gemeinde und mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck, abgestimmt ist, umgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür die Straßenverkehrsflächen fest, überlässt die konkrete Ausgestaltung aber der nachfolgenden Fachplanung.

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“.

Mit der Entwässerungsplanung des MK 2 ist das Ingenieurbüro W. Hölbling aus Bordesholm beauftragt. Dieses führt in seiner Kurzstellungnahme vom 11. November 2021 folgendermaßen aus:

"In der Gemeinde Trittau liegt ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser vor.

#### Schmutzwasserentwässerung:

In der Schulstraße liegt der Schmutzwasserhauptkanal gemäß Abwasserleitungskatasterplan vom Zweckverband Obere Bille in einer Tiefenlage von ca. 2,60 m unter OK Straße. Ein Anschluss in diesem Bereich ist problemlos möglich. Die Höhe OK Fertigfußboden wurde mit + 32,20 mNN geplant, sodass alle Schmutzwasserobjekte im Bereich des geplanten Marktes oberhalb der Rückstauenebene liegen.

#### Regenwasserentwässerung:

Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer.

Gemäß B-Plan ist ein Gründach für den Gebäudebereich vorgesehen, wodurch ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten bzw. verdunstet werden kann.

Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurden entsprechende Planungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des Grundstückes auf der Grundlage des A-RW1 durchgeführt, um den naturnahen Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten.

Ein wichtiges Kriterium hierfür ist die Schaffung von Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück, um den Abfluss zu reduzieren. In Abstimmung mit dem Baugrundgutachter wurden Versickerungsmulden- und rigolen in Bereichen umgesetzt, wo aufgrund der Höhen, der anstehenden Böden und der Höhe des Grundwasserstandes eine Versickerung möglich ist.

Zum einen ist eine Versickerungsmulde 1 innerhalb der Grünfläche (Flurstück 144/26) geplant, in die ein Teil der Gründachfläche sowie ein Teil der Stellplatzfläche entwässern. Zum anderen entwässert eine Stellplatzfläche in die Versickerungsmulde 2 am Gehweg der Schulstraße. Die Versickerungsmulden erhalten eine 20 cm dicke Oberbodenschicht als belebte Bodenzone.

Der Großteil der Dachfläche (Gründach) des geplanten SB-Marktes entwässert zu der geplanten Versickerungsrigolenanlage, die in der Grünfläche südlich des Marktes an der „Campestraße“ angeordnet wird. In Rücksprache mit dem Baugrundgutachter liegen dort Sande mit einer vergleichsweise hohen Durchlässigkeit vor.

Flächen, die aufgrund der Höhensituation tiefer liegen, wie die Anlieferungsrampe, oder der nördlich zum Nachbargrundstück angrenzende Stellplatzbereich entwässern zunächst zu einer Regenwasserbehandlungsanlage und im weiteren Verlauf zu einer Regenwasserpumpstation, die das anfallende Wasser dieser Flächen zu der Versickerungsrigolenanlage leitet.

Anfallendes Regenwasser von Stellplatzflächen, die aufgrund der Höhensituation der Stellplatzanlage bzw. des Grundwasserstandes nicht zu einer Versickerungsanlage geleitet werden können, wird in Grundleitungen gesammelt und der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der „Schulstraße“ zugeführt.

Nach Angabe des Zweckverbandes Obere Bille dürfen aus dem Grundstücksbereich 111 l/s in das öffentliche Regenwassersiel abgeleitet werden. Darüberhinausgehende Regenwassermengen sind auf dem Grundstück zwischen zu speichern und gedrosselt einzuleiten.

In der Schulstraße liegt der Regenwasserhauptkanal gemäß Abwasserleitungskatasterplan vom Zweckverband Obere Bille in einer Tiefenlage von ca. 1,80 m unter OK Straße. Ein Anschluss in diesem Bereich ist für einen Teil der Stellplatzanlage möglich.

### 3.5 Hinweise

#### Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

#### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

#### Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

#### Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Gebäudeteilen befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

#### Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die Beseitigung von 3 Großbäumen sind im Bereich der Stellplatzanlage im MK 2 sowie straßenbegleitend und auf der privaten Grünfläche gemäß Planzeichnung 14 Bäume neu anzupflanzen (vgl. Festsetzung Nr. A 07).

#### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Es sind mindestens drei Fledermausfassadenkästen und mindestens sechs Vogelnisthilfen ortsnah und unmittelbar bei dem Abriss des Gebäudes und der Beseitigung der Bäume anzubringen (Hersteller: siehe Begründung und artenschutzrechtliche Stellungnahme).

#### Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

#### Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109, Ausgabe 11/1989, kann bei der Gemeinde Trittau, Fachdienst Bau und Projektmanagement, Europaplatz 5, 22946 Trittau, eingesehen werden.

### **3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

## **4. Flächen und Kosten**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

<b>Grundnutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Kerngebiet (MK 1 - MK 3)	9.966	72,2
Verkehrsflächen	3.226	23,4
Grünflächen	618	4,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 24. Januar 2020 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 04. September 2020 erteilt. Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde mit der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat diese Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2021 durch einfachen Beschluss gebilligt.

**Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Trittau, den 09.02.2022



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Mesch', is written over a horizontal dotted line.

**Oliver Mesch  
(Bürgermeister)**