

Begründung
zur
3. Änderung
des
B-Planes Nr. 39
der
Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Gebiet: Plangebiet südöstlich Sandfuhrtsmoor im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 25, 28 und 30



Vorentwurf
Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	4
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	5
1.3	Verkehrssituation	5
1.4	Technische Infrastruktur	5
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	5
2.	Planerische Vorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan 2010	6
2.2	Regionalplan Planungsraum I (1998)	7
2.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)	9
2.4	Flächennutzungsplan (F-Plan)	12
2.5	Landschaftsplan 1. Teilfortschreibung November 2007	14
2.6	Bebauungsplan (B-Plan)	15
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	17
3.1	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Trittau	17
4.	Inhalte des Bauleitplans	18
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
4.2	Verkehrerschließung	21
4.3	Umweltbelange	22
5.	Ver- und Entsorgung	23
6.1	Stromversorgung	23
6.3	Wasserversorgung	23
6.4	Löschwasserversorgung	23
6.5	Abwasserbeseitigung	23
6.6	Abfallbeseitigung	23
6.7	Telekommunikation	23
6.	Verfahrensvermerk	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998).....	8
Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Karte 3	9
Abbildung 5: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 1	10
Abbildung 6: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 2	11
Abbildung 7: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 3	11
Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsfläche	12
Abbildung 9: Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs (Geltungsbereich 3. Änderung des B-Planes Nr. 39)	13
Abbildung 10: Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 erfolgten Anpassung des F-Plans durch Berichtigung	13
Abbildung 11: Auszug aus dem Landschaftsplan (Ursprungsplan)	15
Abbildung 12: Auszug aus der Planzeichnung.....	21

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Trittau liegt im südöstlichen Bereich des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein, ca. 30 km nordöstlich der Hansestadt Hamburg. Die Gemeinde Trittau ist mit ihren ca. 8.832 EinwohnerInnen die größte Gemeinde im Amt Trittau, welches Mitglied in der Metropolregion Hamburg ist. Amtsangehörige Gemeinden sind Grande, Grönwohld, Großensee, Hamfelde, Hohenfelde, Köthel, Lütjensee, Rausdorf, Trittau und Witzhave.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Trittau, südöstlich Sandfuhrtsmoor im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 25, 28 und 30.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67/2 teilweise und eine Fläche von ca. 785 m².

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abb. 1 zu entnehmen.

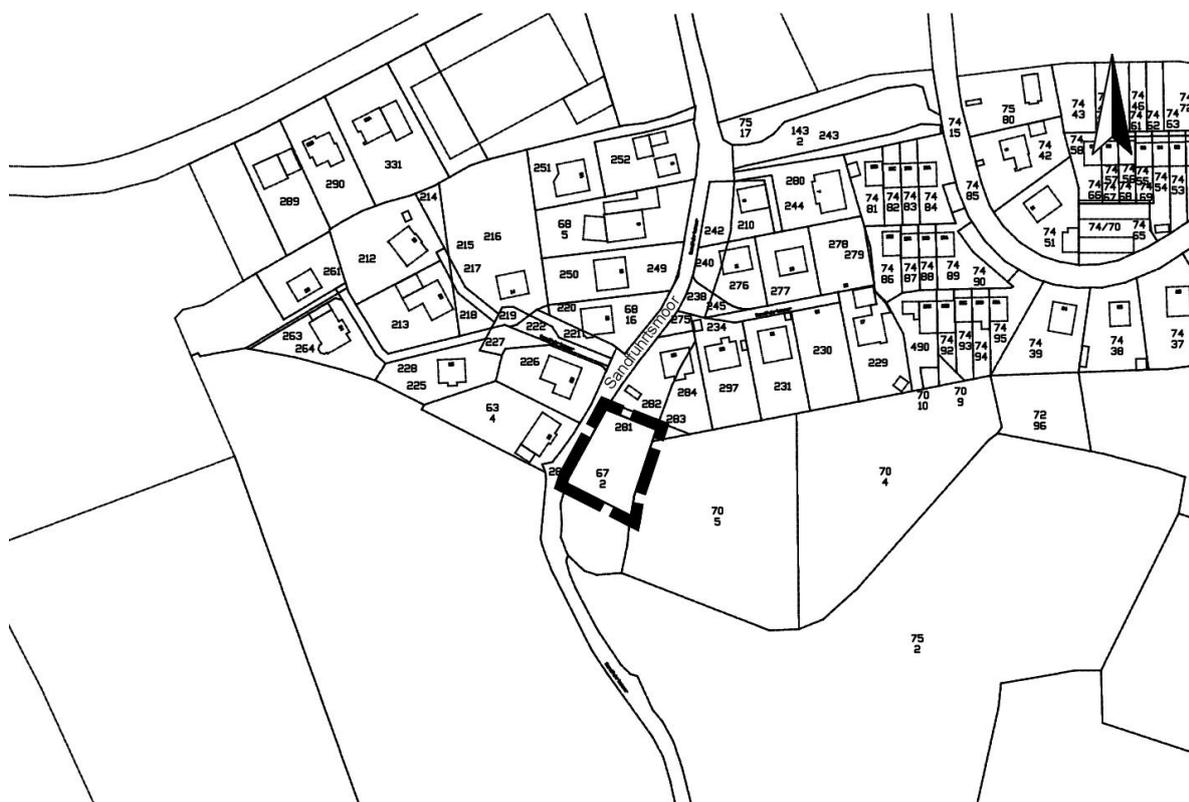


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit unbebaut; es handelt sich bei dieser Fläche um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südwestlich im Plangebiet und südlich fortlaufend außerhalb des Plangebietes sind Knickstrukturen vorhanden.

Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Nordwesten sowie im Nordosten grenzen die Flächen des Ursprungsplans B-Plan Nr. 39 sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung an. Dieser weist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet aus. Direkt nordöstlich angrenzend an die Flächen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 weist der B-Plan 39 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Entwicklungsmaßnahmen“ aus. Innerhalb dieser Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39).

1.3 Verkehrssituation

Die Flächen des Plangebiets befinden sich direkt an der Straße Sandfuhrtsmoor; die verkehrliche Erschließung ist über diese gesichert.

1.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst ist aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung keine Erschließung vorhanden.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen (untere Bodenschutzbehörde), als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) definiert ein Leitbild für Schleswig-Holstein mit folgenden Zielen:

- nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht wird;
- gute siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen für die Wirtschaft;
- Schutz der natürlichen Ressourcen;
- angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnungen für alle Menschen;
- Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen in zumutbarer Entfernung

Als ein Unterziel ist zum Erreichen dieser Ziele die Ausweisung von Flächen für Wohnen, Gewerbe und Industrie an geeigneten Standorten und in ausreichendem Umfang aufgeführt. Laut Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) gehört die Gemeinde Trittau zum Ordnungsraum Hamburg und ist im zentralörtlichen System als Unterzentrum (2.2.3) eingestuft. Die Ordnungsräume sind, dem Landesentwicklungsplan folgend, Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land. Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale.

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.

Aspekten der Nachhaltigkeit ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Weiterhin befindet sich das Gemeindegebiet Trittaus in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (3.7.2) sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (5.2.2).

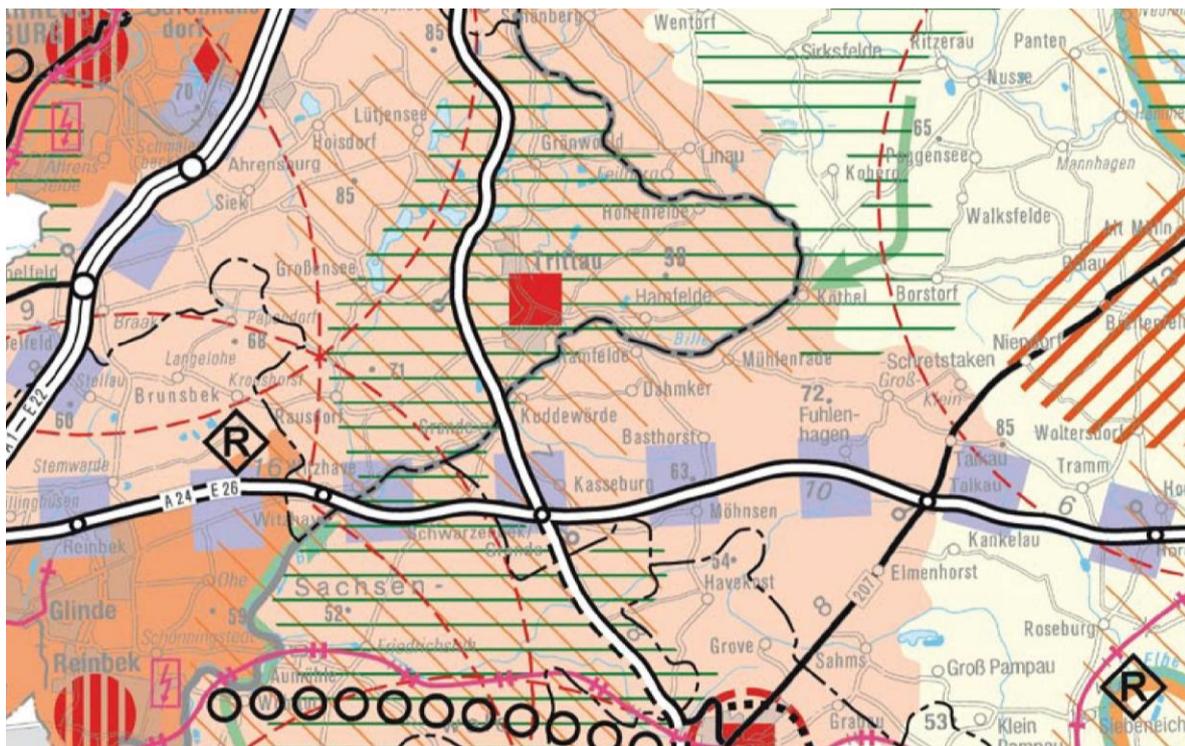


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (2010)

2.2 Regionalplan Planungsraum I (1998)

Die Gemeinde Trittau befindet sich im Bereich des Regionalplanes Planungsraum I (1998). Die Einordnung der Gemeinde Trittau im zentralörtlichen System als Unterzentrum sowie das östlich der Gemeinde gelegene Naturschutzgebiet Hahnheide werden nachrichtlich übernommen. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan zusammengefasst, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Die Gemeinde Trittau wird hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur als Unterzentrum eingestuft und soll in dieser Funktion weiterentwickelt werden. Dazu soll der Ausbau der Ortsmitte zu einem leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für den Nahbereich vorangetrieben werden. Dementsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass hier ausreichend Bauflächen sowohl im wohnbaulichen als auch im gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken. Im gesamten Nahbereich ist ein differenziertes Freizeit- und Naherholungsangebot vorhanden, welches insbesondere in den Bereichen Großensee und Lütjensee bereits zu einer starken Beanspruchung der Landschaft geführt hat. Beim weiteren Ausbau soll vorrangig auf den Schutz der Landschaft und der Grundwasservorräte geachtet werden.

Aus dem Regionalplan für den Planungsraum I geht hervor, dass sich das Gemeindegebiet Trittau, bis auf die damalige Siedlungsfläche aus dem Jahr 1998 sowie einer Erweiterungsmöglichkeit in westlicher Richtung – die bereits größtenteils ausgenutzt wurde, in ei-

nem Regionalen Grünzug (4.2(1)) liegt. Im Regionalplan sind in den Ordnungsräumen um Hamburg und Lübeck zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung regionale Grünzüge ausgewiesen. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen:

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten,
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes,
- der Freiraumerholung ((4.2 1))

Laut Regionalplan ist die Abgrenzung der regionalen Grünzüge gegenüber der einzelnen Ortslage in der Karte (siehe Abb. 4) unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt. Die kartographische Darstellung ist dabei nicht flächenscharf zu sehen. Die genauere Abgrenzung ist vielmehr im Rahmen der gemeindlichen Planung unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer und ortsplannerischer Gesichtspunkte und in der Regel auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Weiterhin ist umliegend angrenzend an den damaligen Siedlungskörper ein Schwerpunktbereich für die Erholung (4.3(2)) eingetragen. Östlich, nördlich und südlich sind Vorranggebiete für den Naturschutz sowie Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems) (4.4(1)) eingetragen.

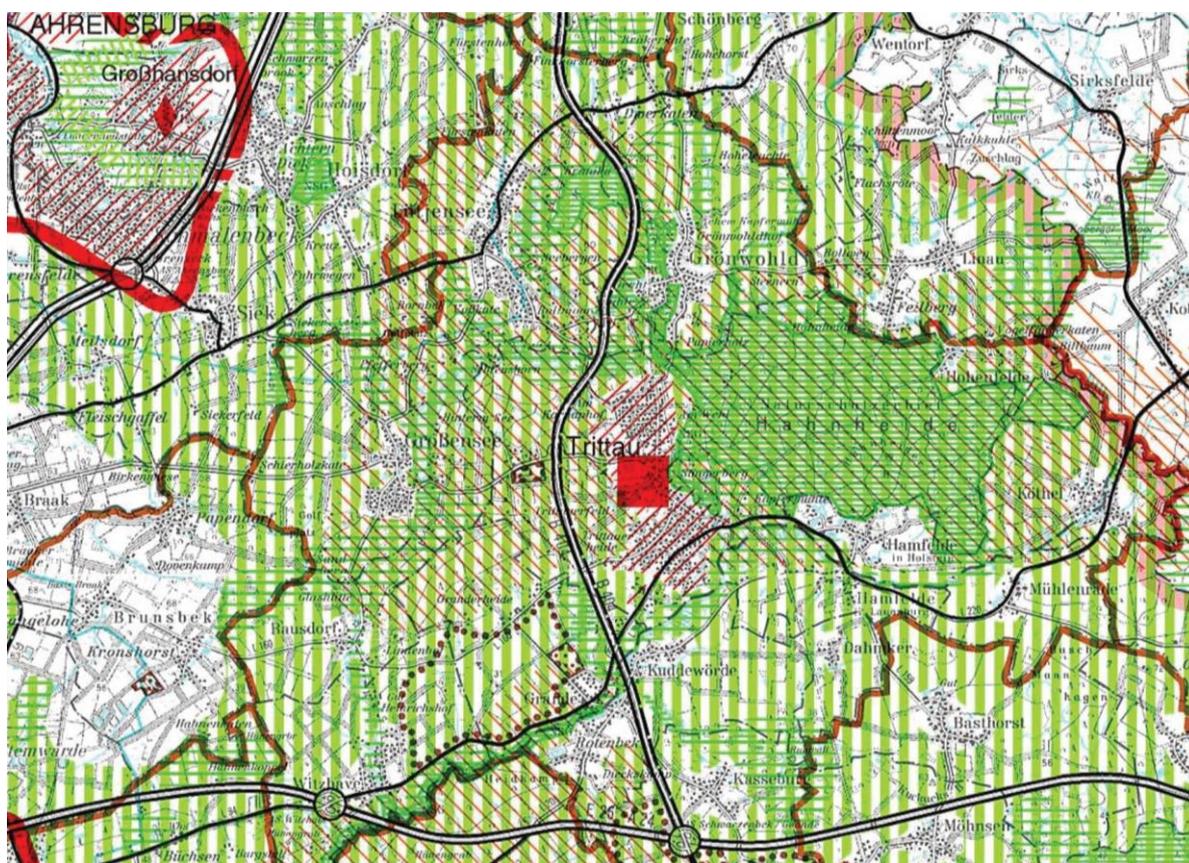


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)

2.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)

Der Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 liegt im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I innerhalb eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung (5.1.3 gelbe flächige Schraffur). Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich für Erholung (6.2.1.1 – gelbe Punktlinie/Gebietsgrenze). Mit dem roten A nördlich des Plangebiets ist die Abfallentsorgungsanlage eingetragen. Daneben ist eine Fläche als Wald (2.4.11 – Erholungswald) dargestellt. Westlich des Plangebiets verlaufen Nebenverbundachsen von Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (5.1.2 - grüne Punktlinie). Weiter nördlich beim Stenzerteich und dem Waldgebiet Karnap verlaufen eine Hauptverbundachse sowie ein Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems. Östlich der Ortslage Trittau beim Mühlenbach befinden sich weitere Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen, wie ein weiterer Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems und das Naturschutzgebiet Hahnheide.

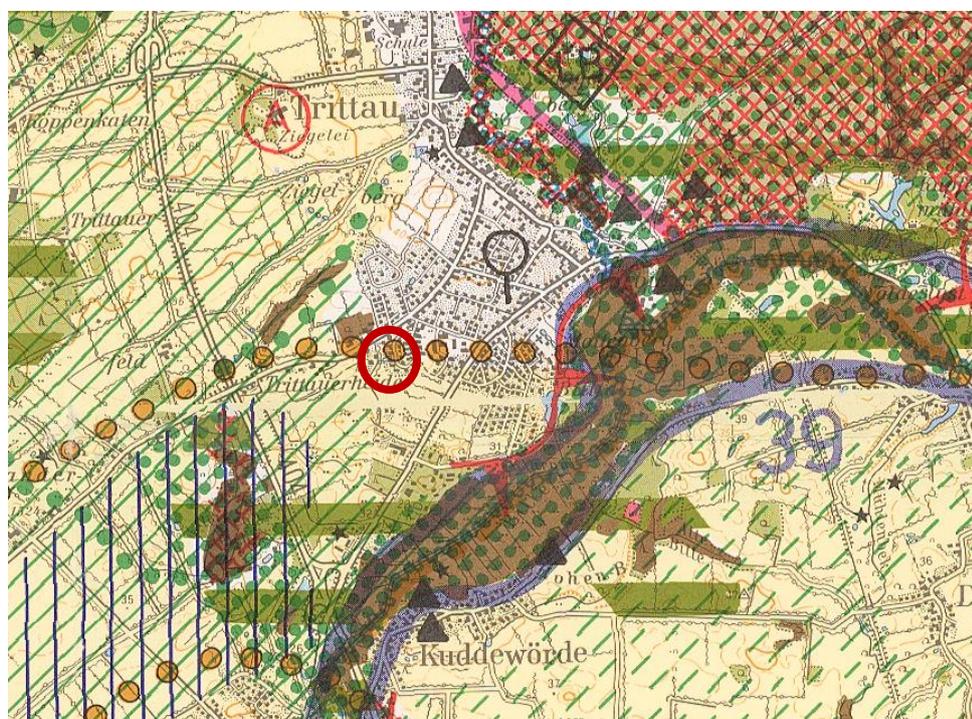


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Karte 3

Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2017)

Das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (MELUND) als Oberste Naturschutzbehörde erstellt derzeit den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.

Mit dem Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (LaPlaG) sind die bisherigen Planungsräume I bis V neu gefasst worden. Aus dem bisherigen Planungsraum IV mit den Kreisen Dithmarschen und Steinburg, dem ehemaligen Planungsraum III mit den Kreisen Segeberg, Stormarn, Pinneberg und Herzogtum Lauenburg sowie dem ehemaligen Planungsraum

II mit dem Kreis Ostholstein und der Hansestadt Lübeck ist der neue Planungsraum III geworden. Die Landschaftsrahmenpläne I, II und IV werden an den neu erfolgten Zuschnitt der Planungsräume angepasst und mit Blick auf die in § 9 Absatz 3, Satz 1, Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Erfordernisse und Maßnahmen zur Konkretisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aktualisiert. Mit der Veröffentlichung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III im Amtsblatt für Schleswig-Holstein werden die bisherigen Landschaftsrahmenpläne I, II und IV ihre Gültigkeit verlieren.

Der Entwurfsstand dieses Planungsinstrumentes wird bereits im Internet zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde Trittau befindet sich künftig demnach im Bereich des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III, aus welchem im Folgenden die hier relevanten Aussagen kurz dargestellt sind:

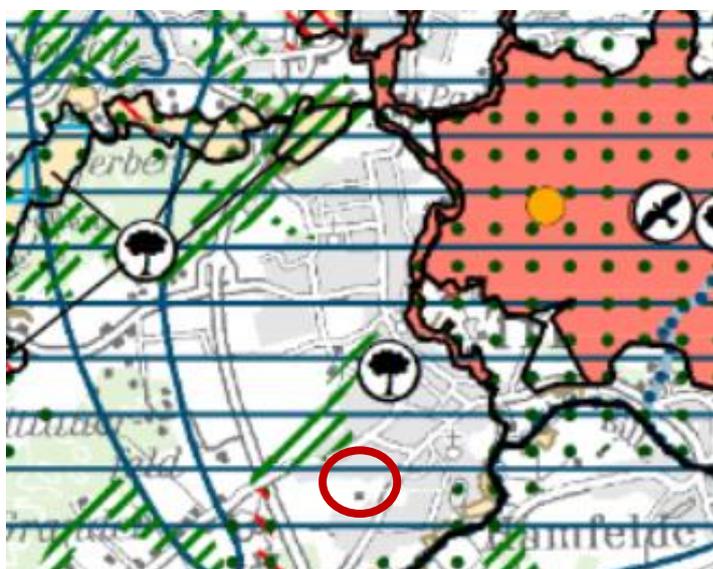


Abbildung 5: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 1

Abb. 5: Das geplante Allgemeine Wohngebiet befindet sich innerhalb eines **Trinkwassergewinnungsgebiets** (blau gestreifte Schraffur). Nördlich des Plangebiets ist eine Verbundachse (grün gestreifte Schraffur) eines Gebiets mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems eingetragen. Nördlich befindet sich ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung: FFH-Gebiet (Baum-Symbol).

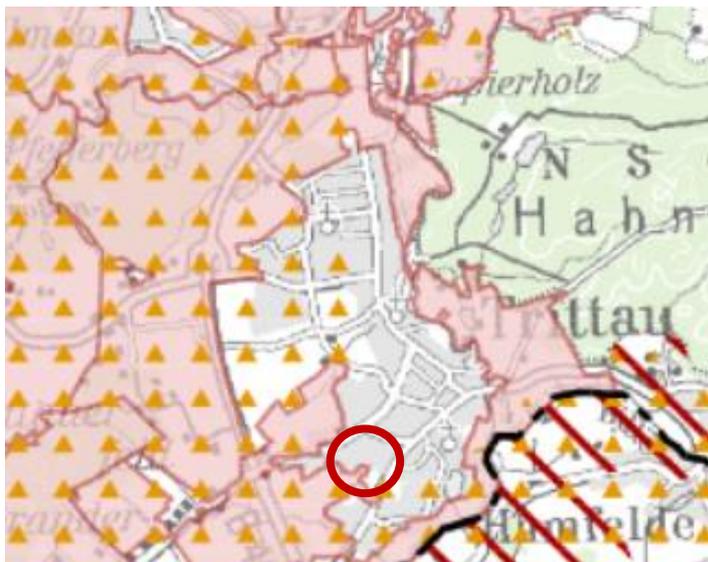


Abbildung 6: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 2

Abb. 6: Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Gebiets mit besonderer Erholungseignung** (orangefarbene Dreiecke). Südlich angrenzend sind Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (rosa Schraffur) dargestellt.



Abbildung 7: Ausschnitt Entwurf Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Karte 3

Abb. 7: Die Karte 3 des Entwurfs des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III trifft keine Aussagen zum Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39. Es sind jedoch westlich und östlich größere Waldgebiete > 5 ha Fläche auch zum Klimaschutz eingetragen.

2.4 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenministerium genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen.

Für das Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 gilt die 24. Änderung des F-Planes aus dem Jahr 2006.

Hier wird der nördliche Bereich des Plangebiets (ca. 1/3) der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 8). Dies entspricht den geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39.

Der südliche Bereich des Plangebiets (ca. 2/3) ist jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dies entspricht nicht den Festsetzungen des B-Planes (siehe Abbildung 8) und es wird eine Anpassung des F-Planes notwendig.

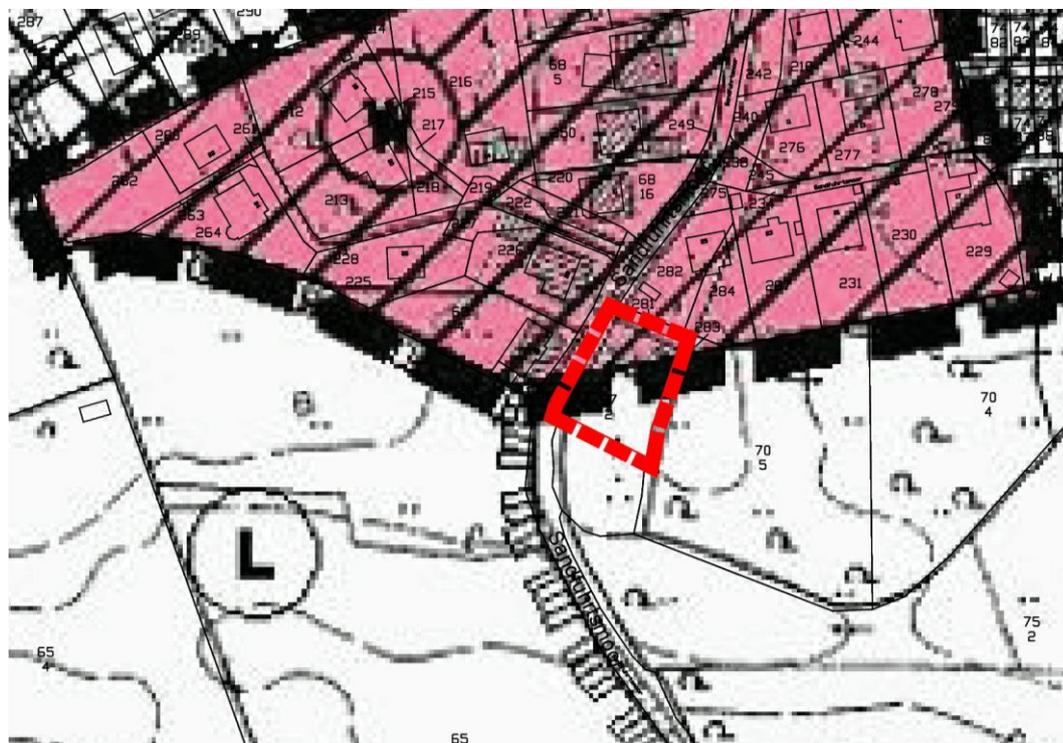


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung der Änderungsfläche

Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für Grundstücke, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB dient der Nachverdichtung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

In der Anpassung des F-Planes durch Berichtigung erfolgt eine Änderung von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) (siehe Abb. 9 und 10).

Die Anpassung des F-Planes ist notwendig, um die vorgenannten Planungen realisieren zu können.

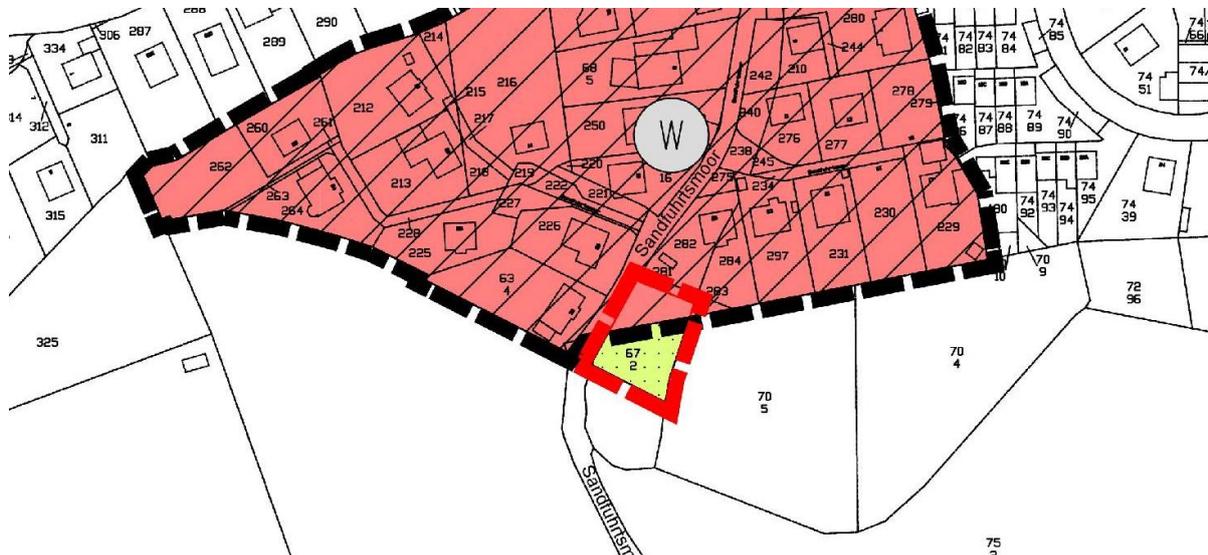


Abbildung 9: Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs (Geltungsbereich 3. Änderung des B-Plans Nr. 39)



Abbildung 10: Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 erfolgten Anpassung des F-Plans durch Berichtigung

2.5 Landschaftsplan 1. Teilfortschreibung November 2007

In der Bestandskarte der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplans (siehe Abb. 11) ist der Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenbrache (SGb) dargestellt. Der Maßnahmenplan 2.3 Deckblatt C (siehe Abb. 13) schlägt diesen Bereich als Eignungsfläche für Wohnbauflächen südlich Rausdorfer Straße und östlich Sandfuhrtsmoor vor. Diese Kennzeichnung stimmt mit den Ausweisungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 überein.

In beiden Karten ist an der gesamten westlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Straße Sandfuhrtsmoor jedoch durchgängig ein Knick eingetragen. Hier weicht die Darstellung des Landschaftsplanes von den Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 ab.

Der Knick befindet sich jedoch nach den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 39 (und dem aktuellen Luftbild) mittlerweile nicht mehr nicht durchgängig an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs sondern nur auf einer Teilfläche im Süden des Plangebiets an der Straße Sandfuhrtsmoor. Die Planzeichnung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 setzt den Knick gemäß der 1. Änderung des B-Planes Nr. 39 fest (siehe Abb. 12).

Die drei in beiden Karten dargestellten vorhandenen Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39.

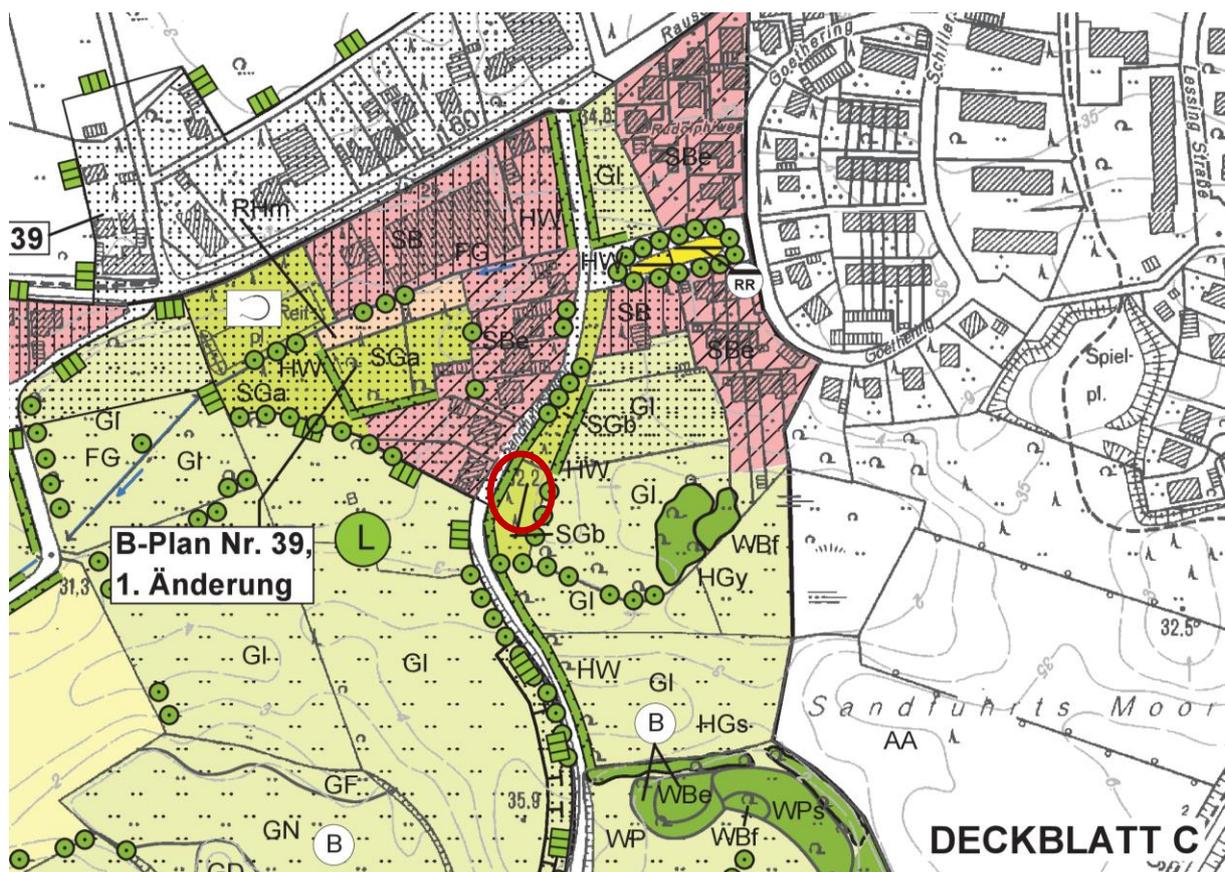


Abbildung 11: Auszug aus dem Landschaftsplan Teilfortschreibung November 2007 – Plan 1.3 Bestand Deckblatt C

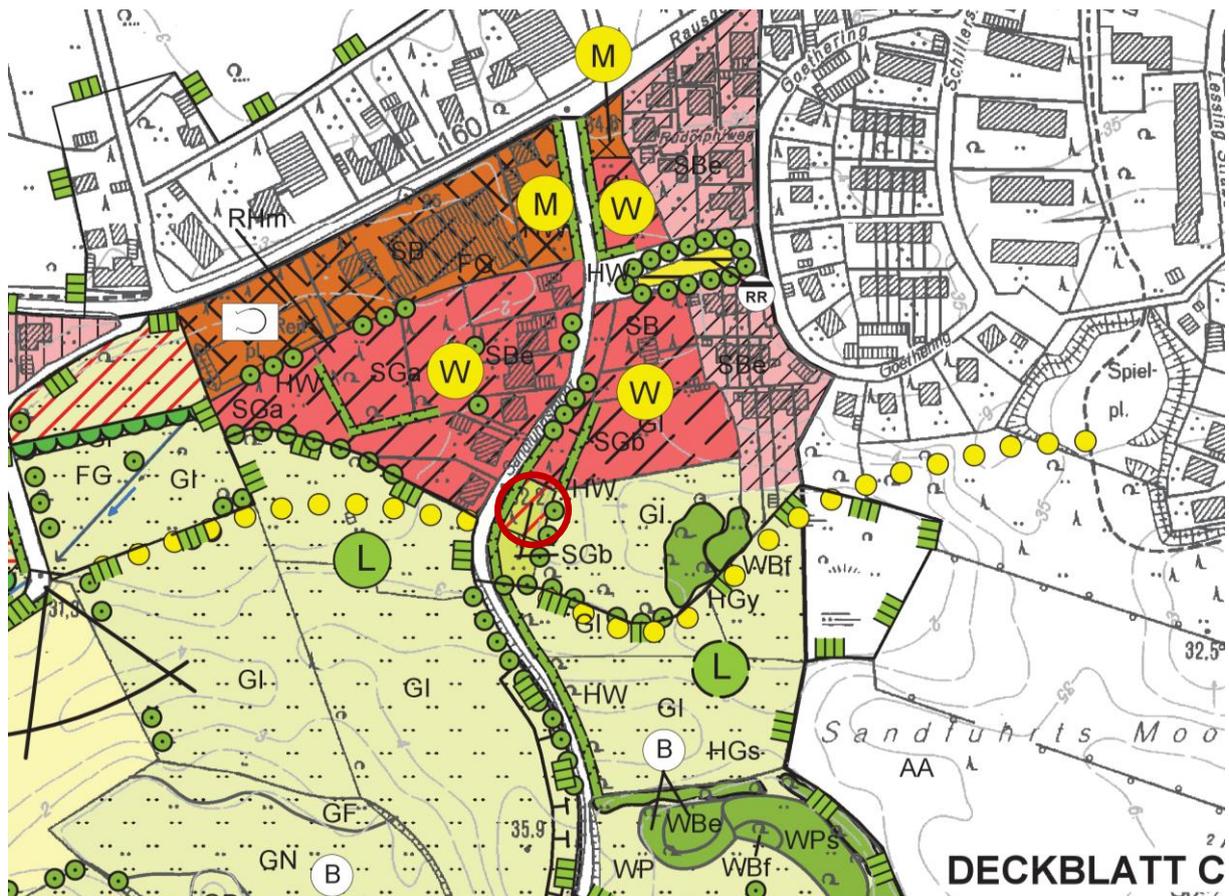


Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsplan Teilfortschreibung November 2007 – Plan 2.3 Maßnahmen Deckblatt C

2.6 Bebauungsplan (B-Plan)

Für das zu beplanende Gebiet ist bisher keine Bebauungsplanung erfolgt. Das Plangebiet sieht jedoch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 39 vor. Der Bebauungsplan soll der Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Trittau Rechnung tragen und wird gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU sowie mit dem Ziel, das Zusammenleben in der Stadt sowie in gemeindlichen Ortslagen zu stärken, ist am 09.03.2017 vom Bundestag eine Novelle des Baugesetzbuches beschlossen worden. Ein wesentlicher Baustein der Gesetzesänderung ist die zeitlich befristete Einführung des Paragraphen 13b BauGB, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Grundstück, das bislang dem Außenbereich zuzuordnen war. Der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB dient der Nachverdichtung und wird bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt.

Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB (liegen für das Plangebiet vor):

- Grundfläche (i.S. § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB) < 10.000 m² (Plangebiet ca. 785 m²)
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und
- Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Ebenfalls werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB für den vorliegenden B-Plan erfüllt.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB entfällt die Verpflichtung eines Ausgleichs des Eingriffs, außerdem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

Der B-Plan weicht von den Darstellungen des F-Planes ab, daher wird parallel zu diesem Verfahren eine Anpassung des F-Planes durch Berichtigung erarbeitet (siehe Kap. 2.4).

Die Erschließung des Plangebiets wird durch die westlich am Plangebiet verlaufende Straße Sandfuhrtsmoor gewährleistet (außerhalb des Geltungsbereichs).

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über NN und einer I-Geschossigkeit festgesetzt. Als Bauweise sind nur Einzelhäuser im Plangebiet zulässig und es wird die offene Bauweise vorgesehen, welche Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässt.

Es befindet sich eine Knickstruktur im Plangebiet, welche in die Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt wird. Zudem erhält sie einen Knickschutzstreifen und wird mit der Zweckbestimmung ‚K‘ für Knickschutz festgesetzt. Der Knick befindet sich auf einer privaten Grünfläche und ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen.

Im Bereich der Teilfläche des Baugrundstücks, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken, werden Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 sollen demnach folgende Planungen realisiert werden:

- Flächen für allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flächen für Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Private Grünfläche
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -> Erhaltung und Schutz des Knicks

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ein Bürger hat das Ansinnen an die Gemeinde Trittau herangetragen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 1. Änderung und Ergänzung erweitert werden möge. Sein Grundstück ist momentan nicht von dem Bebauungsplan überplant, jedoch zu einem Teil durch den Flächennutzungsplan. Dieser sieht für einen Teilbereich des Grundstückes eine Wohnfunktion vor. Ein Bauvorbescheid wurde negativ beschieden, daher hat der Kreis Stormarn dazu geraten, eine Überplanung des Teilbereiches vorzunehmen, damit eine städtebaulich geordnete Bebauung vorgenommen werden kann.

Aufgabe der Gemeinde Trittau als Unterzentrum ist die Vorhaltung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotentiale sind unter diesem Gesichtspunkt zu prüfen und einer effektiven Nutzung zu zuführen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat daher am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 gefasst, um auf die Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen zu reagieren.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbauten zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll eine städtebauliche Arrondierung durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen im städtebaulichen Gesamtkontext realisiert werden.

Die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 ist notwendig, um die vorgenannten Planungen realisieren zu können.

Wesentliches Ziel der Planaufstellung ist es, für die kommunale Entwicklung vorhandenes Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung, vorliegend i. V. m. der zulässigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

3.1 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Trittau

Für die Gemeinde Trittau wurde 2013 ein Klimaschutzkonzept von der Klimaschutz-Agentur des Nordens „baltic energy forum“ erarbeitet.

Als Ergebnis des Konzeptes wurden Vorschläge für Sofortmaßnahmen genannt. Für die Gemeinde Trittau wird empfohlen, Ziele zur zeitlich gebundenen Reduzierung von CO₂ Emissionen (Quantifizierung über einen endlichen Zeitraum) festzulegen sowie die Ist Daten zum Energieverbrauch in der Gemeinde Trittau durch Nutzung von Internet gestützten Energie Rechenprogrammen zu sammeln.

Es wurden weiterhin Aussagen für klimafreundliche zukünftige Aktivitäten empfohlen, welche zum einem das Durchführen eines „Benchmark Kommunalen Klimaschutz Programms“ beinhaltet. Mit dem neuen „Benchmark Kommunalen Klimaschutz Programms“ des Klima-

Bündnis können Kommunen kostenlos testen, wie weit sie im Klimaschutz sind. Unter www.benchmark-kommunaler-klimaschutz.net erfahren die Kommunen nach Eingabe der wichtigsten Eckdaten zu Energie, Mobilität und Abfall, wo ihre Stärken und Schwächen liegen. Die Nutzung des Benchmark-Programms ist nur Kommunen gestattet. Zum anderen wurde zu einer Mitgliedschaft im "Klima-Bündnis der europäischen Städte mit indigenen Völkern der Regenwälder e.V.", <http://www.klimabuendnis.org/> geraten. Die Mitgliedschaft führt zu einer freiwilligen Selbstverpflichtung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10%. Dabei soll der wichtige Meilenstein einer Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen (Basisjahr 1990) bis spätestens 2030 erreicht werden.

4. Inhalte des Bauleitplans

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 wird im rechtskräftigen F-Plan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 „Plangebiet südöstlich Sandfuhrtsmoor im Bereich der Grundstücke mit den Hausnummern 25, 28 und 30“ erfolgt die 3. Änderung des F-Planes durch Berichtigung, welche eine Nutzungsänderung der Fläche für die Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche (W) vorsieht.

Die Ausweisung im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann somit gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Zur Realisierung der geplanten Nutzungen wird in der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 folgendes festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete) (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Wohnruhe zu bewahren und das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen und die zulässige Versiegelung der Grundstücke im WA zu regeln, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im WA durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

Begründung:

Aus städtebaulicher Sicht wird diese nominelle Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze für vertretbar gehalten, da im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung auf kleinerer Fläche der Vorzug vor dem Mehrverbrauch von Land aufgrund einer geringeren Baudichte zu erteilen ist. Die Überschreitung der GRZ darf daher auch nur durch Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen erfolgen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit auf max. ein Vollgeschoss als Höchstmaß begrenzt.

Im Plangebiet wird die max. Firsthöhe auf 9,00 m über Normal Null (siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Insgesamt dient die Höhenfestsetzung dem Einfügen in die landschaftliche sowie städtebauliche Umgebung.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, Gebäudelängen dürfen 50,00 m nicht überschreiten.

Im WA sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise entsprechen den bereits bebauten Grundstücken der Straße Sandfuhrtsmoor und fügen sich auf diese Weise in die vorhandene Umgebung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO

Um dem durch die bauliche Neuplanung zu erwartenden Stellplatzbedarf für Bewohner Rechnung zu tragen (einschl. deren Besucher) sowie um unrechtmäßiges Parken auf der

Straße Sandfuhrtsmoor zu verhindern, sind innerhalb des WA sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit mind. 25 m² für Stellplätze und/oder Carports/Garagen nachzuweisen.

Die Flächen für Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) festgesetzt, um zu verhindern, dass sich der städtebauliche Charakter des Gebietes durch eine zu hohe Verdichtung nachhaltig verändert.

Im WA liegt die höchst zulässige Zahl bei 2 WE pro Einzelhaus.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche (Teilfläche des Baugrundstücks, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstreckt bzw. deren gradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, bzw. Knickschutzstreifen) ist von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dauernd freizuhalten.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (K) ist in einer Breite von 3,00 m von jeglicher baulichen Nutzung und Versiegelung sowie im Bereich der Grundstücksflächen von intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten, um den Schutz des Knicks zu gewährleisten. Der Knickschutzbereich ist durch einen 1 m hohen Zaun vom WA abzugrenzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen.

Nebenanlagen, Garagen Carports

Nebenanlagen und Garagen sind in ihrer Ausführung Gestaltung und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 ist eine verkehrlich bereits erschlossene landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Landwirtschaft nutzt die Straße Sandfuhrtsmoor, die westlich am Gebiet verläuft.

Die Erschließung für das neue Grundstück wird ebenfalls über die Straße Sandfuhrtsmoor erfolgen.

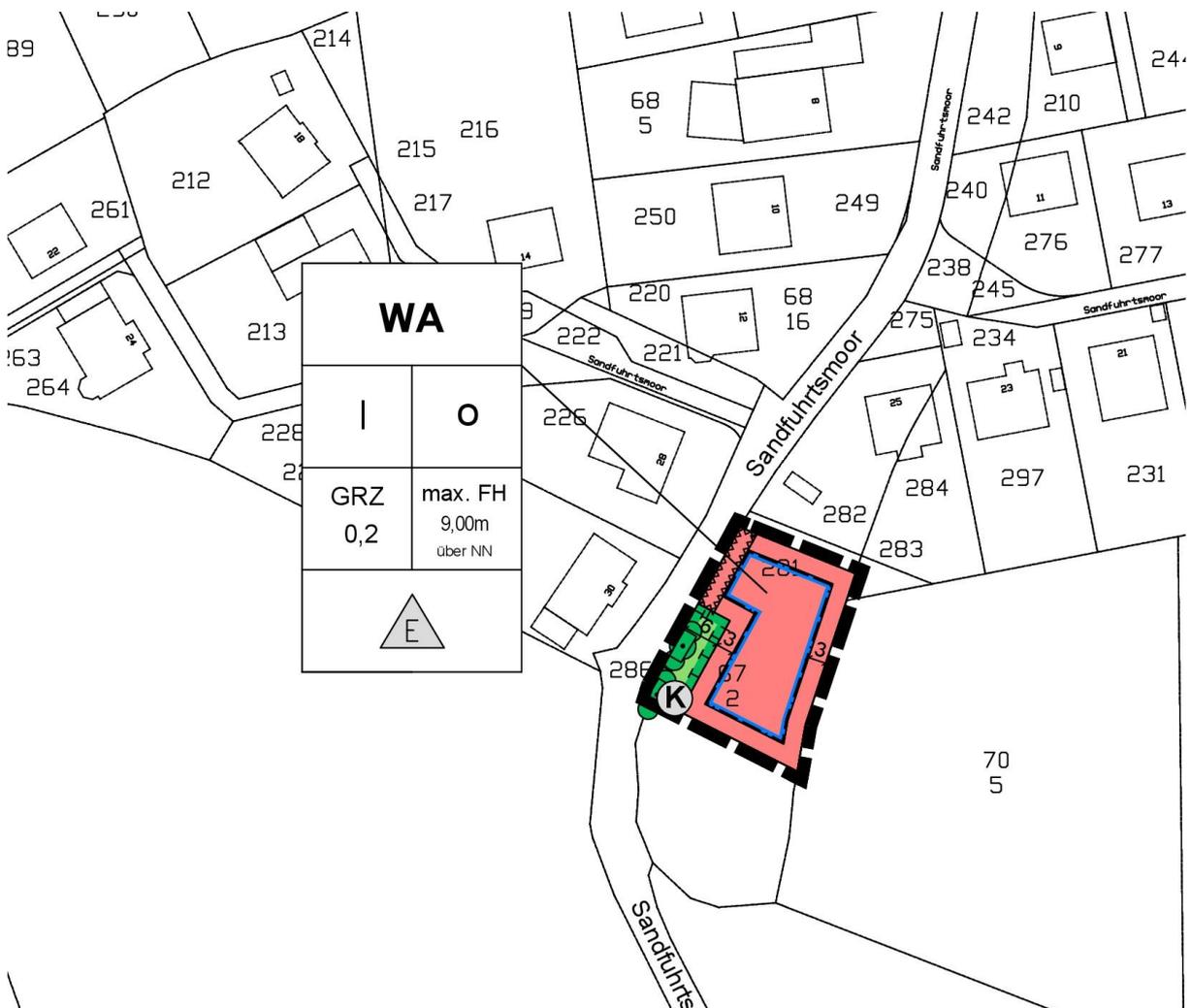


Abbildung 13: Auszug aus der Planzeichnung

4.3 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 3. Änd. des B-Planes Nr. 39 handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 3. Änd. des B-Planes Nr. 39 bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht wesentlich oder gar nicht beeinträchtigt werden.

Zum Ursprungsplan 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 39 wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Aussagen daraus für den südlichen Bereich der Straße Sandfuhrtsmoor können hier ebenfalls zu Grunde gelegt werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung wird ein neuer Bauplatz geschaffen. Von dem Eingriff ist eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz betroffen.

Die Abweichung zu der Empfehlung des Landschaftsplanes wird kleinräumig Nutzungsunterschiede bewirken, jedoch insgesamt kaum von Bedeutung also geringfügig sein. Der grundsätzliche Gebietscharakter des Ortsrandes wird nicht verändert. Die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes werden durch die Abweichung nicht beeinträchtigt.

Es befindet sich jedoch eine Knickstruktur im Plangebiet, welche in die Planung übernommen und als zu erhalten festgesetzt wurde. Zudem erhält die gesamte Knickstruktur einen Knickschutzstreifen und wird mit der Zweckbestimmung ‚K‘ für Knickschutz festgesetzt. Der Knick befindet sich auf einer privaten Grünfläche und ist durch den Grundstückseigentümer zu pflegen. Zudem wird der Knickschutzbereich eingezäunt und ist von jeglicher gärtnerischen Nutzung freizuhalten, um den Schutz sicher zu gewährleisten.

Flächenbilanz

Da das Grundstück derzeit unbebaut ist, findet durch die geplante Bebauung eine neue Versiegelung statt. Abzüglich des Knicks mit seinem Schutzbereich hat das zu beplanende Grundstück eine Flächengröße von 680 m². Bei einer GRZ von 0,2 und einer zulässigen Überschreitung von 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bedeutet das, dass **maximal 204 m²** (0,2 GRZ + 50 % Überschreitung = 0,3 x 680 = 204m²) versiegelt werden dürfen.

5. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle zu erfragen.

6.2 Gasversorgung

Die **Gasversorgung** erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Bezüglich vorhandener Gasleitungen im Straßenraum ist vor den Bauarbeiten die genaue Lage der Leitungen zu ermitteln. Geltende Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.

6.3 Wasserversorgung

Das **Wasser Versorgungsnetz** wird durch eine öffentliche Trinkwasserleitung in der Straße Sandfuhrtsmoor sichergestellt.

6.4 Löschwasserversorgung

Die Regelung der Löschwasserversorgung erfolgt gemäß § 2 des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG). Hiernach hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge wird das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der aktuellen Fassung herangezogen. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zu Löschwasserversorgung).

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt. Die vorhandenen Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene und weiter auszubauende Trennsystem.

6.6 Abfallbeseitigung

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Zweckverband Obere Bille.

6.7 Telekommunikation

Die **Telekommunikation** wird durch öffentliche Anbieter gesichert.

6. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat die Begründung am
gebilligt.

Trittau, den

Bürgermeister