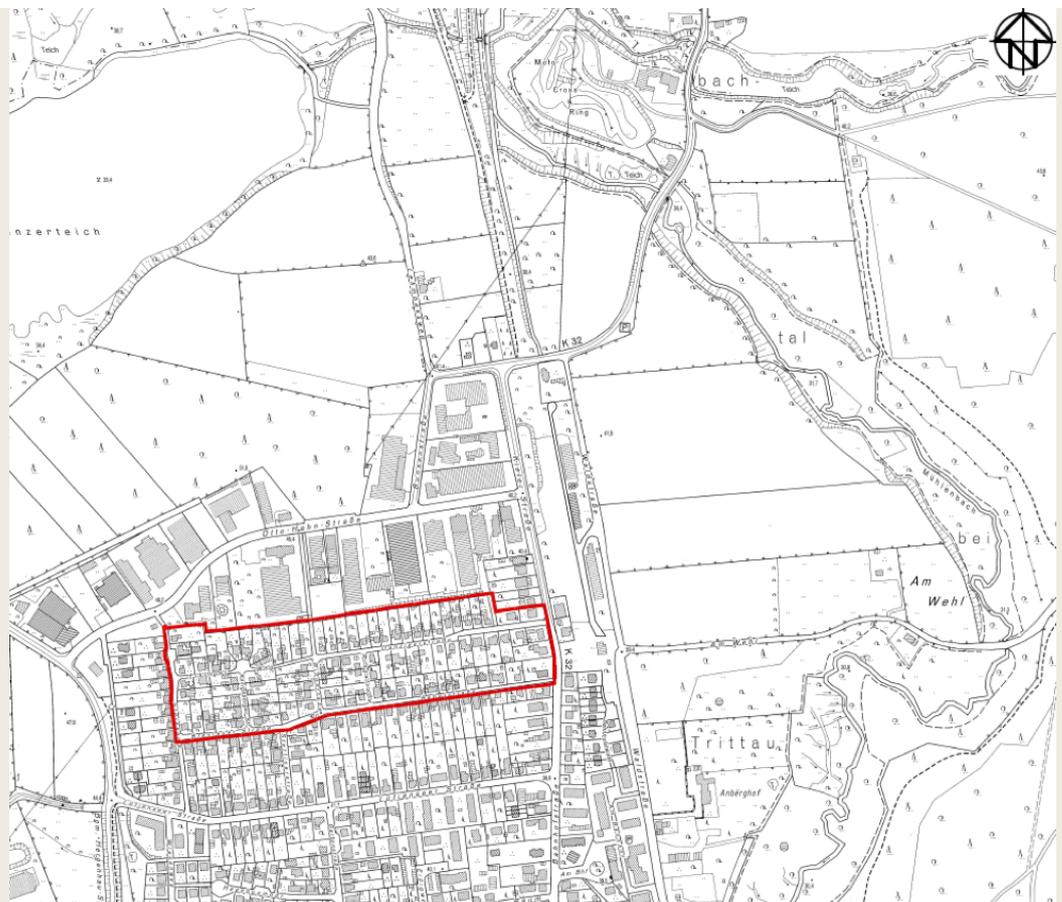


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 1 mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Trittau

für den Bereich nördlich Breslauer Straße, nördlich Bebelstraße,
westlich Kieler Straße, südlich Otto-Hahn-Straße



Entwurf

17.06.2021 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Städtebauliche Festsetzungen.....	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke.....	8
4.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten.....	8
4.6 Nebenanlagen und Stellplätze.....	9
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	9
5 Verkehr.....	11
5.1 Äußere Erschließung.....	11
5.2 Innere Erschließung.....	11
5.3 Ruhender Verkehr.....	12
5.4 ÖPNV.....	12
6 Immissionen.....	12
7 Ver- und Entsorgung.....	14
8 Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
9 Denkmalschutz.....	18
10 Bodenordnung.....	19
11 Flächenangaben.....	19
12 Kosten.....	19

Anlagen

- Vorprüfung des Einzelfalls, Architektur + Stadtplanung, Mai 2021
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Juni 2020
- Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, BBS Büro Greuner-Pönicke, Juni 2021

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss über den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Trittau gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen durch die öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Christine Holst, vom 26.06.2019. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - **Fallgruppe 2**) liegt.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens ist die Gemeinde Trittau von einer maximalen Versiegelung von über 20.000 m² ausgegangen, so dass die Fallgruppe 2 zutrifft. In der Annahme, dass es sich um die Fallgruppe 2 handelt, hat die Gemeinde auf der Grundlage des 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor Verfahrensbeginn eine sogenannte **Vorprüfung des Einzelfalls**¹ durchgeführt. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt. Des Weiteren sind die Behörden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein können, bei der Erarbeitung zu beteiligen. Wenn die Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erstellte Vorprüfung des Einzelfalls, kam zu dem Ergebnis, dass es **durch die Bauleitplanung voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.**

¹ Vorprüfung des Einzelfalls vom 26.07.2019

Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Zum Entwurf werden die Themen Biotop- und Artenschutz im Rahmen eines Fachbeitrages durch das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel untersucht.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 8,8 ha. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der Breslauer Straße, nördlich der Bebelstraße, westlich der Kieler Straße und südlich der Otto-Hahn-Straße. Es wird allseitig von angrenzender Bebauung berührt.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Trittau. Das Zentrum der Gemeinde mit der Amtsverwaltung ist ca. 1,7 km entfernt.

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Wohngebiet mit zum Teil großen und tiefen Gärten, das überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser auf Grundstücken von überwiegend zwischen 700 m² bis über 950 m² Größe geprägt wird. Tatsächlich fanden in der Vergangenheit bereits zahlreiche Flurstücksteilungen statt, durch die zwischen *Danziger Straße* und *Breslauer Straße* auch kleinere Grundstücke das Plangebiet prägen. Hier lassen sich auch Flurstücksgrößen zwischen unter 300 m² und bis zu knapp 500 m² feststellen. Am östlichen Rand zur *Kieler Straße* befinden sich auch kleinteilige Mehrfamilienhäuser.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist nördlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich stehen außerhalb des Plangeltungsbereiches mehrere Großbäume auf den südlichen Gewerbegrundstücken. Im Osten, Süden und Westen grenzen weitere Wohnnutzungen an.

2 Anlass und Ziele

Auf Grund von ersten Nachverdichtungsmaßnahmen, die auf Basis des § 34 BauGB genehmigt wurden und weiteren Bestrebungen zur Nachverdichtung, sieht die Gemeinde Trittau im Plangebiet Handlungsbedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Die Gemeinde Trittau möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 1 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufstellen. Ziel und Zweck sind die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes und die geordnete Regelung von Vorhaben zur Nachverdichtung.

Ziel der Gemeinde ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietstypische bauliche Weiterentwicklung zu schaffen, die einerseits den Bestand erhält und andererseits den rechtlichen Rahmen gibt, der zeitgemäße Baumformen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den nachbarschaftlichen Bestand ermöglicht.

Im Rahmen des Verfahrens werden berücksichtigt:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die den Gebietscharakter wahren
- Sicherung der Erschließung durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Örtliche Bauvorschriften zur Sicherung des Ortsbildes
- Biotop- und Artenschutz

3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung, Juli 1998) wird Trittau als Unterzentrum in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eingestuft. Eine entsprechende Darstellung gibt es auch im Landesentwicklungsplan 2010. Die Ortslage mit westlich liegenden Erweiterungsflächen ist als Siedlungsgebiet mit der Funktion eines zentralen Ortes außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum anzusehen. Der Ort ist in seiner Funktion weiter zu entwickeln.

Trittau obliegt eine zentrale Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden und übernimmt damit die Aufgabe der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung). Als zentraler Ort ist Trittau gemäß Regionalplan (vgl. Punkt 5.1 Z (7)) Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, woraus sich die Aufgabe der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen ergibt. Dies entspricht auch den Zielaussagen des Landesentwicklungsplans 2010.

Trittau ist nach kartographischer Darstellung von einem Regionalen Grünzug – in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll – und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt. Die nordöstlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als bestehende Naturschutzgebiete und Vorranggebiete für den Naturschutz dargestellt. Für Trittau besteht daher lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung. Im Plangebiet soll jedoch eine bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung erfolgen.

Die Planungsabsicht, die die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 verfolgt, steht mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Trittau ist im Landesentwicklungsplan (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren stellen für die Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher und sind in dieser Funktion zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Gemeinde kann daher generell Versorgungsfunktionen im gewerblichen Bereich auch über den örtlichen Bedarf hinaus wahrnehmen.

Trittau liegt zusätzlich gemäß der Darstellung in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und in einen Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan Nr. 1 entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der Flächennutzungsplan von 1976. Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Die Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben und der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

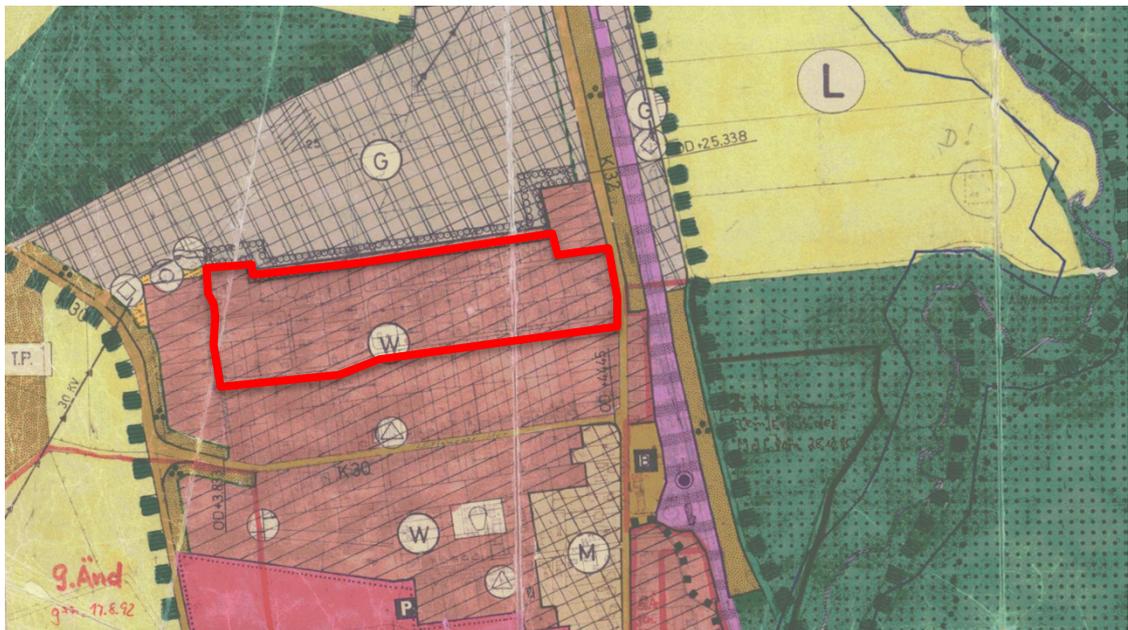


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1979

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen Nutzungen zum Teil unzulässig. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Einschränkung durch Festsetzung dient der Wahrung der Wohnruhe in diesem Bereich. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen jedoch errichtet werden, da diese der Versorgung des Gebietes zu Gute kommen und eine verträgliche Nutzungsmischung fördern. Im WA 7 sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig, da diese im Bestand nicht vorhanden sind und auch zukünftig nicht entstehen sollen.

In den Teilgebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig, da diese in der heutigen Gebietsausprägung einen Fremdkörper darstellen würden und somit städtebaulich nicht gewünscht sind. Im WA 7 und WA 8 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus vorgenanntem Grund ebenfalls unzulässig.

Eine Ausnahme bilden die ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe. Hier erachtet die Gemeinde eine Zulässigkeit vor dem Hintergrund der im allgemeinen Wohngebiet verträglichen und städtebaulich wünschenswerten Nutzungsmischung für sinnvoll, auch um die Möglichkeit einer Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten. Deren Genehmigung erfolgt nach Einzelfallprüfung, ein entsprechender

Nachweis, dass diese nicht störend sind ist vor Genehmigung durch die Gewerbetreibenden zu erbringen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der heutigen Überbauung und einer bereits in Teilen erfolgten Nachverdichtung auf den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebiets wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt, die mit dem Ziel der Nachverdichtung im Geltungsbereich einhergeht. Um den Ost- und Westrand des Gebietes entlang der Kieler Straße städtebaulich zu stärken sowie eine verträgliche, höhere Verdichtungsmöglichkeit zu schaffen, wird die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 mit 0,5 festgesetzt.

Die **Geschossigkeit** wird überwiegend auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Um den heutigen Bestand in seiner Prägung zu sichern wird im Süden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 jeweils ein Vollgeschoss bei einer **Gebäudehöhe** von maximal 9 m festgesetzt.

Im Osten werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 zur Kieler Straße zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 9 m festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 11 m festgesetzt. Hier ist jeweils die Realisierung eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse städtebaulich verträglich.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die Höhe neuer Baukörper dem Bestand entspricht, gleichzeitig werden städtebaulich verträgliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung sichergestellt, ohne jedoch zeitgemäße Baukörper zu verhindern.

Die festgesetzten Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Durch den Bezug auf den höchsten Punkt der Straßenverkehrsfläche wird sichergestellt, dass für Bauvorhaben die vollständige zulässige Gebäudehöhe oberhalb des Straßenniveaus zur Verfügung steht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrenzung der Bauvolumen auf ein ortsbildverträgliches Maß werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 17 m festgesetzt. Diese Maß entspricht den Anforderungen an eine moderne Bebauung und orientiert sich an dem heutigen Bestand. Hierfür erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Hinsichtlich der seitlichen Grenzabstände gelten durch eine entsprechende Festsetzung die Regelungen der offenen Bauweise.

Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 8 sind in offener Bauweise zu errichten. Zur Kieler Straße ist diese Bauweise städtebaulich verträglich, da sie auch längere Baukörper ermöglicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Gebietsprägend ist ein grüner Gartenbereich im Inneren der einzelnen Baufelder, der entlang der heutigen Flurstücksgrenzen verläuft. Dieser kleinräumliche, durch Gartennutzungen geprägte

Grünbereich soll auch zukünftig erhalten bleiben, da dieser einer angestrebten moderaten Nachverdichtung nicht im Wege steht und so eine lineare Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden kann. In diesem Bereich werden sämtliche Nebenanlagen ausgeschlossen (siehe Kapitel 4.6).

Die überbaubaren Flächen werden so geschnitten, dass die heute bestehenden Straßenräume erhalten werden. Durch die Festsetzung zusammenhängender überbaubarer Flächen besteht eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Nachverdichtung und der für diese erforderlichen Grundstückszufahrten.

Jedes Grundstück wird mit der größtmöglichen überbaubaren Fläche überplant, die durch eine Baugrenze gefasst wird. Zu den Straßenverkehrsflächen halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von 3 m ein. Lediglich im Bereich des *Elbinger Weges* wird aus Gründen der perspektivischen Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche (siehe 5.2) der Abstand auf 2 m reduziert, um die Grundstückseigentümer nicht zu stark einzuschränken. Zwischen zwei überbaubaren Flächen wird zur Förderung der Durchgrünung ein 7 m breiter Abstand eingehalten, der ebenfalls von Nebenanlagen und offenen Stellplätzen freizuhalten ist.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden gesonderte Festsetzungen für drei Teilbereiche getroffen, die in der Planzeichnung entsprechend durch Schraffur hervorgehoben werden.

Grund für die besonderen Festsetzungen ist die Tatsache, dass im Rahmen einer zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 6) ermittelt wurde, dass Teilflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nicht für eine bauliche Nutzung geeignet sind, da eine zukünftig näher an das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung Konflikte mit dem gewerblichen Bestand im Hinblick auf die gem. Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte Kontingentierung durch festgesetzte flächenbezogene Schall-Leistungspegel hervorrufen würde. In der Konsequenz ergäben sich dadurch immissionsschutzrechtliche Konflikte, wenn eine Wohnbebauung näher an das Gewerbegebiet heranrückt. Faktisch gibt es jedoch bereits genehmigte und realisierte Wohnnutzungen, die innerhalb des aus Gründen des Immissionsschutzes freizuhaltenden Bereiches im Bestand vorhanden sind.

In der Abwägung der einzelnen Belange gewichtet die Gemeinde die Eigentumsverhältnisse und deren langfristige Sicherung inklusive der heutigen Bebauung höher als den Immissionsschutz und einen daraus resultierenden Entfall der Bebauung nach Abgang. Der alternative Entfall der Bebaubarkeit hätte zur Folge, dass die betroffenen Eigentümer lediglich einen Bestandsschutz hätten und nach einem Abgang des Gebäudes nur noch ein Gartengrundstück verbleiben würde.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt jedoch unter besonderen Voraussetzungen, nach denen die dort bestehende Nutzungen in ihrer Art- und in ihrem Maß auf den etablierten Bestand beschränkt und bei Um- oder Neubau Verbesserungen der theoretischen Konfliktsituation bei Ausschöpfung der Emissionskontingente durch die Gewerbebetriebe im Norden durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

So sind innerhalb der in der Planzeichnung Teil A im WA 1 besonders gekennzeichneten Flächen ausschließlich der langfristige Erhalt und eine Neuerrichtung der bestehenden Wohnnutzung in identischer Größe zulässig. Um die Wohnnutzung langfristig planungsrechtlich zu sichern, gleichzeitig jedoch den Schutzanspruch des nördlich an das Plangebiet angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet gegenüber der herangerückten

Wohnnutzung zu erfüllen, wird festgesetzt, dass sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung im genehmigten Bestand zukünftig nicht überschritten werden darf. Dies gilt explizit auch für die Neuerrichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken, sofern das jeweilige Bestandsgebäude abgängig ist. Deshalb wird hier lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

Festgesetzt wird für die Teilbereiche zur planungsrechtlich erforderlichen Verbesserung der Konfliktlage, dass bei einer Neuerrichtung die Orientierung von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen entweder auf die vom Gewerbegebiet abgewandten Seiten zu erfolgen hat oder der notwendige Schutz vor Gewerbelärm durch entsprechende bauliche Vorkehrungen, wie beispielsweise Prallscheiben vor den öffentlichen Fenstern, zu sichern ist. Hierzu wird auch auf die Kapitel 4.5 sowie 6.

4.4 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhaushälften 300 m² und bei Einzelhäusern 450 m². Geringfügige Abweichungen bis zu 5 % sind zulässig, da diese nicht die grundsätzliche städtebauliche gewünschte Größenordnung der einzelnen Grundstücke in Frage stellen.

Die gemäß textlicher Festsetzung zu berücksichtigenden Mindestgrundstücksgrößen gelten nicht für bestehende Grundstücke. Diese sind zum Teil noch etwas kleiner und unterliegen somit dem Bestandschutz. Durch die Regelungen der Mindestgrundstücksgrößen strebt die Gemeinde eine Nachverdichtung an, die eine zeitgemäße Innenentwicklung ermöglicht.

4.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Um den Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden und gleichzeitig den derzeitigen Bestand in der Siedlung auch zukünftig zu erhalten, strebt die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an.

Um sicherzustellen, dass sich die Zahl der Bewohner in Einzelhäusern entsprechend einer angemessenen Dichte im Gebiet entwickelt und die vorgegebenen kleinteiligen Strukturen bewahrt bleiben, werden Festsetzungen zu Wohneinheiten getroffen.

So wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Mehrfamilienhäuser untypisch und werden deshalb in diesen Teilgebieten ausgeschlossen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind hingegen in Einzelhäusern sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 werden maximal 8 Wohneinheiten in Einzelhäusern zugelassen, weil dort im Bestand bereits größere Gebäudekomplexe vorhanden sind, die mehrere Wohneinheiten umfassen. Diese bauliche Entwicklungsmöglichkeit soll auch zukünftig beibehalten werden und ist auch durch die Lage an der Kieler Straße städtebaulich zu begründen.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude entsprechend der städtebaulich gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten eine

gebietsverträgliche Größenordnung haben.

Für die markierten Bereiche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt, dass hier lediglich eine Wohneinheit zulässig ist. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 4.3 strebt die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung durch eine Verbesserung der theoretischen Konfliktsituation an, die nur eine Umsetzung erfährt, wenn das Maß der heutigen Nutzung beibehalten wird. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche die Zulässigkeit maximal einer Wohneinheit in Einzelhäusern festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Vorgartenzone in ihrem heutigen Bestand auch zukünftig von baulichen Anlagen frei zu erhalten wird festgesetzt, dass (auch verkehrsfreie) Nebenanlagen, Garagen und Carports in den allgemeinen Wohngebieten in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und den der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Gebäudeseite und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig sind.

So kann sichergestellt werden, dass eine den Straßenraum optisch erweiternde Vorgartenzone entsteht, die nicht durch Einbauten in Form von Nebenanlagen verstellt wird. Gleichzeitig wird der Straßenraum auf Grund der Festsetzung durch Hauptanlagen definiert und nicht durch Nebenanlagen, was dem Ortsbild zu Gute kommt. Offene Stellplätze sind zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig, da diese keine besondere städtebauliche Prägung des Raumes mit sich bringen, da sie ebenerdig sind.

Die von einer Bebauung und Versiegelung frei zu haltenden Innenbereiche in Form von Streifen, für die keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, sind in den allgemeinen Wohngebieten vollständig von Nebenanlagen und offenen Stellplätzen freizuhalten. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Anlagen. Ziel der Gemeinde ist es, trotz dem Ziel der Nachverdichtung unversiegelte Gartenzonen planungsrechtlich zu sichern, die der Durchgrünung des Plangebiets zu Gute kommen. Eine Ausnahme hiervon bilden Einfriedungen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des ausgeprägten Siedlungscharakters der vorhandenen Bebauung in der Umgebung kommt der Gestaltung besondere Bedeutung zu. Neben Festsetzungen zur Sockelzone und Geschossausbildung werden die Dachform und Dachneigung sowie die Farbe der Dacheindeckung bestimmt. Dabei werden die Gestaltungselemente aus der Nachbarschaft als Orientierungsrahmen herangezogen.

Um das Gebiet mit zukünftig entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und die vorhandene gestalterische Vielfalt nicht unnötig zu reglementieren, werden daher im Text (Teil B) grundsätzliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Dach und Fassade von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und Farbe der Fassaden
- Material, Farbe und Gestaltung der Dächer
- Ausbildung des Sockelbereichs und der Geschosse

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur

städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten der Dacheindeckung sollen das Ortsbild störende und zu starke Abweichungen durch negativ beeinflussende Farbgebung ausgeschlossen werden.

Fassaden

Doppelhäuser sind in ihrer Materialität, in Bezug auf Dachform-, und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:

- rote bis rotbraune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen) und beige bis braune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen). Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig.

Zulässig sind:

- Putzfassaden mit einem Remissionswert $\geq 70\%$
- naturbelassenes oder farblos lasiertes Holz oder matt lackierte/ pulverbeschichtete Metallverschalungen mit einem Remissionswert $\geq 70\%$

Dächer

Für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig. Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig, da diese nicht in das Ortsbild passen.

Dachgestaltung

Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig. Als Material für die Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen sind nur matt glasierte oder engobierte, nichtglänzende Eindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Außerdem sind Sonnenkollektoren / Solaranlagen sowie begrünte Dächer zulässig.

Sockel

Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstückfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Durch die Begrenzung der Sockelhöhe wird die Entstehung von Gebäuden mit sehr weit aus dem Boden ragenden Kellergeschossen verhindert, da hierdurch Kubaturen ermöglicht würden, die gestalterisch einen Übergang zu einer Zweigeschossigkeit darstellen könnten und sich dann nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Geschosse

Die Außenwände eines Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden ist oberhalb des zulässigen Vollgeschosses von den Außenwänden des Vollgeschosses um mindestens 0,75 m einzurücken. Somit wird sichergestellt, dass auch eine horizontale Gliederung erfolgt, die positive Auswirkungen auf die Raumbildung der Baukörper mit sich bringt. Gleichzeitig wird eine optische Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit verhindert, die bauordnungsrechtlich zulässig wäre.

5 Verkehr

5.1 Äußere Erschließung

Der Plangeltungsbereich liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Trittau. Das Zentrum der Gemeinde Trittau mit der Amtsverwaltung liegt ca. 1,7 km entfernt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kieler Straße (K 32). Die Kieler Straße führt Richtung Norden verlaufend nach Grönhof und in ihrer Verlängerung Richtung Süden über die Bahnhofstraße zum Ortszentrum von Trittau. Das Plangebiet ist somit gut angebunden.

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass bauliche Maßnahmen an der K 32 frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen sind.

5.2 Innere Erschließung

Die geplanten Wohngebiete WA 1 bis WA 8 werden im Osten von der *Kieler Straße* und im Westen vom *Steinkamp* erschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Planstraßen im Wohngebiet sind als Mischverkehrsflächen ohne gesonderten Fußweg ausgebaut und weisen eine Breite von 5,0 m auf, so dass sich zwei PKW und auch ein PKW und ein Müllfahrzeug begegnen können. Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind derzeit nur knapp 3 m breit, wodurch die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist, die Fahrbahnbreite für eine Erschließung jedoch nicht als adäquat bezeichnet werden kann. Dies betrifft vor allem die durch den Bebauungsplan angestrebte Innenentwicklung durch eine Nachverdichtung.

Aus diesem Grund setzt die Gemeinde im Bereich der schmalen Straßenabschnitte des *Elbinger Weg* die Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 5 m fest, um zukünftig bei dem Verkauf von Grundstücken im Rahmen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes die öffentliche Straßenverkehrsfläche verbreitern und so die Erschließungssituation verbessern zu können. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf die notwendige Zufahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge erforderlich. Die mit der perspektivischen Verkleinerung der Flurstücke zu Gunsten der Erschließung verbundenen Einschränkung der Grundstückseigentümer*innen wird dadurch minimiert, dass im Bereich des schmalen *Elbinger Wegs* lediglich 2 m Abstand zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches funktioniert über Grundstückszufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

Perspektivisch werden im Plangebiet neben der vorgenannten angestrebten Verbreiterung in Teilbereichen bauliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen notwendig, um die heutigen Verkehrsflächen, die sich auch durch Belegwechsel und Absätze auszeichnen, in einen zeitgemäßen Ausbaustand zu versetzen. Erforderliche Maßnahmen werden in Abstimmung zwischen Tiefbau und Zweckverband Obere Bille (siehe auch Kapitel 7) projektiert, um die mit Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten.

5.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken nachzuweisen und unterzubringen. Durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift sind je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies gilt nicht für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner gleich 60 m².

Öffentliche Parkplätze stehen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen zur Verfügung. Der Straßenquerschnitt im Bestand ist so bemessen, dass Parkflächen zur Verfügung stehen.

5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist an das Liniennetz des ÖPNV in Form mehrerer Busverbindungen der Linien 333, 364, 369, 464, 465, 264, 8120, 8720 angeschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die HVV Buslinien mit ihren nächst liegenden Bushaltestellen Otto-Hahn-Straße, Gartenstraße, Bürgermeister-Hergehan-Straße und Karnaphof.

An der *Kieler Straße* befindet sich an der Einmündung Otto-Hahn-Straße die Bushaltestelle Otto-Hahn-Straße. Die Linie 364 (Trittau/Vorburg – Grönwohld – Lütjensee – Großensee – Stapelfeld – Bf. Rahlstedt, Amtsstraße) erreicht die Endhaltestelle Bahnhof Rahlstedt in 44 Minuten. Zusätzlich werden die Linien 464 und 465 (Trittau/Schulzentrum – (Schulverkehr Trittau) – Grönwohld – Dwerkatzen – Lütjensee – Großensee/Kamphöhe) montags – freitags als Schulbusse eingesetzt und fahren von der Campeschule in Trittau bis Großensee.

6 Immissionen

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes und bebautes Wohngebiet mit dazugehöriger Erschließungsstruktur handelt und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Nachverdichtung als Ziel verfolgt wird, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O Immissionsschutz angefertigt, um zu überprüfen, ob eine Nachverdichtung auf allen Flurstücken, insbesondere jedoch innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 11 möglich ist, in dessen Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 anschließt. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte wiedergegeben, für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Dem Gutachten zu Grunde gelegt wurde ein Bebauungskonzept, das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine vollumfassende Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen sollte. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend wiedergegeben, für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Im Ergebnis war im Hinblick auf den Gewerbelärm festzustellen, dass die im nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 angrenzenden Gewerbegebiete mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln zu Überschreitungen in den nördlichen allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 führen. Auch kann in Teilbereichen das Kriterium der TA Lärm für Kurzzeitige Geräuschspitzen nicht eingehalten werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Situation mit Gehölzbeständen an der

nördlichen Grundstücksgrenze, eine weitere Emissionsbeschränkung für die Gewerbegebiete auf Grund des Bestandsschutzes und eine durchgängige Zeilenbebauung zum aktiven Schallschutz durch eine Bebauung jedoch nicht in Frage kommen, wurde durch das Gutachten empfohlen, auf eine Nachverdichtung auf den dem Gewerbegebiet am nächsten liegenden Baufeldern zu verzichten.

Allerdings liegen drei Wohngebäude innerhalb des Bereiches, der auf Basis der schalltechnischen Untersuchung nicht für eine Wohnbebauung geeignet ist; somit sind diese zu nah an die Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes herangerückt und können schalltechnische Konflikte hervorrufen. Da durch einen Verzicht auf planungsrechtliche Absicherung der drei betroffenen Gebäude lediglich ein Bestandsschutz gelten würde, würde bei Abgang der Gebäude faktisch nur noch Gartengrundstück verbleiben, womit ein eklatanter Wertverlust einhergehen würde. Zur Lösung der entstehenden Konfliktsituation trifft die Gemeinde besondere Festsetzungen für drei Teilbereiche (siehe Kapitel 4.3).

Durch den Umfang Festsetzung wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Schallsituation zukünftig verbessert wird. Dies geschieht durch spezifische Anforderungen an eine Grundrissorientierung von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen zur lärmabgewandten Seite oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Ausschluss von Überschreitungen an Immissionsorten bei einer Neuplanung. Beispielhaft sind Prallscheiben vor offenbaren Fassadenteilen zu nennen. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan für die Teilbereiche im WA 1 getroffen.

Ebenfalls wurde der Verkehrslärm berechnet. Da keine Zählung durchgeführt wurde, wurden die Verkehrswerte zur sicheren Seite abgeschätzt. Im Ergebnis können die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts nicht eingehalten werden. Die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts können im östlichen Plangeltungsbereich ebenfalls nicht vollständig eingehalten werden. Die Gesundheitsschwellwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht überschritten. Da vor allem im östlichen Bereich bereits vorhandene Baukörper planungsrechtlich abgesichert werden, ist die Festsetzung der überbaubaren Flächen vertretbar.

Auf Grund der städtebaulichen Situation stehen zum Schutz vor den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen zur Verfügung. Es sind Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu ergreifen, da nur an den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten Pegel unter 58 dB(A) zu erwarten sind. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz von Räumen mit schützenswerten Nutzungen werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die des nachts den notwendigen hygienischen Luftwechsel ermöglichen.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass im Rahmen eines Einzelnachweises von den Festsetzungen abgewichen kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet vor schädlichen Immissionen geschützt werden. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass das nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet nicht durch eine heranrückende Wohnbebauung zusätzlich beeinträchtigt wird.

7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Obere Bille sichergestellt.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen des Zweckverbandes Obere Bille. Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz des Zweckverbandes Obere Bille angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler. Die Kapazitätsreserven des Abwassersammlers sind nach derzeitigem Kenntnisstand zur Bewältigung der anfallenden Abwässer bei einer umfangreichen Nachverdichtung ausreichend.

Oberflächenwasser

Der Zweckverband Obere Bille betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Für das Gebiet der Gemeinde Trittau gilt die Satzung ein Anschluss- und Benutzungszwang der Einrichtungen zur Wasserentsorgung. Ausgenommen hiervon sind Altanlagen von vor 2003.

Die für das Plangebiet allgemeingültige Satzung wird auch zukünftig auf Grund der Gleichbehandlung aller Anwohnenden Anwendung finden. Da jedoch die Niederschlagswassersammler keine hydraulischen Kapazitäten ausweisen, wird im Bebauungsplan zur Begrenzung der Einleitmenge eine Retention mit Verdunstungs- und Versickerungskomponenten festgesetzt, die lediglich durch einen Notüberlauf an das bestehende Netz angeschlossen werden muss.

Daher gilt zukünftig für alle Bauvorhaben, dass eine entsprechende Nachweis zu erbringen ist, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Dieser ist im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

Durch die Festsetzung entspricht die Gemeinde im Grunde auch den Zielen des Landes, das durch den Erlass über die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ vom Oktober 2019, der sich insbesondere an die Entwässerungsplanung von Neubaugebieten richtet, das Ziel ausgegeben hat, den Wasserabfluss von befestigten Flächen zu reduzieren, um ein naturverträglicheres Regenwassermanagement zu etablieren.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Zur Sicherung der Belange der Schleswig-Holstein Netz AG ist im Zuge der Erschließung ein rechtzeitiger Abgleich der Planungsunterlagen mit der Schleswig-Holstein Netz AG erforderlich.

Vor Beginn der Ausschreibung ist der Kontakt zur SH Netz AG herzustellen, damit diese ihre Tiefbaupositionen an der Ausschreibung beteiligen können. Von der SH Netz AG wird eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen für die Planung und Bestellung von Material und Dienstleistungen. Der Baubeginn ist daher rechtzeitig der SH Netz AG mitzuteilen.

Östlich des Plangebietes verläuft in der Kieler Straße das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Dieses ist entsprechend zu sichern und von jeglicher Bebauung und Pflanzenwuchs freizuhalten.

Gas- und Wärmeversorgung

Die Gas- bzw. Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt über die SH Netz AG. Von der SH Netz AG wird eine Vorlaufzeit von ca. 12 Wochen für die Planung und Bestellung von Material und Dienstleistungen benötigt, falls Änderungen am Erschließungsnetz erforderlich sind.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass bei Gehwegarbeiten der alte Leitungsbestand mit ausgewechselt werden soll. Die Vorlaufzeiten betragen ca. 8 Monate.

Umlegungen der vorhandenen Gasniederdruckleitungen erfordern eine Vorlaufzeit von ca. 2 Monaten.

Abfallentsorgung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH in Elmenhorst sichergestellt. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten, werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert. Die Behälter sind am Tag der Abholung auf den privaten Grundstücken an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Durch die Abfallwirtschaft Südholstein wird auf die Möglichkeit einer Installation von Altpapier und Altglas-Containern hingewiesen. Diese hat bevorzugt durch Unterflurcontainer zu erfolgen. Eine Entsprechende Planung ist im Zuge von Straßenbaumaßnahmen abzustimmen.

Belange des Brandschutzes

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt in erster Linie durch das vorhandene Trinkwasserversorgungsnetz der Gemeinde Trittau durch den Träger der Feuerwehr. Um den Brandschutz zu gewährleisten, ist bei allen Bauvorhaben sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 bereitgestellt werden kann.

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit entnommen. Der Löschwasserbedarf wird in Rahmen der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr Trittau abgestimmt und festgelegt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird über einen konzessionierten Anbieter gewährleistet.

Die Telekom weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vodafone weist darauf hin, dass im Plangeltungsbereich Telekommunikationsunterlagen

des Unternehmens liegen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet behält sich das Unternehmen eine Stellungnahme vor.

8 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Großteil des Plangeltungsbereichs, bis auf Teilbereiche im Norden des Plangebiets, ist bebaut und teilversiegelt. Lediglich nördlich des Plangebiets findet sich eine kleine Gehölzgruppe. Im Inneren des Plangeltungsbereichs sind als Ziergärten genutzte Grünlandflächen mit einzelnen kleinen Gehölzen oder Gehölzgruppen vorhanden. Ortsbildprägender Großbaumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Da es sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche sowie eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich werden (vgl. Kapitel 2).

Die übergeordneten Planungsvorgaben wurden bereits unter Kapitel 3 aufgeführt, der Nachverdichtung stehen bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen, zumal die Flächen bereits weitestgehend bebaut und wohnbaulich genutzt sind.

Mit den Ausweisungen der neuen Bauflächen sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im weiteren Verfahren werden eine Potenzialanalyse sowie die Belange des Artenschutzes zum Entwurf ergänzt.

Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 voraussichtlich zu weitergehenden Bodenversiegelungen führen. Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt allerdings die Ausgleichspflicht.

Dennoch erfolgt durch entsprechende Festsetzungen eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Zum einen durch die Festsetzung der GRZ (siehe 4.2), zum anderen durch weitere entsprechende Festsetzungen. So sind nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.

Die nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Großbaumbestände stehen außerhalb des Plangebietes, wurden jedoch auf Grund ihrer Qualität im Rahmen der Vermessung berücksichtigt, zumal diese auch durch Festsetzung in dem dort zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 neu planungsrechtlich gesichert sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass zum Schutz des Baumbestandes ein Mindestabstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich eingehalten wird.

Artenschutz

Durch die Berücksichtigung des Baumbestands außerhalb des Geltungsbereiches werden

für Arten relevante Brut- und Lebensräume dauerhaft geschützt und bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderliche Auseinandersetzung mit dem faunistischen Potenzial wurde eine entsprechende Analyse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag durch das Büro BBS Greuner-Pönicke erarbeitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst, für Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Insgesamt wurden im Rahmen der durchgeführten faunistischen Potenzialanalyse für den Geltungsbereich potenzielle Vorkommen von ungefährdeten Brutvogelarten sowie von Fledermäusen ermittelt.

An den Gebäuden wurden keine Reste von Nestern von Brutvögeln erkannt, allerdings weisen manche Gebäude durch Rankpflanzen entsprechende Eignungen auf. Das direkte Gebäudeumfeld ist zumeist naturfern ausgebildet und unterliegt regelmäßigen Störungen durch Bewegungen, Freizeitnutzungen und sonstige Lärmwirkungen, wodurch diese im Regelfall nur von störungsunempfindlichen Brutvogelarten der Gebäude und Gehölze frequentiert werden. Dies gilt auch für den übrigen Geltungsbereich.

Für Fledermäuse wurden im Plangebiet zahlreiche Möglichkeiten zur Ansiedlung vorgefunden, da diese kleinste Spalten und Ritzen nutzen können. Auch sind in älteren baulichen Anlagen durchaus Wochenstuben möglich. Geeignete Nahrungshabitat finden sich im Norden, Westen und Osten des Geltungsbereiches. Da es wenig Großbäume im Geltungsbereich gibt, sind Quartiere nur eingeschränkt zu erwarten. Lichtempfindliche Fledermausarten können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Konflikte mit Brutvögeln der Gehölze, der Gebäude und den streng Geschützten Fledermäusen kann es vor allem dann geben, wenn Eingriffe während der Brutzeiten und Eingriffe in die Brutreviere erfolgen. Demnach wurde geprüft, ob Tötungen, erhebliche Störungen oder Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen möglich sind und wie diese verhindert werden können.

Bedingt durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Neubebauung, aber auch für Abriss und Umbauvorhaben ist ein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf ermittelt worden, um vorgenannte Verbotstatbestände zu verhindern.

Aus diesem Grund wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt, die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden Diese werden nachfolgend aufgelistet.

Vermeidungsmaßnahme 1 zum Schutz der Brutvögel der Gehölze

Da es bei Rodungen von Gehölzen, zu denen auch Hecken in den Gärten zählen, sowie starken Rückschnitten von Altbäumen zur Zerstörung von Nestern kommen kann, sind diese außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar nur zulässig, wenn ein aktueller Negativnachweis im Hinblick auf einen möglichen Besatz vorliegt.

Vermeidungsmaßnahme 2 zum Schutz der Brutvögel der Gebäude

Rückbauten der Gebäude sind außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar nur zulässig, wenn ein aktueller Negativnachweis im Hinblick auf einen möglichen Besatz vorliegt.

Vermeidungsmaßnahme 3 zum Schutz der Fledermäuse

Rückbauten von Gebäuden und Gebäudeteilen sind innerhalb der Sommerquartierzeit von März bis Ende November nur zulässig, wenn ein aktueller Negativnachweis im

Hinblick auf einen möglichen Besatz vorliegt.

Potenzielle Wochenstubenquartiere wurden im Rahmen der Begehung aufgenommen. Deren Entfall ergibt ein Ausgleichserfordernis von 1:5, sofern tatsächlich Wochenstuben vorgefunden werden. Aus diesem Grund werden entsprechende CEF-Maßnahmen für den Artenschutz der Fledermäuse festgesetzt.

CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse in Gebäuden

Für Abrissvorhaben für Gebäude/Gebäudeteile mit Eignungsstrukturen sind je Gebäude zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen innerhalb des Geltungsbereiches oder der unmittelbaren Umgebung (dem Grundstück) anzubringen und zu warten. Für die Breitflügelfledermaus gelten besondere Bedingungen, hier sind Verschalungen im Dachinnenraum und zwei Fassadenkästen als Ganzjahresquartier vorzusehen.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse in Gehölzen

Für Rodungen von älteren Bäumen sind je Gehölz zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen an Ersatzbäumen an Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereiches oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen.

Bei Vorlage von Negativergebnissen kann auch die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden.

Zum Schutz der Arten und der Förderung und Erhaltung der Biodiversität wird festgesetzt, dass Gärten mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen, der zulässigen Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen sind. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist unzulässig. So kann eine Verarmung der Arten und eine unnötige Bodenversiegelung langfristig vermieden werden.

Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes wurden Bereiche durch Festsetzung definiert, die zukünftig bei Neuplanungen von jeglicher Versiegelung freizuhalten sind. Damit sichert die Gemeinde eine adäquate Durchgrünung im Plangebiet. Im nördlichen Geltungsbereich wird ein von jedweder Versiegelung freizuhaltender Streifen zum Gehölzschutz der außerhalb des Geltungsbereiches bestehenden und schützenswerten Gehölzbestände festgesetzt.

9 Denkmalschutz

Durch die Planung lassen sich keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG feststellen.

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

nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind notwendig, wenn die Gemeinde den *Elbinger Weg* durch Flächenaufkäufe verbreitern wird.

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	7,69
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,04
Geltungsbereich gesamt	8,74

12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Trittau Planungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau am __.__.____ gebilligt.

Trittau, den __.__.____

(_____)
Bürgermeister