

Begründung
zur
Aufhebung des B-Plans Nr. 21
„Hauskoppelberg“
(ehemals Neuaufstellung und Erweiterung)
der
Gemeinde Trittau
Kreis Stormarn

Gebiet: Nordwestlich Rausdorfer Straße, östlich Hauskoppelberg 52a/b, nördlich und südlich der vorhandenen Bebauung am Thiesenweg



Auslegungsexemplar
Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung / Einleitung	4
2.	Gebietsbeschreibung	4
3.	Planerische Vorgaben	5
3.1	Landesentwicklungsplan 2010	5
3.2	Regionalplan Planungsraum I (1998)	6
4.	Flächennutzungsplan (F-Plan)	8
5.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	9
6.	Inhalte des Bauleitplans/Situation im Plangebiet	10
6.1	Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan	10
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.3	Gegenwärtige Nutzung	13
7.	Auswirkungen der Aufhebung und Abwägung	14
8.	Entschädigung	14
9.	Artenschutz	14
10.	Hinweise	19
11.	Umweltbericht	20
11.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans und dessen Änderungen	20
11.2	Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen	20
11.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
11.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	21
11.5	Zusätzliche Angaben	21
11.6	Zusammenfassung	21
12.	Kosten	22
13.	Beschluss	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung des Plangebiets.....	9
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 21	13
Abbildung 6: Lage der unbebauten Grundstücke am Schwester-Emmi-Weg und naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände (Luftbild Digitaler Atlas Nord)	18

1. Vorbemerkung / Einleitung

Der rechtskräftige Bebauungsplan B-Plan Nr. 21 „Hauskoppelberg“ (ehemals Neuaufstellung und Erweiterung) der Gemeinde Trittau besitzt Rechtskraft seit dem 20.06.1996 (Bekanntmachung gem. § 12 BBauG-1960; Genehmigung am 03.08.1964). Die Satzung ist am 10.07.1996 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trittau hat den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 21 am 05.03.2020 beschlossen.

Mit der Aufhebung werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich aufgehoben.

2. Gebietsbeschreibung

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 der Aufhebung befindet sich zentral in der Ortslage Trittau nordwestlich der Rausdorfer Straße, östlich am Hauskoppelberg 52a/b sowie nördlich und südlich der vorhandenen Bebauung am Thiesenweg. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,54 ha.

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

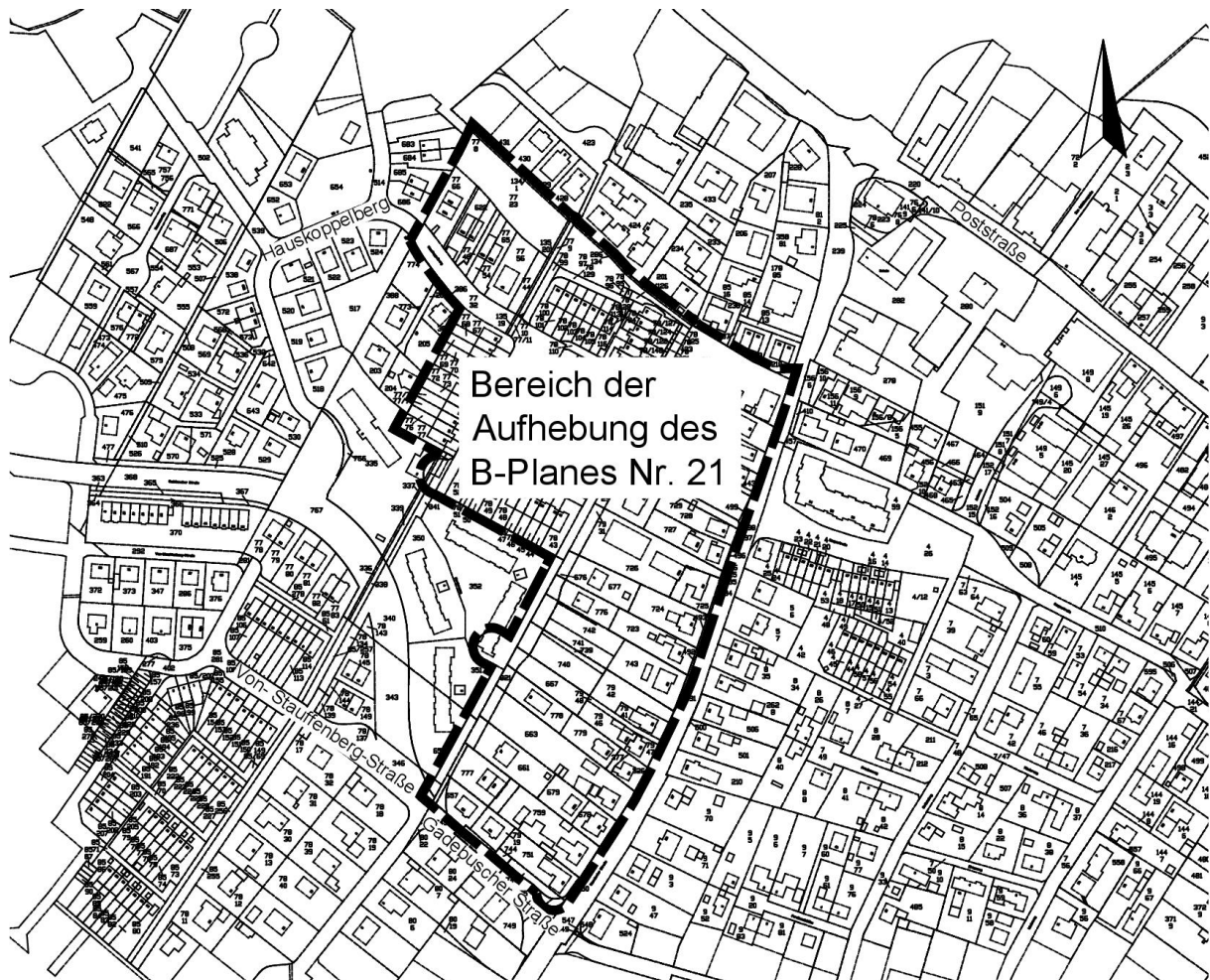


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

3. Planerische Vorgaben

3.1 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).

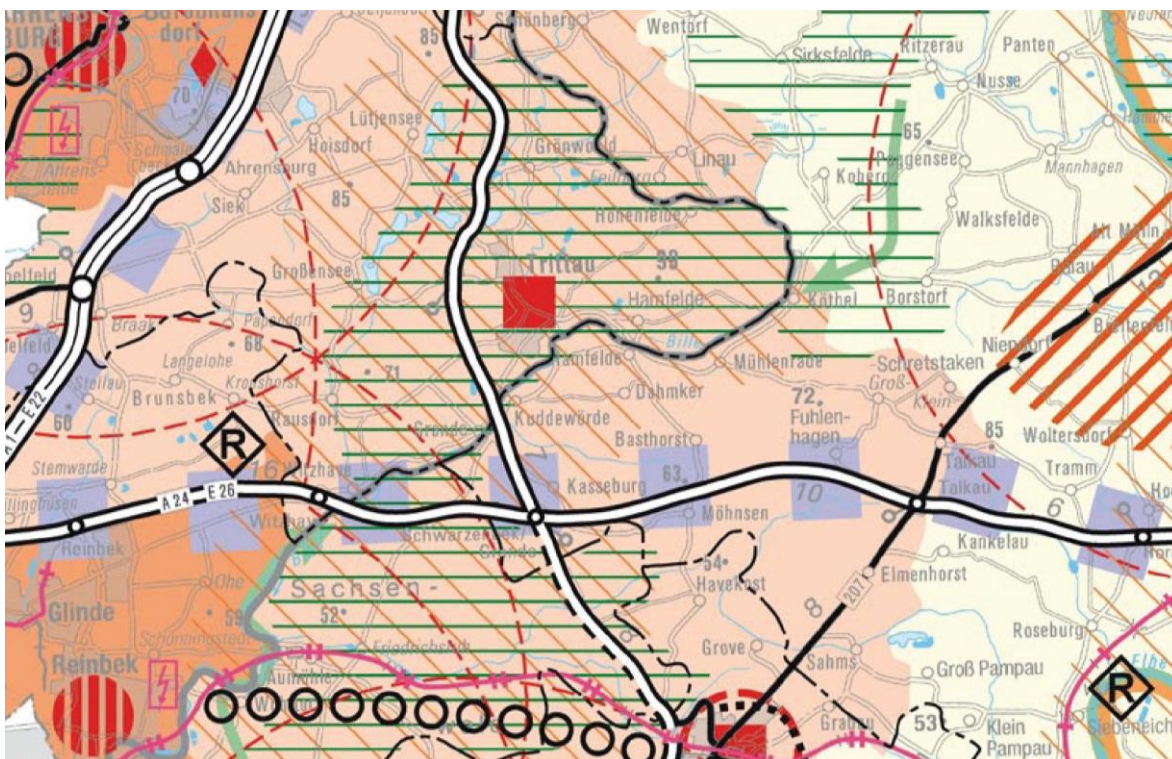


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

3.2 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 einem 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 ortsplanerischer 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.

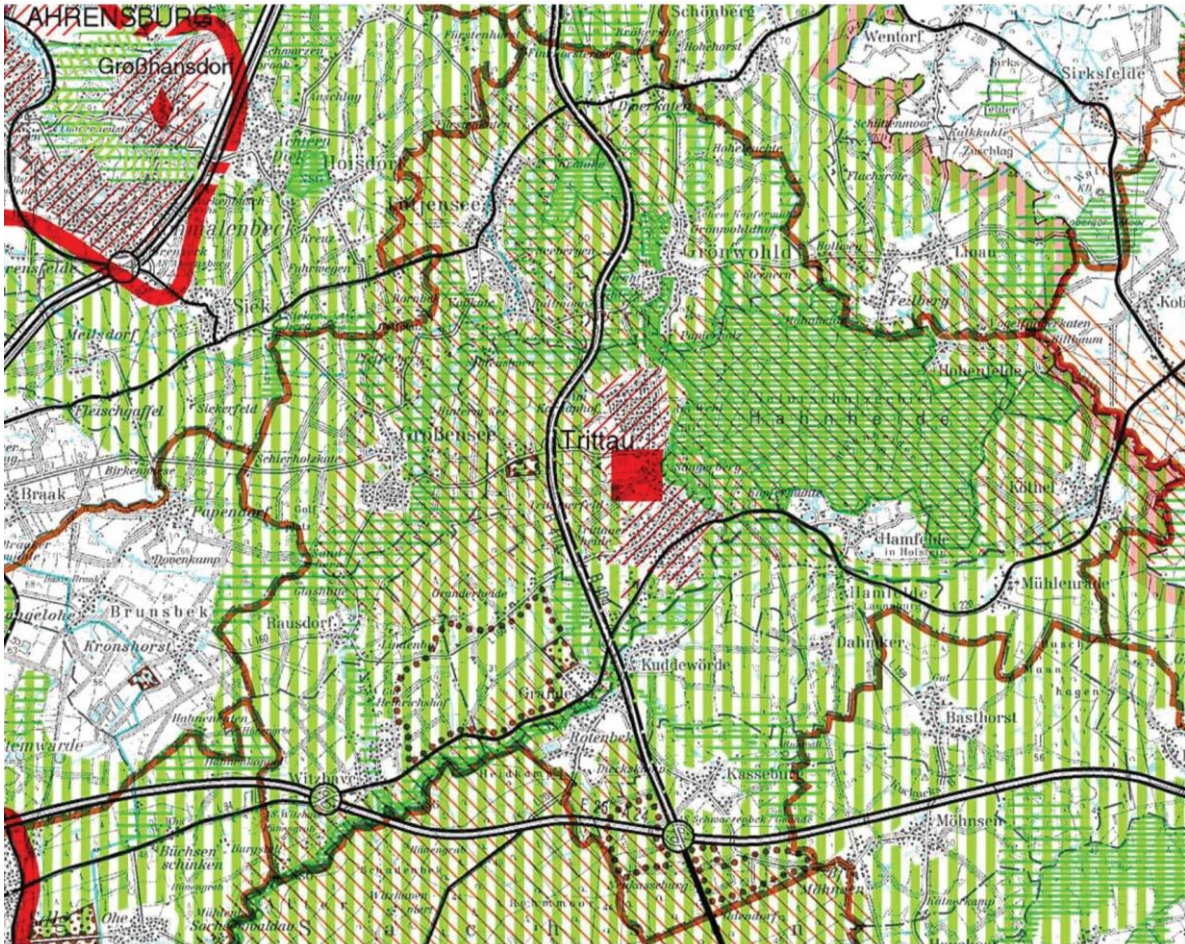


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I (1998)

4. Flächennutzungsplan (F-Plan)

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

Im derzeit gültigen F-Plan wird das Plangebiet des B-Planes Nr. 21 zu großen Teilen als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Norden ist als Gemischte Baufläche (M) und im Nordwesten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abb. 4).

Dies entspricht den Festsetzungen des B-Planes Nr. 21.

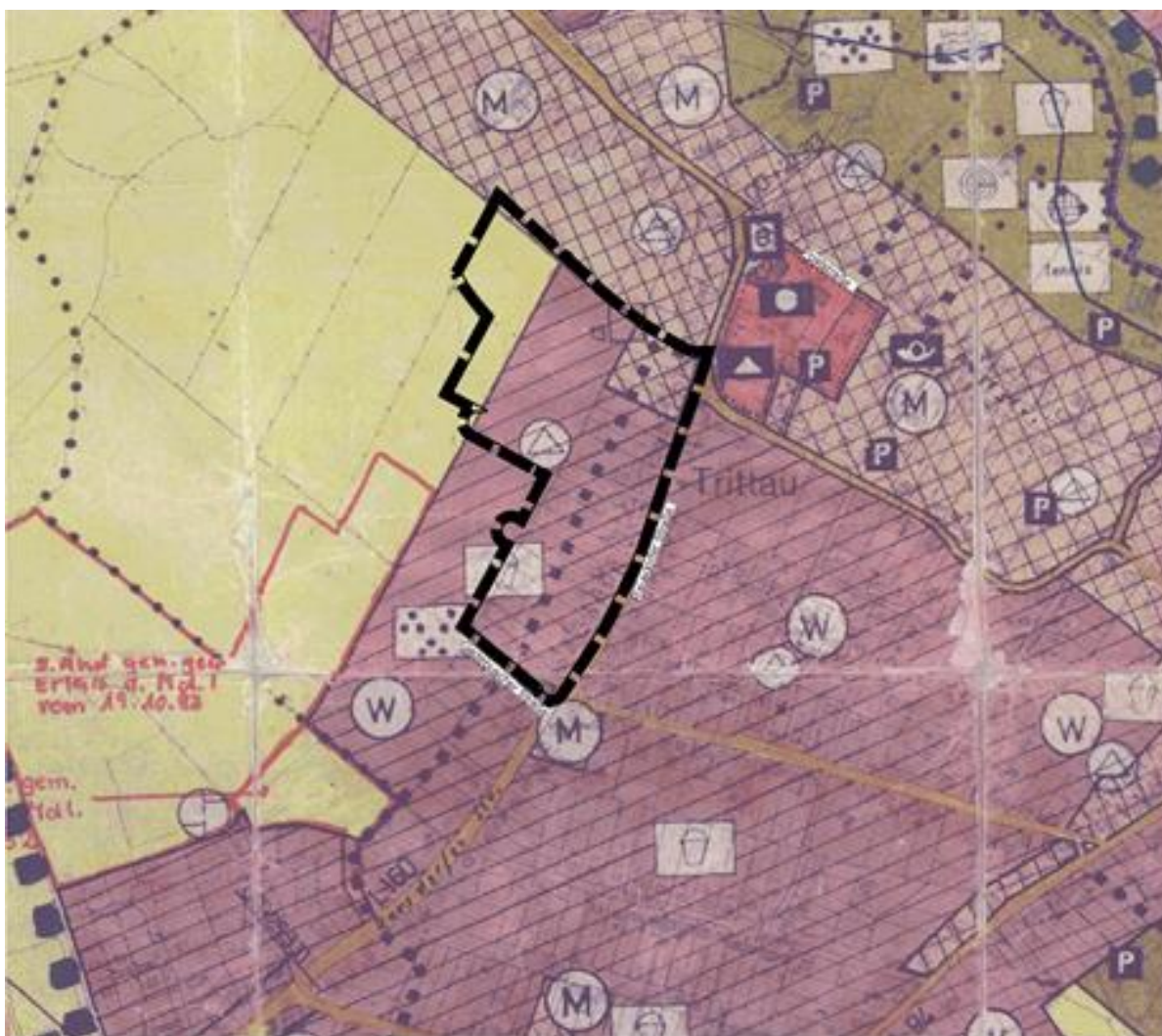


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen F-Plan mit Kennzeichnung des Plangebiets

5. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Während eines eingereichten Bauantrages im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hauskoppelberg“ Neuaufstellung und Erweiterung für das Gebiet nordwestlich Rausdorfer Straße, östlich Hauskoppelberg 52a/b, nördlich und südlich der vorhandenen Bebauung am Thießenweg wurde festgestellt, dass die vorhandene Bebauung vom Bebauungsplan abweicht.

Im Rahmen der Aufarbeitung zu den Abweichungen vom Bebauungsplan wurde von der Amtsverwaltung Trittau festgestellt, dass während der Bebauung einige Befreiungen von den Festsetzungen gemacht worden sind. So wurde unter anderem von den festgesetzten Baugrenzen abgewichen, aufgrund dessen sich einige Vorhaben nun gänzlich außerhalb der Baugrenzen befinden. Zudem wurde ein großer Teil der Stellplätze oberirdisch hergestellt, während der Bebauungsplan hier Tiefgaragen vorsieht.

In einem Gespräch mit dem Kreis Stormarn wurde darüber beraten, wie mit weiteren Bauanträgen im Bereich des Bebauungsplanes verfahren werden soll, nachdem bereits in der Vergangenheit von den Grundzügen der Planung abgewichen wurde. Während dieses Gespräches kam man zu der Überein-

stimmung, dass von den Grundzügen der Planung bereits soweit abgewichen worden sei, dass eine Aufrechterhaltung der Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes nicht gegeben sei. Weder könne in neuen Bauanträgen von den Festsetzungen, welche die Grundsätze der Planung berühren, befreit werden, noch könnten diese Bauanträge verfahrenssicher abgelehnt werden, da bereits zu viele Befreiungen erteilt worden sind.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke in zweiter Reihe an der Rausdorfer Straße bereits vollständig bebaut. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Bebauungsplan Nr. 21 „Hauskoppelberg“ Neuaufstellung und Erweiterung aufzuheben.

Bei künftigen Einreichungen von Bauanträgen für eine Bebauung der restlichen Grundstücke in zweiter Reihe werden die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 setzt für den Geltungsbereich der Aufhebung ein Reines Wohngebiet (WR), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) fest, welche zwischenzeitlich realisiert wurden.

Die umgebenden Flächen sind baulich so vorgeprägt, dass hier ebenfalls eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB vorgenommen werden kann. Dabei ist das städtebauliche Planungsziel, das Gelände als Wohnbaufläche (gemäß rechtskräftigem F-Plan) zu nutzen, auch bei einer Beurteilung nach § 34 zu erreichen.

Die gemeindlichen Entwicklungsziele werden durch eine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erreicht.

6. Inhalte des Bauleitplans/Situation im Plangebiet

6.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan/Planungsrechtliche Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Folgende Festsetzungen sind hier getroffen worden:

Im nordwestlichen und im südlichen Bereich - **WA** gemäß § 4 BauNVO:

GRZ 0,2-0,35

1-3 Vollgeschosse

Im südöstlichen Bereich - **WR** gemäß § 3 BauNVO:

GRZ 0,2

1 Vollgeschoss

Im nördlichen Bereich - **MI** gemäß § 6 BauNVO:

GRZ 0,3

2 Vollgeschosse

Für alle drei vorgenannten Nutzungen gilt:

Der Bebauungsplan setzt die Stellung der baulichen Anlagen mit Baugrenzen fest und gibt genaue Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Abb. 5).

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen der Aufhebung

Da für den bisherigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 derzeit keine konkreten Vorhaben bekannt sind, werden nachfolgend verschiedene mögliche Fälle aufgeführt und Festsetzungsvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise im Sinne der Anwendung des Artenschutzes gemäß der Artenschutzrechtlichen Untersuchung mit Stand Dezember 2020 gegeben.

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)

Artenschutz - Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 - Brutvögel der Gehölze und Fledermäuse

Die Eiche Nr. 1 ist auf Grund ihrer besonderen altersbedingten Lebensraumqualität als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung als zu erhalten vorzusehen.

Die Eichen Nr. 2 und 3 sowie die Eichen auf dem Knick sind ebenfalls als zu erhalten vorzusehen, bei unvermeidbaren Eingriffen sind diese im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Die Obstbäume in der Grünfläche sind bei Abgang im Verhältnis 1: 2 auszugleichen.

Für die Entfernung von heimischen Gebüsch der Grünflächen und des Knicks ist ein Ausgleich von 1:1 anzusetzen (Lage der Gehölze s. Abb. 6).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 - Fledermäuse

Für Abrissvorhaben von älteren Häusern an der Rausdorfer Straße sind pro Gebäude zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 - Fledermäuse

Die Eichen Nr. 2 und 3 sowie die Eichen auf dem Knick sind als zu erhalten vorzusehen, bei unvermeidbaren Eingriffen sind pro entferntem Baum 2 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen und fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten (Lage der Gehölze s. Abb. 6).

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann die Maßnahme entfallen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Anwendung Artenschutz – Hinweise

Hinweis 1 - Hinweis zu möglichen Bauvorhaben im Bereich der Knicks/Gehölzsäume, der Altbäume und der öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand

Bauvorhaben im Bereich der Knicks/Gehölzsäume, der Altbäume und der öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand (Lage s. Abb. 6) sind vorrausichtlich schon aus anderen rechtlichen Gründen (vor allem Biotopschutz) nicht zulässig.

Hinweis 2 - Schutz Gebäudebrüter:

Der Rückbau von älteren Gebäuden an der Rausdorfer Straße ist ausschließlich von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Rodungen von jüngeren Gehölzbeständen (Bäume und Gebüsche) sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann ein Rückbau auch außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Hinweis 3 – Schutz der Fauna

Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen und starke Rückschnitte von Altbäumen gemäß § 34 (6) LNatSchG in der Zeit vom 1.10. – 29.2. des Jahres durchzuführen.

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann ein Rückbau auch außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Hinweis 4 – Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei Veränderungen an der Beleuchtung, z.B. der Straßen, werden insektenfreundliche Lampen empfohlen, die sowohl den nächtlichen Insekten als auch den Fledermäusen zu Gute kommen.

Naturschutzdienlicher Hinweis der UNB im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (siehe auch Kap. 11 "Umweltbericht")

Als Ausgleich für die aus dem B-Plan 21 resultierenden Eingriffe wurde eine externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 57/1, 61, 76 Lüttwisch und Horstkoppel) zugeordnet. Da der Ausgleich (für den dauerhaften Eingriff) ebenfalls dauerhaft zu gewährleisten ist, sollte im Fall der Aufhebung des B-Planes die Fläche anderweitig gesichert werden.

6.3 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich unter Einhaltung der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen des Bebauungsplanes bebaut worden. Im Plangebiet sind lediglich 7 Grundstücke noch nicht bebaut. Dies ist in Relation zum Umfang der Bebauung ein geringer Anteil, sodass durch die Aufhebung keine gebietsprägenden Veränderungen zu erwarten sind. Diese Grundstücke können nach § 34 BauGB beurteilt werden.

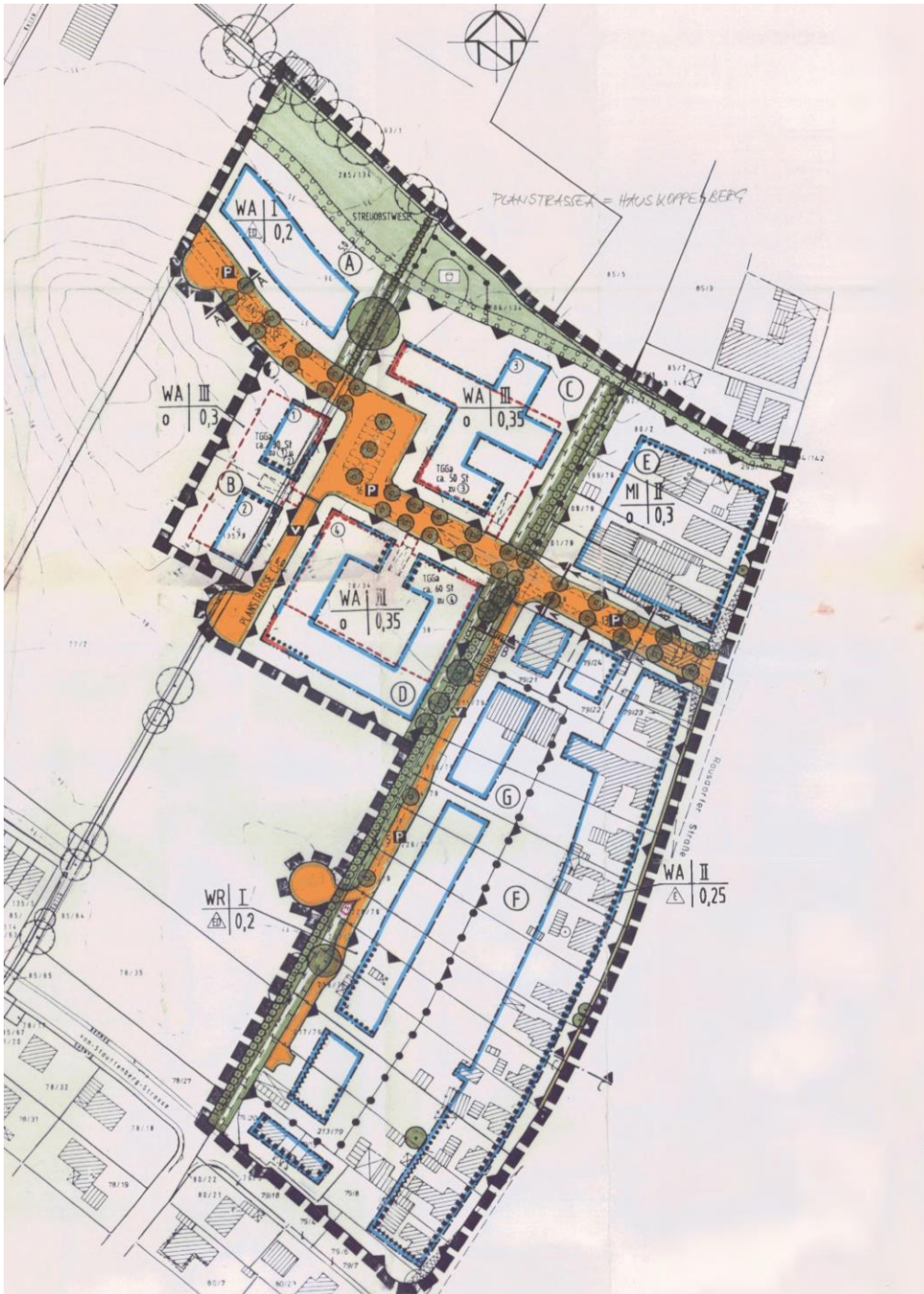


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 21

7. Auswirkungen der Aufhebung und Abwägung

Da zu erwarten ist, dass im Geltungsbereich künftig nur noch die unter Kapitel 6.3 genannten 7 Baugrundstücke bebaut werden, dessen Baugesuche nach § 34 BauGB beurteilt werden, wird davon ausgegangen, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans geringfügig auf das Klima und die Lufthygiene auswirkt und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch weiterhin Rechnung getragen wird. Die Auswirkungen auf allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben, da es sich um ein bereits komplett bebautes Gebiet handelt. Auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere der Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens bleiben weiterhin gegeben, da sich an der Eigenschaft des Gebietes nichts ändert (die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß Darstellung im rechtskräftigen F-Plan bestehen). Zudem werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und Erholung nicht berührt. Weitere wesentliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind auf Grund des fortgeschrittenen Entwicklungsstandes und der zukünftigen Beurteilung des Plangebiets nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

8. Entschädigung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 setzt im Geltungsbereich der Aufhebung ein bebautes Gebiet fest, welches komplett realisiert wurde. Die umgebenden Flächen sind baulich so vorgeprägt, dass eine Beurteilung von Bauvorhaben nach der Aufhebung nach § 34 BauGB vorgenommen werden kann. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes treten keine wertmindernden Umstände ein, so dass Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden können.

9. Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna und möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten im Plangebiet der Aufhebung des B-Plans Nr. 21 wurde das Büro BBS Greuner-Pönicke beauftragt.

Das Büro BBS Greuner-Pönicke untersuchte im Zuge einer Begehung am 09.12.2020 die vorhandenen Landschaftselemente und ermittelte anhand dieser den potenziellen Bestand artenschutzrechtlich relevanter Tierarten. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Fauna bezieht sich auf den Wirkungsbereich, der den Geltungsbereich plus einen 50m-Puffer als Wirkungsbereich darstellt (Wirkraum für locker besiedelte Räume). Die Auswirkungen wurden mittels Wirkfaktoren bewertet, die in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden werden.

Die Landschaftselemente im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 bestehen aus Gartenanlagen, naturnahen Resten der ehemaligen Acker- und Knicklandschaft (ältere Eichen und Knicks) sowie aus einer öffentlichen Grünfläche mit angrenzendem Spielplatz. Zudem weisen die zwei unbebauten Grundstücke im „Schwester-Emmi-Weg“ eine ruderalisierte Vegetation auf (hochgewachsene Grasfläche mit geringem Hochstaudenanteil und beginnender Brombeerverbuschung).

Die Gärten sind ökologisch nicht von besonderem Wert, da diese einen hohen Anteil nicht heimischer Vegetation, gestutzten Hecken/Gebüsch und Dekorationselementen aufweisen. Die öffentliche Grünfläche und der Spielplatz weisen eine Streuobstwiese und heimische Gebüsche und Gehölze auf (z.B. Haselsträucher). Als ökologisch wertvoll werden drei ältere Eichen zwischen Hauskoppelberg 24 und 46/47 und Hauskoppelberg 16 und Rausdorfer Str. 16 eingestuft (s. Abbildung 6). Ebenfalls relevant für die faunistische Bewertung sind die vorhandenen Altgebäude, die mit ihren Spalten und Ritzen potenzielle Quartiere für Fledermäuse bieten können.

Hinweise zum Artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf

Da für den bisherigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 21 noch keine konkreten Vorhaben bekannt sind, werden nachfolgend verschiedene mögliche Fälle aufgeführt und Hinweise für die Anwendung des Artenschutzes gegeben.

Neubauvorhaben im Bereich der beiden noch un bebauten Grundstücke am Schwester-Emmi-Weg

Für ein solches Vorhaben (Lage s. Abb. 6) besteht derzeit kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Sollte sich die Vegetation dort jedoch noch einige Jahre weiterentwickeln und das Brombeergebüsch größere Ausmaße annehmen, könnten sich hier Brutvögel der Gehölze ansiedeln. In diesem Fall wird neben einer Bauzeitenregelung u.U. auch ein Lebensraumausgleich erforderlich (s. u.).

Bauvorhaben im Bereich der Gartenanlagen

Für Rodungen von Gehölzen in den bestehenden Gartenanlagen ist wegen der hier möglicherweise vorkommenden Gehölzbrüterarten eine Bauzeitenregelung erforderlich. Lebensraumverluste müssen nicht ausgeglichen werden, da auf diesen jeweils kleineren Flächen meist ein hoher Rasenanteil vorhanden ist und keine vollständigen Brutreviere von Vögeln verloren gehen.

Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Rodungen von Gehölzen und starke Rückschnitte von Altbäumen ohne Negativnachweis sind außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

Bauvorhaben im Bereich der Knicks/Gehölzsäume, der Altbäume und der öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand

Bauvorhaben im Bereich der Knicks/Gehölzsäume, der Altbäume und der öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand (Lage s. Abb. 6) sind voraussichtlich schon aus anderen rechtlichen Gründen (vor allem Biotopschutz) nicht zulässig.

Sollte dies dennoch geplant werden sind folgende Artenschutzrechtliche Regelungen einzuhalten:

Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Rodungen von Gehölzen und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse)

Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

Fazit Rodungszeiten: Rodungen von älteren Gehölzbeständen sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Rodungen von jüngeren Gehölzbeständen (Bäume und Gebüsche) sind Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann auch außerhalb dieser Zeiten gerodet werden. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Neben potenziellen Tötungen von Tieren (s.o.) sind auch potenzielle Lebensraumverluste für Brutvögel und Fledermäuse artenschutzrechtlich zu berücksichtigen (s.u.). Für Eingriffe in Gehölzbestände der Knicks/Gehölzsäume, der öffentlichen Grünflächen und/oder Altbäume sind, unter Berücksichtigung der Flächengröße sowie dem Alter, Anzahl und Art der Gehölze, angemessene Ausgleichspflanzungen im gleichen Naturraum anzulegen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Die Eiche Nr. 1 sollte auf Grund ihrer besonderen altersbedingten Lebensraumqualität erhalten werden.

Die Eichen Nr. 2 und 3 sowie die Eichen auf dem Knick sollten ebenfalls erhalten bleiben, bei unvermeidbaren Eingriffen sind diese im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Die Obstbäume in der Grünfläche sollten im Verhältnis 1: 2 ausgeglichen werden.

Für die Entfernung von heimischen Gebüsch der Grünflächen und des Knicks ist ein Ausgleich von 1:1 anzusetzen (Lage der Gehölze siehe Abb. 6).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4 (Fledermäuse)

Rodungen von älteren Gehölzen: Die Eiche Nr. 1 sollte auf Grund ihrer besonderen altersbedingten Lebensraumqualität erhalten werden.

Die Eichen Nr. 2 und 3 sowie die Eichen auf dem Knick sollten ebenfalls erhalten bleiben, bei unvermeidbaren Eingriffen sind pro entferntem Baum 2 Höhlenkästen und 3 Spaltenkästen und fachlich korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten. (Lage der Gehölze s. Abb. 6)

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann die Maßnahme entfallen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Rückbauten von älteren Gebäuden an der Rausdorfer Straße

Für Rückbauten von älteren Gebäuden an der Rausdorfer Straße sind Bauzeitenregelungen zu erfüllen, da hier Brutvögel- und Fledermausvorkommen nicht ausgeschlossen werden können und nicht sichergestellt ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Ausweichquartiere vorhanden sind.

Vermeidungsmaßnahme 2 (Gebäudebrüter):

Rückbauten von Gebäuden sind außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

Vermeidungsmaßnahme 3 (Fledermäuse):

Rückbauten von Gebäuden sind außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

Fazit Abrisszeiten: Der Rückbau von älteren Gebäuden an der Rausdorfer Straße sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Rodungen von jüngeren Gehölzbeständen (Bäume und Gebüsche) sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann ein Rückbau auch außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Neben potenziellen Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen (s.o.) sind auch potenzielle Lebensraumverluste für Fledermäuse artenschutzrechtlich zu berücksichtigen (s.u.).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Fledermäuse)

Für Abrissvorhaben von älteren Häusern an der Rausdorfer Straße sind pro Gebäude zwei Höhlenkästen und drei selbstreinigende Spaltenkästen vorgezogen und fachlich korrekt an Gebäuden im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Bei Vorliegen eines Negativnachweises kann die Maßnahme entfallen. Der Negativnachweis ist in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.

Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen in der Eingriffsregelung

Zum Schutz der Fauna sind die Rodungen von Gehölzbeständen gemäß § 34 (6) LNatSchG in der Zeit vom 1.10. – 29.2. des Jahres durchzuführen.

Bei Veränderungen an der Beleuchtung, z.B. der Straßen, werden insektenfreundliche Lampen empfohlen, die sowohl den nächtlichen Insekten als auch den Fledermäusen zu Gute kommen.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Trittau plant die Aufhebung des B-Plans Nr. 21. Die im Rahmen des vorliegenden Berichts durchgeführte faunistische Potenzialanalyse hat für den Geltungsraum potenzielle Vorkommen von ungefährdeten Brutvogelarten sowie von Fledermäusen ermittelt.

Für vier verschiedene denkbare/mögliche Vorhabensszenarien, wie z.B. Bauvorhaben auf den noch unbebauten Grundstücken am Schwester-Emmi-Weg, Bauvorhaben in Gehölzbestände und/oder Gartenanlagen sowie auch für Rückbauten von älteren Häusern wurde der artenschutzrechtliche Handlungsbedarf ermittelt. Dies reicht von Zeitenregelungen für Rodungen und Gebäuderückbau bis zur Schaffung von Ersatz-Lebensräumen (Gehölzpflanzung) für Brutvögel und Kastenausgleich für Fledermäuse. Die Konkretisierung ist dem Kapitel 7 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu entnehmen.

Zeitregelungen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen können u.U. entfallen, wenn kurzfristig fachkundig erbrachte Negativnachweise vorgelegt werden. Negativnachweise sind ggf. in Abstimmung mit der UNB zu erbringen.



Abbildung 6: Lage der unbebauten Grundstücke am Schwester-Emmi-Weg und naturschutzfachlich wertvolle Gehölzbestände (Luftbild Digitaler Atlas Nord)

10. Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangene Hinweise zur Aufhebung des B-Planes Nr. 21 der Gemeinde Trittau:

Nachsorgender Bodenschutz

Es bestehen im Planungsgebiet mehrere Gewerbestandorte:

Rausdorfer Straße 12,14: Tischlerei aktuell

Rausdorfer Straße 22 a: ehem. Malerei, aufgegeben 2019

Rausdorfer Str. 24: ehem. KFZ-Werkstatt

Rausdorfer Straße 10: Hinweis auf Malerwerkstatt, 20er bis 60er Jahre

Bei Änderung/neuer Nutzung oder Aufgabe der Nutzung ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn um eine Stellungnahme über die neue Planung gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein anzufragen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises umgehend zu benachrichtigen und das ausgehobene Bodenmaterial gemäß den aktuellen technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Kampfmittelräumdienst

In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/ Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt

Dezernat 33, Sachgebiet 331

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Die Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

11. Umweltbericht

11.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans und dessen Änderungen

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 schafft die Gemeinde Trittau die planerischen Voraussetzungen, die bestehende Bebauungsstruktur zeitgemäß weiter zu entwickeln.

Aufgrund von zahlreichen Abweichungen hinsichtlich der Festsetzungen im B-Plan Nr. 21 in den letzten Jahren, die der Rechtskräftigkeit dieses B-Planes entgegenstehen, kam die Gemeinde zu dem Entschluss, den B-Plan aufzuheben. Insbesondere die Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen und die Herstellung zahlreicher oberirdischer Stellplätze statt Tiefgaragen veranlasste die Gemeinde zu diesem Schritt.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Grundstücke bereits vollständig bebaut. Die künftigen Bauvorhaben werden gem. §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

11.2 Darstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen

Die grundsätzlichen Aussagen über die städtebaulichen Planungen in Trittau sind in dem Landesraumordnungsplan und dem Regionalplan I dargelegt. Demnach ist Trittau als Unterzentrum eingestuft. Weiterhin befindet sich Trittau innerhalb des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III.

Das von der Aufhebung betroffen Plangebiet ist in dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau entsprechend seiner derzeitigen Nutzungsstruktur dargestellt.

11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Trittau bleibt der Umweltzustand in der Örtlichkeit unverändert beibehalten. Negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Einschränkend ist die Beurteilung der Schutzgüter „Tiere und Pflanze“ insbesondere bezogen auf die drei Eichen als Altbaumbestand und die Quartiersmöglichkeiten in den Altgebäuden zu betrachten. Die Eichen werden als ökologisch wertvolle Einzelbäume bewertet. Die Altgebäude dienen mit ihren Spalten und Ritzen als potenzielle Quartiere für Fledermäuse.

Auf das Schutzgut „Mensch“ wirkt sich die Planung grundsätzlich positiv aus, da die Anlieger bauliche Veränderungen und Erweiterungen vornehmen können, die ihnen bislang auf der Basis der Inhalte des verbindlichen Planwerkes nicht möglich waren. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden Rechtsvorschriften könnte durch die Errichtung von z.B. Nebenanlagen und Stellplätzen eine nahezu vollständige Versiegelung der Baugebietsflächen erfolgen. Die aufhebungsbedingt möglichen Erweiterungen der bestehenden Bebauung erhöhen zwar grundsätzlich die gegenwärtig im Bestand vorhandene Bodenversiegelung, führen allerdings aufgrund der o.g. Ausführungen zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“.

11.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Durchführung der Planung ermöglicht eine bauliche Verdichtung der Siedlung in Anpassung an die Prägung der Umgebung. Diese Ausnutzung des Potenzials zur Innenverdichtung reduziert das Erfordernis weitere Fläche für die Ansiedlung für zeitgemäße Bebauungsmöglichkeiten bereitzustellen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 sowohl bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich der Flächenparzellierungen und der Baukörperstellung zu erheblichen Einschränkungen führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Planung entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese Auswirkungen sind zu vermeiden, minimieren und/oder auszugleichen (s. Kap. 9)!

Naturschutzdienlicher Hinweis (UNB) (siehe auch Kap. 6.2 „Planungsrechtliche Festsetzungen“)

Als Ausgleich für die aus dem B-Plan 21 resultierenden Eingriffe wurde eine externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 57/1, 61, 76 Lüttwisch und Horstkoppel) zugeordnet. Da der Ausgleich (für den dauerhaften Eingriff) ebenfalls dauerhaft zu gewährleisten ist, sollte im Fall der Aufhebung des B-Planes die Fläche anderweitig gesichert werden.

11.5 Zusätzliche Angaben

Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bewertung der Auswirkungen, die durch die Aufhebung des bestehenden verbindlichen Planungsrechtes entstehen. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, entfällt das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung.

Monitoring-Maßnahmen

Die Monitoring-Maßnahmen beschränken sich auf die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte erteilten Baugenehmigungen. Insbesondere muss aus städtebaulicher Sicht das Einfügen der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild abgeglichen werden. Weitere Monitoring-Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich die künftige Bebauung nach den Vorgaben der § 34 BauGB orientiert. Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung (s. §44 BNatSchG) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt.

11.6 Zusammenfassung

Der Ursprungsbebauungsplan erlangte am 1996 seine Rechtsverbindlichkeit. Das Plangebiet wurde entsprechend der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung bebaut (WA, WR und MI). Jedoch wurden im Laufe der Jahre von den festgesetzten Baugrenzen abgewichen und oberirdische Stellplätze entgegen der festgesetzten Tiefgaragen errichtet.

Da das Plangebiet bis auf wenige Grundstücke bereits vollständig bebaut ist, wird der B-Plan Nr. 21 aufgehoben und die künftigen Bauvorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt. Die Beurteilung hat auch unter den Aspekten gem. §44 BNatSchG zu erfolgen, um die negativen Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und/oder auszugleichen.

12. Kosten

Der Gemeinde Trittau entstehen durch die Aufhebung keine Kosten.

13. Beschluss

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss am
die Einleitung des Aufhebungsverfahrens sowie die Offenlage des aufzuhebenden Bebauungsplanes
Nr. 21 beschlossen hat.

Trittau, den

Bürgermeister