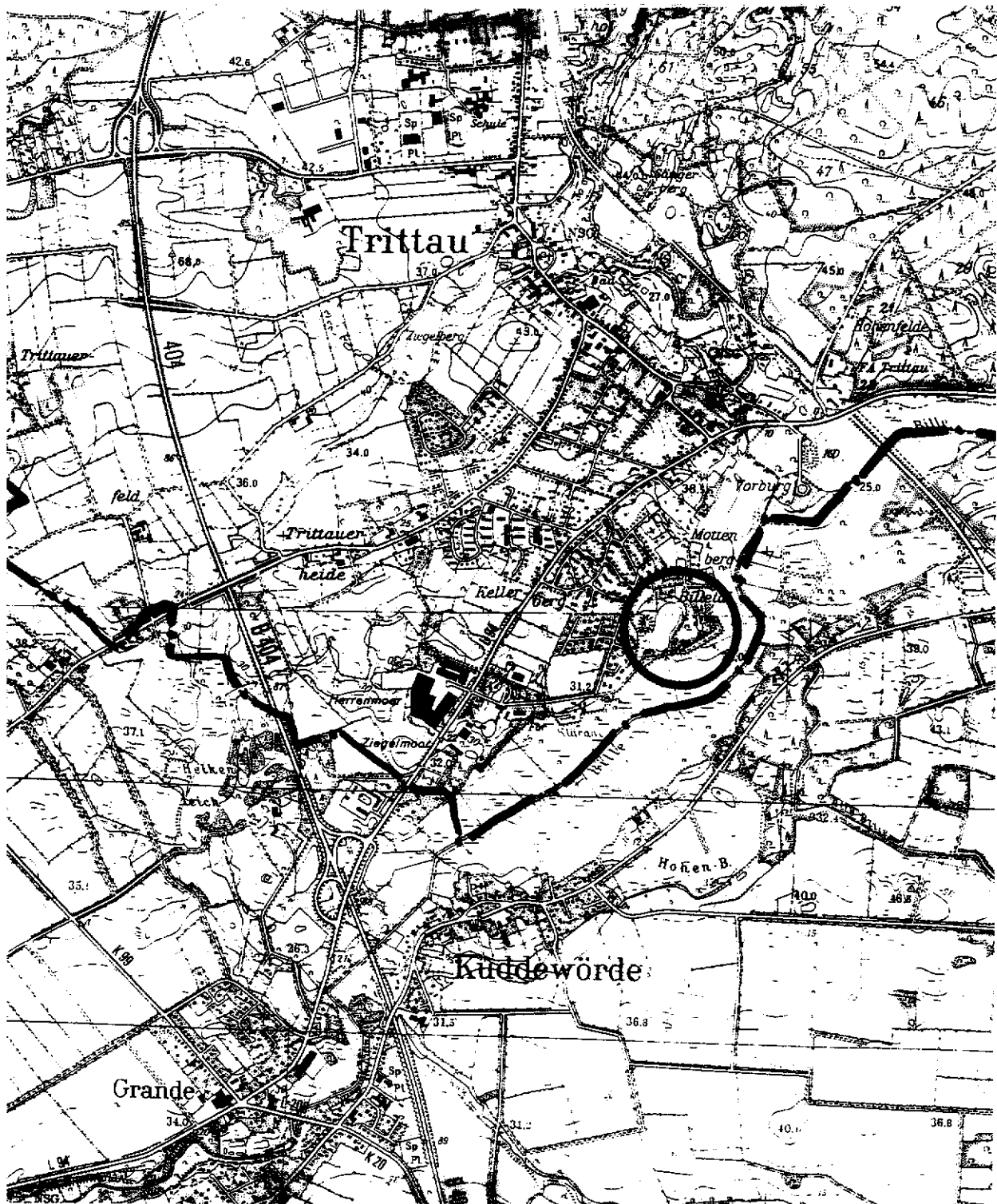


**BEGRÜNDUNG**

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



# 1. Planungsgrundlagen

## a. Planungsanlass

Das bestehende Pflegeheim „Haus Billetal“ sieht aufgrund gestiegener Anforderungen im Pflegebereich den Bedarf, die vorhandenen Einrichtungen zu erneuern und zu erweitern. Aufgrund der schlechten Bausubstanz hat sich der Eigentümer entschieden, den vorhandenen Altbau abzubauen und eine den heutigen Anforderungen entsprechenden Neubau auf dem Grundstück an gleicher Stelle zu errichten. Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht der Ursprungsplan mit der 2. Änderung. In der 2. Änderung war die zulässige Grundfläche für den Bereich von 1.250 qm auf 1.400 qm erhöht worden. Die 1. Änderung betrifft das Plangebiet nicht.

## b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesraumordnungsplan (Dezember 1998) stellt Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg dar. Der Bereich um Trittau herum ist als "Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung" ausgewiesen, ebenso als einer "mit einer besonderen Bedeutung für Natur und Landschaft".

Die Gemeinde Trittau ist im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Unterzentrum eingestuft. Trittau liegt im Ordnungsraum um Hamburg. Die Ortslage und westlich liegende Erweiterungsflächen sind als Siedlungsgebiete zentraler Orte außerhalb der Achsen im Hamburg-Nachbarräum dargestellt. Das weitere Gemeindegebiet Trittaus ist als regionaler Grünzug ausgewiesen, der Bereich der Hahnheide als Naturschutzgebiet und einzelne Bereiche als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich nach textlicher Zielaussage des Regionalplanes in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, dass dort ausreichend Bauflächen im wohnbaulichen und gewerblichen Bereich zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998) ordnet Trittau und seine nähere Umgebung als Schwerpunktbereich für Erholung ein. Nördlich der Ortslage liegt ein Schwerpunktbereich und eine Hauptverbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Außerhalb des besiedelten Bereichs liegen weiterhin das Naturschutzgebiet Hahnheide im Osten, die Biotopverbundachsen im Süden und Osten, ein Landschaftsschutzgebiet im Westen sowie großflächig um die Ortschaft ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. "Gebiete mit besonderen ökologischen Funktionen" liegen im Nordwesten, im Norden und im Osten. Das Plangebiet liegt am Rande eines Geotops und eines Schwerpunktgebietes im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. Südlich und östlich grenzen direkt die Feuchtwiesenbereiche der Bileniederung an.

Der Entwurf des Landschaftsplans für die Gemeinde Trittau (Stand: März 1998) zeigt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche. Der Entwicklungsplan zeigt für die Fläche selbst keine Entwicklungsempfehlungen, die direkt südlich und östlich angrenzenden Flächen sind jedoch als vorrangig zu extensivieren dargestellt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Aussagen, insbesondere der des Entwurfs des Landschaftsplanes, widerspricht die geplante Neuerrichtung des Pflegeheims den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle vor dem Hintergrund der genehmigten Bestandssituation grundsätzlich nicht.

### **c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Geriatriisches Zentrum dar. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB ist somit erfüllt.

### **d. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Südosten Trittaus östlich des Mottenteichs. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	nördliche Grenze der Flurstücke 68/56 u. 68/55,
im Osten:	westliche Grenze des Flurstücks 68/48,
im Süden:	südliche Straßenbegrenzungslinie des Billewanderwegs,
im Westen:	östliche Grenze des Flurstücks 68/30.

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Pflegeheims mit seinen Garten- und Parkanlagen. Das Gelände ist stark bewegt und weist einen sehr schönen Großbaumbestand und umfangreiche Gehölzpflanzungen auf. Im Norden des Plangebiets ist ein schmaler Streifen WR-Gebiet festgesetzt.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 1,2 ha.

## **2. Planinhalt**

### **a. Städtebau**

Das Plangebiet ist bereits mit dem Gebäude des Pflegeheims bebaut. Aufgrund des schlechten Zustands der vorhandenen Bausubstanz soll der vorhandene Altbau abgerissen und durch einen adäquaten Neubau ersetzt werden. Um den gestiegenen Anforderungen im Pflegebereich nachkommen zu können, wird eine Erweiterung der Grundfläche um 500 qm von derzeit zulässigen 1.400 qm auf 1.900 qm erforderlich.

Die Art der zulässigen Nutzung wird wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Geriatriisches Zentrum“ festgesetzt. Änderungen des Nutzungsspektrums gegenüber dem Ursprungsplan erfolgen nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes um 500 qm auf eine max. zulässige GR von 1.900 qm angehoben. Diese Erweiterung ist für die geplanten Nutzungen erforderlich. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert. Für die zulässige Traufhöhe wird für einen kleinen Teilbereich jedoch entsprechend dem Hochbaukonzept eine Anhebung um 7,50 m zugelassen. Zusätzlich werden nunmehr für den Gebäudekomplex max. zulässige Firshöhen in Staffelung analog zum Bestand bzw. für den Neubaubereich entsprechend dem Bauantrag aufgenommen. Hierfür wurde ein detailliertes Höhenaufmaß vorgenommen.

Die Festsetzung der Bauweise (im Ursprungsplan geschlossenen Bauweise) wird nicht für erforderlich angesehen, da die festgesetzte Baugrenze die Ordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück sicherstellt. Die Baugrenze wird entsprechend den Vorstellungen des Eigentümers zur Platzierung des Baukörpers entsprechend erweitert. Sensible Grundstücksbereiche sind hiervon nicht betroffen, da die Erweiterung zur Straße hin orientiert wird.

Um das Grundstück nicht durch eine Vielzahl von Garagen, Pavillons und anderen Nebengebäuden zu beeinträchtigen, erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan eine Festsetzung zum Abschluss derartiger Anlagen außerhalb der Baugrenzen bzw. hierfür festgesetzter Flächen.

Der zum Mottenteich hin orientierte Grundstücksteil wird entsprechend dem Ursprungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die erhaltenswerten Grünstrukturen und Einzelbäume sind mit einem Bindungsgebot als zu erhalten festgesetzt.

#### **b. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Der private ruhende Verkehr ist auf dem Grundstück unterzubringen. Entsprechend dem Ursprungsplan sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur außerhalb der mit Bindungsgeboten für Bepflanzungen versehenen Bereiche zulässig.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch diese Änderung nicht berührt. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Gasleitungen durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

### **4. Kosten**

Für die Gemeinde sind keine Kosten zu erwarten.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die übergeordneten Planungen wurden bereits unter Punkt 1b aufgeführt, der Erhöhung der Grundfläche stehen grundsätzlich keine übergeordneten Planungsaussagen entgegen, wenn auch betont werden muss, dass eine derartige Anlage in vorhandener Position nach heutigen Maßstäben naturschutzfachlich als bedenklich anzusehen ist. Die zulässige Bestandssituation relativiert jedoch den Eingriff.

Durch den Bebauungsplan werden 500 qm überbaubare Grundfläche über den Bestand hinaus geschaffen, weiterhin wird eine Erhöhung der Traufhöhe für einen Gebäudeteil ermöglicht. Ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG wird somit vorbereitet und ist entsprechend zu bewerten und auszugleichen. Aufgrund der Größe des vom Eingriff betroffenen Bereiches (500 qm Gartenfläche mit Pflasterung und Wegen sowie 250 qm zusätzliche Versiegelung im Bereich der weiteren Gemeinbedarfsfläche) wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in einer deutlich verkürzten Form im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Eine Kurzbeschreibung des Plangebietes wurde unter Punkt 1 d gegeben, an dieser Stelle werden die Aussagen weiter konkretisiert: Insgesamt gesehen ist dieser Siedlungsausläufer Trittaus entlang der Straße Billethal sowie die Gemeinbedarfsfläche am Wendekopf auf einem Grundmoränenausläufer gelegen, der wahrscheinlich durch die nacheiszeitlichen Abschmelzprozesse und deren Erosionstätigkeit herausgearbeitet worden ist. Die Gemeinbedarfsfläche ist daher im Westen, Süden und Osten durch markante Geländeabfälle charakterisiert, die wiederum mit teilweise bemerkenswertem Großgehölzbestand bewachsen sind. Dies sind überwiegend Rotbuchen und Stieleichen entsprechend der Standortbedingungen. Aufgrund der Vielzahl der Einzelbäume und der Nutzung als Parkgarten, werden die Bereiche flächig mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher versehen. Ein Großteil der westlich liegenden Parkanlage wird zudem als Grünfläche Parkanlage ausgewiesen. Gleichzeitig gehört diese Fläche zum Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG um den Mottenteich und ist von Bebauung freizuhalten. Im südöstlichen Plangeltungsbereich sind die Geländeabfälle als Steilhänge im Binnenland nach § 15a LNatSchG anzusprechen. Im Weiteren wird nur noch der direkte Eingriffsbereich innerhalb der Baugrenzerweiterung betrachtet.

### Bestand:

Der Eingriffsbereich präsentiert sich ausnahmslos als intensiv genutzte Gemeinbedarfsfläche mit Rasenflächen und einem hohen Anteil an bestehenden Versiegelungen durch Pflaster und Platten. Entsprechend den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>1</sup> sind diese Bereiche als Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturschutz anzusprechen. Den umliegenden Bereichen kommt allerdings eine Bedeutung für den Naturschutz zu, da der Baumbestand Funktionen für die Avifauna trägt.

### Darstellung des Eingriffs:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Trittau wird nur in einem kleinen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ein Eingriff nach § 8 BNatSchG vorbereitet, nämlich dort, wo die Baugrenze nach Nordosten hin erweitert worden ist. Für das Gebiet gibt es bereits einen Bebauungsplan und eine 2. Änderung, demnach gilt eine GR von 1.400 qm. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erhöht die GR um 500 qm, die zusätzlich versiegelbare Fläche erhöht sich nochmals um 250 qm. Weiterhin wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf einer Teilfläche von rund 70 qm um 7,50 m angehoben. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. § 8a LNatSchG beschränkt sich auf die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche und in einem Teilbereich des Baufensters auf die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 7,50 m zur Aus-

<sup>1</sup> Anlage zum Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998

bildung eines Turmes. Letzterer Punkt erscheint im Sommerhalbjahr unbedenklich, zumal die umliegenden Großgehölze mit Wuchshöhen von bis zu 40 m die Gesamtanlage gut zur freien Landschaft hin abschirmen und für Gehölzabgänge gleichartiger Ersatz zu leisten ist.

Der direkt vom Eingriff betroffene Raum umfasst 500 qm direkt nordöstlich des bestehenden Gebäudes sowie weitere 250 qm im direkten Umgebungsbereich des Gebäudes. Die hier geplante Erweiterung der Bausubstanz stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 und den Hinweisen der zugehörigen Anlage.

Die restlichen Flächen des Plangeltungsbereiches erfahren keinen Eingriff. Die allgemeine Grünordnung wird durch die allgemeinen Maßnahmen (Erhaltungsgebote) zum Schutz der im Bestand befindlichen, erhaltenswerten Elemente wie Einzelbäume, abgedeckt.

Durch den geplanten Eingriff werden keine weiteren Erschließungsflächen nötig.

Bezüglich der zu untersuchenden Schutzgüter wird entsprechend den Hinweisen der Anlage des o.g. Erlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Klima/Luft** auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nicht notwendig, zumal auch kleinklimatisch betrachtet der geplante Eingriff nicht relevant ist. Bezogen auf den Bereich **Arten und Biotope** handelt es sich bei der vom Eingriff betroffenen Fläche um intensiv genutzte Flächen, die geringen Wert als Lebensraum für Flora und Fauna besitzen. Der Bewuchs besteht überwiegend aus Ziergräsern. Insgesamt stellt sich der vom Eingriff betroffene Bereich nach den Hinweisen zu o.g. Erlass als Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz dar. Auf solchen Flächen sind in der Regel keine erheblichen oder nachhaltigen und damit auszugleichenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wäre hier also nur für betroffene Landschaftsbestandteile wie wertvolle Einzelbäume oder Knicks durchzuführen. Die erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung ist vor allem in den Bereichen **Boden, Landschaftsbild** und **Wasser** durch die Versiegelung zu erwarten. Hinzu kommt die Empfindlichkeit der umliegenden Bereiche, dieser soll im Rahmen der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften Rechnung getragen werden.

### Boden

#### Bestand:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute teilweise versiegelt und wird als Erschließung und Rasen genutzt. Die Pflege ist als ausschließlich intensiv zu bezeichnen, d. h., dass von einem Einsatz von Bioziden in bescheidenem Umfang ausgegangen werden kann und der Boden diesbezüglich zum Teil vorbelastet ist. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen in den nicht versiegelten Bereichen trotz allem weitgehend intakt sind.

#### Eingriffsfolgen:

Die geplante Erweiterung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung unterbunden und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort.

#### Vermeidung/Minimierung:

Zur Minimierung des Eingriffs wurde der Entwicklungsspielraum auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

**Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushalts auszugehen, so dass die Festsetzung von Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion notwendig ist.**

Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu.

Die Hinweise des MUNF sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich rechnerisch folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch:	VERHÄLTNIS 1 : 0,5 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	VERHÄLTNIS 1 : 0,3 ANZURECHNENDE m <sup>2</sup>	BENÖTIGTE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
500 qm Erweiterung	500	-	250
250 qm zusätzliche Versiegelung	-	250	75
	500	250	<b>325 qm</b>

**Durch die Ausweisung einer mindestens 325 qm großen Ausgleichsfläche auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche und die Anlage von naturnahen Biotopen auf dieser Fläche kann ausreichend Ersatz geleistet werden.**

#### Wasser

##### Bestand:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute etwa zur Hälfte versiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet, aufgrund der anstehenden Grundmoränenmaterialien ist jedoch von einer geringen Sickerate auszugehen.

#### Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. In der Folge erhöht sich der oberflächliche Abfluss sowie der oberflächennahe Zwischenwasserabfluss entsprechend der prozentualen Herausnahme von Flächenanteilen. Aufgrund der Lage des Eingriffsbereiches am Rande der freien Landschaft ist der Einfluss auf den lokalen Wasserhaushalt vergleichsweise gering.

#### Vermeidung/Minimierung:

Eine Eingriffsvermeidung und -minimierung wurde durch die Begrenzung der Erweiterungen auf ein notwendiges Mindestmaß angestrebt.

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.**

#### Landschaftsbild

##### Bestand:

Das Landschaftsbild wird stark geprägt durch die bestehende Situation der bewaldeten Moränenzone inmitten der Feuchtwiesen entlang der Bille.

##### Eingriffsfolgen:

Durch die baulichen Erweiterungsabsichten wird flächig kein Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Die Erhöhung der möglichen Traufhöhe um 7,50 m auf rund 70 qm innerhalb der überbaubaren Fläche ist allerdings bedeutsam, wird jedoch aufgrund der Bestandssituation des Gebäudes und der umliegenden, abschirmenden Großgehölze zumindest im Sommerhalbjahr relativiert, da die Belaubung den Höhenausläufer weitgehend abschirmt. Das Landschaftsbild selbst erfährt durch diesen Bebauungsplan insgesamt einen Eingriff, zumindest im Winter wird der Höhenausläufer des Gebäudes zu sehen sein.

##### Vermeidung/Minimierung:

Eine Eingriffsvermeidung und -minimierung wurde durch die Begrenzung der Erweiterungen auf ein notwendiges Mindestmaß angestrebt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Traufhöhe wurde soweit reduziert, dass sie der ursprünglichen Bebauung an diesem Standort weitestgehend entspricht (Gebäude Anfang des 20. Jhd's).

**Auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht auszuschließen. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz sind notwendig.**

##### Ausgleich:

Ein Ausgleich im klassischen Sinne durch beispielsweise einen Rückbau einer baulichen Anlage ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Es wird für angemessen erachtet, wenn, ähnlich wie bei Sendemasten, pro 1,00 m Höhenentwicklung 50 qm Ausgleich gefordert werden. Aufgrund der Sensibilität des Raumes wird ein Wert von 100 qm pro m Höhenentwicklung empfohlen. Eine Erhöhung der Traufhöhe von Teilen des Baukörpers kann folglich durch 750 qm Ausgleich erbracht werden (7,50 m x 100 qm).

**Die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann theoretisch rechnerisch durch etwa 750 qm Ausgleichsfläche kompensiert werden.**



## Arten und Biotope

### Bestand:

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um eine Fläche mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, gem. der o.g. Hinweise zur Eingriffsregelung nicht zu erwarten.

### Eingriffsfolgen:

Durch die geplante Erweiterung werden lediglich Rasen- und Wegeflächen überplant. Schützenswerte Einzelbäume werden im B-Plan als zu erhalten festgesetzt. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Biotope erfolgt indirekt durch die Kapazitätserhöhung der Anlage. Diese hat auch Auswirkungen auf die umliegenden Niederungsbereiche.

### Vermeidung/Minimierung:

Eingriffsvermeidend werden die Erweiterungen nur dort vorgesehen, wo bereits eine intensive Flächennutzung durch die Erschließung besteht. In sensible Bereiche soll nicht eingegriffen werden.

### Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion:

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der umliegenden Bereiche ist gemäß Ausgleichserlass pauschal der für die Bodenversiegelung ermittelte Ausgleichsbedarf zu verdoppeln. Entsprechend werden noch einmal 325 qm Ausgleich erforderlich.

**Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope durch die Beeinträchtigung der umliegenden sensiblen Bereiche kann durch die Verdoppelung der für die Bodenversiegelung ermittelten Ausgleichsfläche erbracht werden. Entsprechend sind nochmals 325 qm Ausgleich fällig.**

## Klima

In den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das Klima auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zumeist nicht mehr eintreten, da Flächen mit wichtigen Funktionen für den Klimahaushalt (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) bereits im Landschaftsplan ausgewiesen bzw. angesprochen werden. Aufgrund der Art und des Umfangs des Eingriffs kann eine weitere Betrachtung vernachlässigt werden.

### Maßnahmen mit Ausgleichsfunktionen/Kosten:

Durch den Eingriff kommt es zu einem Ausgleichserfordernis von mindestens 1.400 qm Fläche (Boden 325 qm, Arten und Lebensgemeinschaften 325 qm, Landschaftsbild 750 qm). Die Gemeinde hat eine Fläche an der Bille erworben, auf der der Ausgleich untergebracht werden kann. Vorgesehen ist dort eine Extensivierung der Nutzung. Eine Zuordnung des Ausgleichs erfolgt gem. § 9 Abs. 1a im Bebauungsplan. Für den Quadratmeter fertiger Ausgleichsfläche sind überschlägig 10,- DM zu kalkulieren, die Gemeinde wird folglich einen Betrag in entsprechender Höhe (14.000,- DM) in einem städtebaulichen Vertrag vereinbaren. Sie behält sich eine Umlegung auf den realen Flächenerwerbspreis vor, so dass sie eine größere Fläche der Extensivierung überlassen kann. Dies ist aufgrund der geringeren Anrechenbarkeit von Flächenextensivierungen (meist nur 25-30%) notwendig.

### Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Der Handlungsspielraum ist aufgrund der weitgehend ausgestatteten Bestandssituation des Plangebietes begrenzt, zumal es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt. Über die Erhaltungsgebote für Einzelbäume hinausgehende Maßnahmen sind bei vorliegender Bauleitplanung nicht erforderlich.

### Hinweise/Empfehlungen

- Schonender Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung.
- Das Auffangen und Nutzen von Regenwasser für Bewässerungs- oder ähnliche Zwecke ist zulässig und erwünscht (Trinkwasserschutz).
- Es wird dringend empfohlen, ganz auf Pflanzendünger und chemische Schädlingsbekämpfungsmittel aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes zu verzichten, da bei vielen Stoffen und deren Umwandlungsprodukten keinerlei Erkenntnisse über mögliche Gefährdungspotentiale vorliegen.
- Das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher beinhaltet Nachpflanzungen in gleicher Art bei Abgang einzelner Gehölze.

Im Plangebiet finden sich keine Historischen Kulturlandschaftsteile nach § 2 Abs. 1 Nr. 13 BNatSchG und § 1 Abs. 2 Nr. 17 LNatSchG.

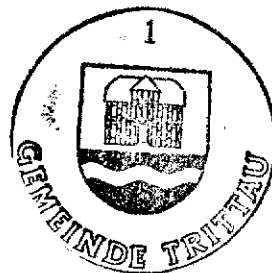
### **6. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 11.10.2001 gebilligt.

Trittau, 10. 7. 06

  
(Bernd Geisler)  
1. stellv. Bürgermeister

Planverfasser:

PLANLABOR  
STOLZENBERG  
DIPL. ING. PETLEV STOLZENBERG  
FREIER ARCHITECT UND STADTPLANER