

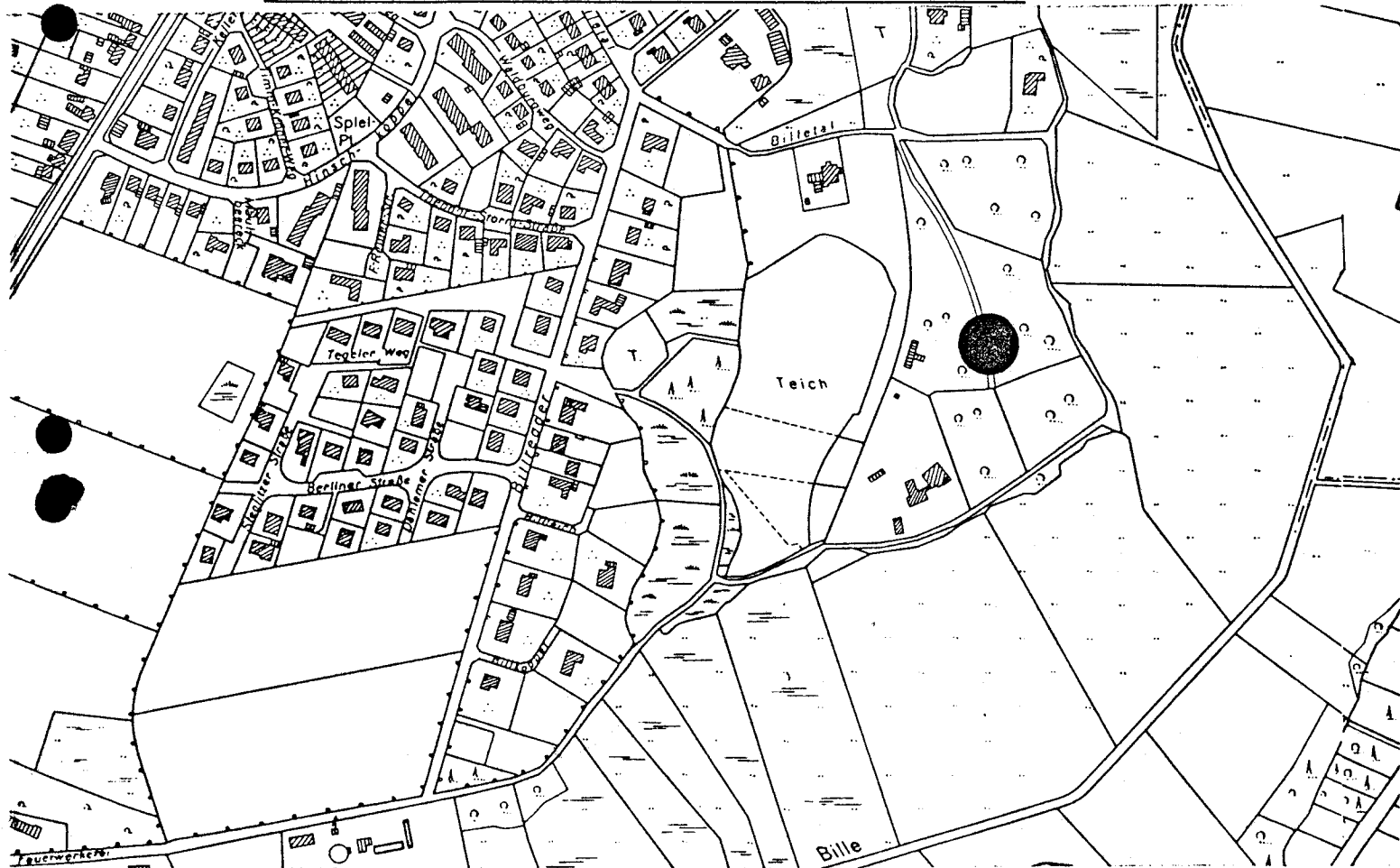
Fassung vom 17.8.1984

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Trittau über den Bebauungsplan Nr.24
für das Gebiet:

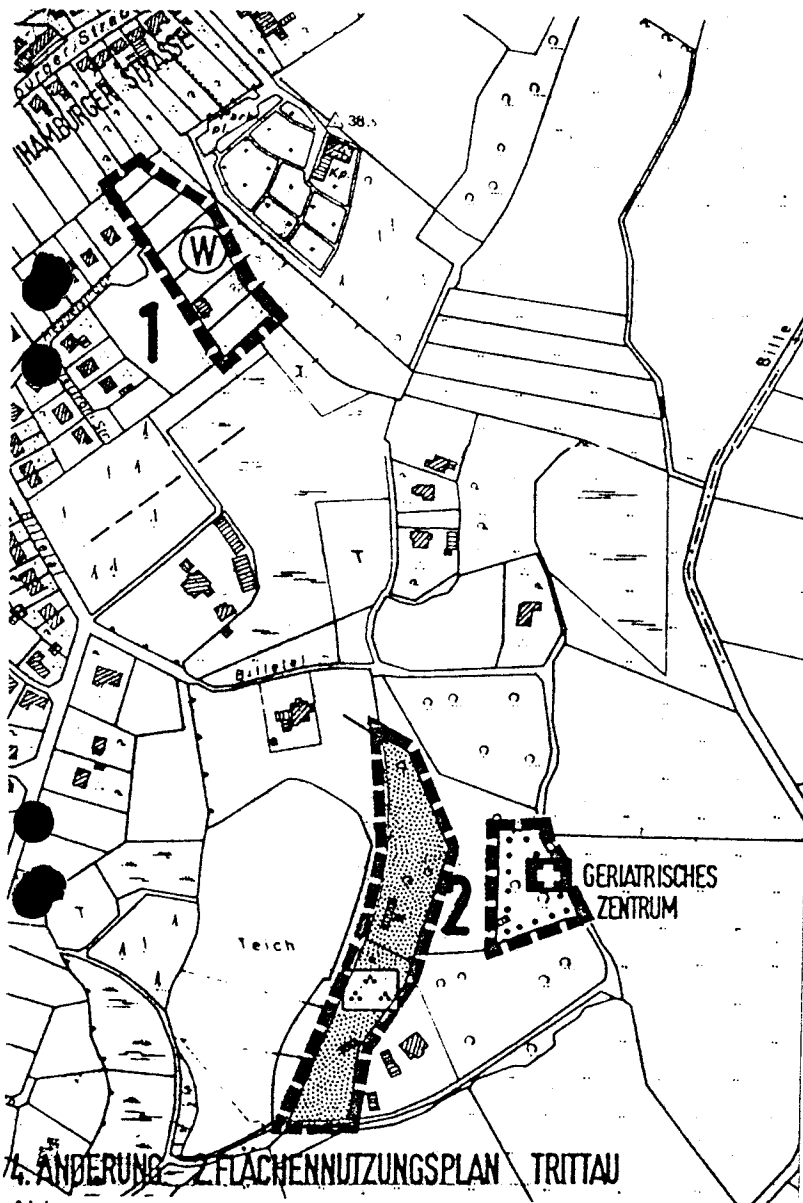
östlich des Mottenteichs, Flurstücke 68/2, 68/11, 68/13, 68/14,
68/15 und 68/16.

Lage des Bebauungsplangebiets, Übersichtskarte 1:5000



Die Gemeindevertretung hat am 25.3.1976 die Aufstellung der
Satzung des Bebauungsplans Nr.24 beschlossen, um für die östlich des
Mottenteichs gelegenen Bauflächen die Erschließung und Bebauung
zu sichern.

Das Plangebiet wird entwickelt aus den Ausweisungen des 2.Flächennutzungsplans der Gemeinde und der zwischenzeitlich genehmigten 4.Änderung dieses Planes.



4.Änderung des 2.Flächennutzungsplans 1: 5000

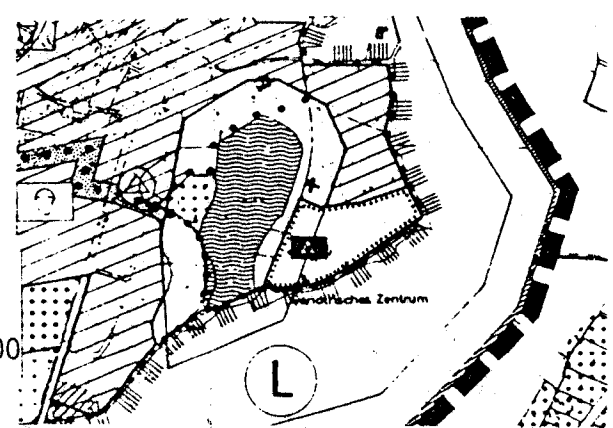
Es findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBI. I S. 1763) Anwendung.

Abb. 2. Flächennutzungsplan, Auszug, 1:10 000

Diese 4.Änderung des 2.Flächennutzungsplans gibt für einzelne Teilbereiche des Bebauungsplans eine neue Nutzung vor. Insbesondere wird der Bereich, der in den 50 m - Erholungsschutzstreifen des Mottenteichs fällt als Grünfläche, Parkanlage ausgewiesen.

Bisher ist dieser Abschnitt als Fläche für die Landwirtschaft und für den Gemeinbedarf, Geriatisches Zentrum ausgewiesen worden.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.76 (BGBI. I S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBI. I S.949).



Dem Bebauungsplan wird gemäß §9(8) BBauG diese Begründung beigefügt, in der die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans dargelegt werden.

Ohne auf die planerische Festsetzung einzelner Grundstücke einzugehen, wird begründet, welche Bauabsichten in den Grundzügen Anlaß zur Planaufstellung gegeben haben.

Außerdem wird in der Begründung auf die Maßnahmen hingewiesen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen. Hierzu zählen insbesondere die Maßnahmen der Erschließung gemäß § 123 BBauG. Neben dieser Beschreibung der Erschließungsmaßnahmen werden in der Begründung auch die geschätzten Kosten des Erschließungsaufwands und deren Finanzierung angegeben.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans können Maßnahmen der Bodenordnung gemäß BBauG erforderlich werden, die in der Begründung neben sonstigen Maßnahmen dargelegt werden.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans erfolgt im Teil A der Satzung auf der Grundlage der Planzeichenverordnung (PlanvV) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

Als Unterlage für die Planzeichnung wird die Flurkarte 1:1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann aus Ahrensburg benutzt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Katasterbestandes wird vor dem Einreichen des Planes zur Genehmigung überprüft und beglaubigt.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs gemäß §9(7) BBauG fest.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des süd-östlichen Grenzverlaufs des Gemeindegebietes zwischen Mottenteich und der Bille.

Die nördliche Grenze wird durch die Verlängerung der Straße Billetal gegeben und im Osten und Süden durch die vorhandenen Fußwege fortgeführt.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Es ist Ziel des Bebauungsplans, für ein in sich geschlossenes Siedlungsgebiet eine planerische Ordnung und Entwicklung zu sichern.

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Teil seit vielen Jahren von den baulichen Anlagen des Geriatrischen Zentrums genutzt. Die für diesen Teil geplanten baulichen Erweiterungen, die Unterbringung der Kraftfahrzeug-Stellplätze, der Ausbau der Erschließungsstraße und die Teilung von Einzelhaus-Grundstücken gaben Anlaß zur Aufstellung der Satzung.

Die besonderen landschaftlichen Gegebenheiten prägen das Siedlungsgebiet, das durch stark geformtes Geländere relief und hohen Baumbestand bestimmt wird. Dieser park- und waldähnliche Charakter soll auch zukünftig erhalten bleiben. Die Gemeinde beschränkt die Bautätigkeit daher auf wenige Flächen und setzt einen großen Anteil des Plangebiets für die Pflege und Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes fest.

Den Ausweisungen des 2. Flächennutzungsplans und seiner 4. Änderung folgend, wird das Plangebiet als Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Waldumwandelungsgenehmigung erteilt worden. Der Gemeinde liegt die Genehmigung zur Abholzung des Waldes innerhalb des gesamten Plangebiets vor. Der Bebauungsplan macht jedoch deutlich, daß die Flächen außerhalb der Baugrenzen davon nicht betroffen sind. Insbesondere die wertvollen Hanglagen im Osten und die Uferbereiche des Teiches bleiben erhalten. Der hier vorhandene Baumbestand geht nicht verloren und wird als Park und Anpflanzungsfläche festgesetzt.

Die Gemeinde hat zwischen der Hamburger Straße und der Straße Billredder entsprechende Ersatzaufforstungsflächen bereitgestellt. Für diese Flächen gilt, auszugsweise aus dem Bescheid vom 24.4.84 des ALW, Lübeck zitiert:

Die Ersatzaufforstung hat bis zum 31.12. 1987 bzw. bis zu einem Jahr nach der Bebauung mit zunächst

- a) 1,7 ha
- b) 1,8 ha

nach Ablauf der Pacht weiter zu erfolgen.

Die Ersatzaufforstung umfaßt außer dem ersten Anbau auch die Ergänzung durch spätere Nachpflanzungen, die zur Erzielung eines lückenlosen Holzbestandes nötig sind und die nach den anerkannten forstlichen Grundsätzen notwendige Pflege der Kultur.

Bei Anlage der Kultur ist für die Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (§ 9 Abs. 3 LWaldG).

Nach Ablauf der vorstehenden Frist verliert dieser Bescheid seine Gültigkeit. Die Verpflichtungen erstrecken sich auch auf einen etwaigen Rechtsnachfolger.

Die Aufforstung hat mit standortgerechten, landschaftsgerechten Holzarten in naturgemäßer ökologischer Mischung mit Laubhölzern und bis zu 25 % Nadelhölzern zu erfolgen.

Dazu ist gemäß §35 LWaldG die Forstberatung (Planung/Durchführung) der zuständigen Forstabteilung der LWK anzufordern:

Forstingenieur Theil
2405 Ahrensböök
Am Diepenbrook 2
Tel.: 04525 / 2897

oder

Forstamtsrat H. Vogel
2060 Bad Oldesloe
Lerchenweg 28

Tel.: 04531 / 81970

Für die vorhandene Waldfläche liegt für die Abholzung (§19 Landeswaldgesetz) und für die Nutzungsumwidmung (§21 Landeswaldgesetz) ein Bescheid der unteren Forstbehörde vom 8.3.1976 und des Amtes für Land-und Wasserwirtschaft Lübeck vom 24.4.1984 mit folgenden Auflagen vor:

1. Die Abholzung darf erst vorgenommen werden, wenn
 - a für die fragliche Waldfläche ein noch aufzustellender Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und
 - b vom Antragsteller verbindlich nachgewiesen wird, daß die für eine Ersatzaufforstung bezeichnete Fläche auch tatsächlich zur Verfügung steht. Ein Termin für diese Ersatzaufforstung wird zu gegebener Zeit noch festgesetzt werden;
2. der Baumbestand am nichtbebauten Hang entlang der Ostseite der fraglichen Fläche zu erhalten ist.

Die Gemeinde kann den Belangen der Landschaftspflege und der Walderhaltung Rechnung tragen und eine ausreichend große Ersatzaufforstungsfläche bereitstellen. Die Eingriffe in vorhandenen Baumbestand bleiben gering.

Ferner wird die vorhandene Zuwegung im Süden (vom Weg C aus) zum Geriatriischen Zentrum aufgehoben zugunsten eines Ausbaus der Stichstraße A. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt danach nur von der Straße A aus.

In Anpassung an das vorhandene Gebäude des Geriatriischen Zentrums wird die Zahl der Vollgeschosse mit 'drei' festgesetzt. Um jedoch die bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf die Ortsrandlage in bestimmten Grenzen zu halten, setzt die Gemeinde die Traufhöhe mit 6,50m fest, gemessen von der höchsten Höhenlage der Wendefläche der Straße A.

Eine bauliche Verdichtung der Wohngebiete soll in diesem Gemeindeabschnitt am Rand der Bille vermieden werden. Die Gemeinde setzt dazu eine Mindestgrundstücksgröße fest.

Aufgrund der geringen Zahl der Grundstücke und des ebenfalls geringfügigen PKW-Verkehrs der Besucher des Geriatrischen Zentrums hält die Gemeinde den gewählten Ausbauquerschnitt der Erschließungsstraße für ausreichend.

Zum Schutz der vorhandenen Landschaft und aus Gründen der Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes wird der 50m-Erholungsschutzstreifen entlang des Mottenteichs als private Grünfläche, Parkanlage, festgesetzt.

Erschließungskosten

Die überschlägige Ermittlung der Kosten, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen, wird wie folgt in DM geschätzt:

1.		
Grunderwerb		20 000.-
Bau der Verkehrsflächen		200 000.-
Straßenentwässerung		70 000.-
Straßenbeleuchtung		6 000.-
Gesamt Pos. 1		296 000.-
2.		
Schmutz- und Regenwasserkanalisation		150 000.-
Trinkwasserleitungen		20 000.-
Stromversorgung		20 000.-
Sonstiges		20 000.-

Auf der Grundlage der Ortssatzung werden die Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von Pos. 1 trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gemäß §129 BBauG in Höhe von DM 29 600.-, deren Finanzierung im Haushalt Berücksichtigung finden soll.

Bodenordnung

Es wird grundsätzlich eine gütliche Einigung über alle erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung angestrebt.

Die Maßnahmen, die das Bundesbaugesetz vorsieht, §45 ff, §80 ff und §85 ff sollen jedoch nicht ausgeschlossen bleiben und nur bei Bedarf zur Sicherung der Erschließung zur Anwendung kommen.

Oberflächenwasser

Für das gesamte Plangebiet wird bei allen Maßnahmen der Ortsentwässerung des Regen- und des Schmutzwassers die erforderliche Genehmigung der Wasserbehörde bzw. ein Planfeststellungsverfahren gemäß §36 c LWG (Landeswassergesetz) beachtet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

Zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers, bzw. des gesammelten Regenwassers in die angrenzenden Gewässer oder in das Grundwasser wird vor Beginn der Maßnahme die erforderliche Einleitungserlaubnis gemäß §7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt, soweit nicht gemäß §36 c Abs.1 LWG ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Trinkwasser, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung mit Trinkwasser für das gesamte Plangebiet wird durch Anschluß an die zentralen Versorgungsleitungen erfolgen. Als Zwischenlösung wird die Versorgung über eine Gruppenanlage sichergestellt.

Für das gesamte Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Ausnahmen davon sollen nicht zulässig sein.

Müllentsorgung, Stromversorgung, Löschwasserversorgung

Die Müllentsorgung unterliegt dem Zweckverband des Kreises Stormarn.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Schleswig AG, Ahrensburg gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes soll in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr durch Aufstellung von Unterflurhydranten erfolgen, sofern nicht die Versorgung über den Mottenteich als ausreichend angesehen werden kann.

Zeitliche Verwirklichung

Nach Plangenehmigung beabsichtigt die Gemeinde, die Erschließung alsbald zu beginnen. Eine genaue Zeitangabe kann dafür vor Plangenehmigung nicht gegeben werden.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 4. 10. 84

Trittau, den 15. 10. 84

Bürgermeister

