

# Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. 3A, 2. Änderung

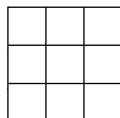
Gebiet: Grundstück Zum Riden 3

### Begründung

Planstand: .Satzungsausfertigung



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	6
3.	Planinhalt .....	6
3.1.	Städtebau .....	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3.	Immissionen.....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Kosten .....	8
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
7.	Billigung der Begründung .....	8

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Anlage 2

44. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Betreiber des an der Straße Zum Riden bestehenden Lebensmitteldiscounters hat den Wunsch nach Anpassung seines Marktes an die heute übliche Marktkonzeption an die Gemeinde herangetragen. Zur Umsetzung dieses Zieles soll im Wesentlichen die Verkaufsfläche von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Im Zuge dieser Erweiterung soll ein Leergutraum mit 2 Pfandautomaten eingerichtet und der Verkaufsraum kundenfreundlicher gestaltet werden. Die Gemeinde unterstützt diese Erweiterungsabsichten und stellt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A auf.

Im Hinblick auf eine zukünftige Einzelhandelssteuerung hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen zur Einzelhandelsversorgung beschlossen und verfolgt unter Berücksichtigung der in dem Gutachten herausgearbeiteten Kernaspekte folgende Handlungsstrategie:

- Verlagerung und Erweiterung eines ‚Edeka-Marktes‘ von der Schulstraße auf das sogenannte ‚Meiereigrundstück‘ im Sinne einer Aufwertung des Ortszentrums. (+ 1.450 m<sup>2</sup> VK).
- Ansiedlung eines Nahversorgers am südlichen Siedlungsrand an der Hamburger Straße zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner der südlichen Wohngebiete. (+ 1.500 m<sup>2</sup> VK).
- Neubau/Umsiedlung eines ‚Aldi-Discounters‘ auf das freiwerdende Edeka-Grundstück an der Schulstraße. (+ 350 m<sup>2</sup> VK).
- Verlagerung und Erweiterung des ‚Familia-Marktes‘ von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Grobenseer Straße. (+ 1.000 m<sup>2</sup> VK).
- Berücksichtigung der mit vorliegender Planung vorbereiteten Erweiterung des Discounters ‚Penny‘ und bevorstehende Erweiterung des Discounters ‚Lidl‘ zur Anpassung an heute übliche Marktkonzepte. (+ 600 m<sup>2</sup> VK).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

Die Gemeinde hat beschlossen, dass gleichwohl eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Das durchgeführte Beteiligungsverfahren ergab keine Hinweise die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich, der Vorprüfung des Einzelfalls zufolge, ebenfalls keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

## 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im **Landesentwicklungsplan** (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren haben gemäß dem Zentralörtlichen System Schleswig-Holsteins als Schwerpunkt für den Wohnungsbau eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Das gesamte Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als zentraler Ort eingestuft. Der Ort ist als Unterzentrum in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund des im Osten 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. Überregionale Biotopverbundflächen liegen nördlich der Ortschaft (Großensee-Mönchsteich-Stenzerteich) und im Süden entlang der Bille. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt.

Nach dem **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) ist die Ortschaft Trittau eng von einem Raum mit besonderer Erholungseignung umgeben, der im Süden als Schwerpunktbereich dargestellt wird. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet

Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Tritttau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbundachsen). Im Süden grenzt das subglaziale Tal der Bille an, welches als Geotop geomorphologisch von Bedeutung ist. Die Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie eines großflächigen Feuchtgebietes spiegeln die naturschutzfachliche Bedeutung des Talraums der Bille wider.

Tritttau ist im Norden und Osten eng eingebettet von den europäischen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“, FFH-Gebiete DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“). Das südliche Gemeindegebiet ist darüber hinaus durch das entlang der Bille ausgewiesene FFH-Gebiet DE 2427-391 geprägt.

Der **Landschaftsplan** stellt für das Plangebiet Siedlungsflächen im Ortskern dar. Die beabsichtigte Planung entspricht damit den Entwicklungsabsichten des Landschaftsplanes.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Tritttau gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt zukünftig Sondergebiet Einzelhandel dar (s. Anlage).

### **1.4. Plangebiet**

Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Rand der zentrale Ortslage Trittaus mit mischgebietstypischer Nutzungsstruktur. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzung Zum Riden.
Im Osten:	Westliche Grenze Flurstück 362.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flurstück 485.
Im Westen:	Östliche Grenze Zum Riden.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A möchte die Gemeinde die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters um ca. 200 m<sup>2</sup> vorbereiten. Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll die Marktkonzeption dem heutigen Standard angepasst und kundenfreundlich gestaltet werden. Da innerhalb der derzeitigen Gebietsausweisung als Mischgebiet kein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zulässig ist, wird mit der vorliegenden Planung für den gesamten Geltungsbereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Eine Sortimentserweiterung wird im Zuge der Vergrößerung nicht vorgesehen. Die bestehende Stellplatzanlage ist auch für die zusätzliche Verkaufsfläche ausreichend bemessen.

## 3. Planinhalt

### 3.1. Städtebau

Für den gesamten Geltungsbereich wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Die Umsetzung der Planungsabsichten wird durch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes in südwestliche Richtung in einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> erreicht. Dabei werden bisher unversiegelte Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden in Anspruch genommen. Zusätzlich wird der Eingangsbereich um ca. 30 m<sup>2</sup> für die Einrichtung eines Leergutraumes erweitert, diese Erweiterung findet auf bereits versiegelten Flächen statt und erfordert keinen Ausgleich.

Durch entsprechende Festsetzungen wird die Zulässigkeit der maximalen Grundfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> und die der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> erhöht. Zur Verkaufsfläche zählen laut Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (Az.4C10.04 und 14.04) alle Flächen, die von Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können aber aus hygienischen oder andern Gründen von Kunden nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso gehören Bereiche in die

Kunden nach der Bezahlung gelangen zur Verkaufsfläche. Überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören jedoch nicht dazu.

Die Gebäudehöhe ist bei 10 m, bezogen auf die Oberkante der Grundstückszufahrt an der Straße Zum Riden, begrenzt. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist in einem 3 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Der Anbau soll sich gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügen, daher werden für die Dach- und Fassadengestaltung glänzende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen, Einfriedungen sind in Form von Hecken, Mauern und Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung wird die Anpflanzung eines standortheimischen Obst- oder Laubbaumes in einer 12 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche je 10 Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Durch die Vergrößerung der Bauzone auf dem Grundstück wird die Erschließung nicht berührt, es verbleibt bei der bestehenden Situation der Zufahrten von der Straße Zum Riden. Die Unterbringung der benötigten Stellplätze kann auf der bereits versiegelten Fläche nachgewiesen werden.

### **3.3. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehr auf der Straße Zum Riden berührt. Durch die Planänderung wird jedoch von keiner Erhöhung der Immissionsbelastung aus Straßenverkehr ausgegangen. Da Wohnungen im sonstigen Sondergebiet in der Regel nicht zulässig sind, werden Vorkehrungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Von einer Erweiterung der bestehenden Kapazitätsgrenzen wird durch die Planänderung nicht ausgegangen.

## **5. Kosten**

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet und Artenschutzbelange nicht berührt werden. Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes in südwestliche Richtung in einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> werden bisher unversiegelte Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden in Anspruch genommen. Als Ausgleich wird in Anlehnung an den Erlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013', sowie dessen Anlage die Anpflanzung eines standortheimischen Obst- oder Laubbaumes in einer 12 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche je 10 Stellplätze festgesetzt. Die Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren zu sichern.

## **7. Archäologie**

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Daher bestehen keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder 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 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 3A, 2. Änderung, der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 14.12.2017 gebilligt.

Trittau,

Bürgermeister

## Anlage 1

### **Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3A, 2. Änderung der Gemeinde Tittau.**

#### **Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 3A, 2. Änderung, dient der Innenentwicklung. Er erfüllt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm und damit unterhalb des im Baugesetzbuch festgelegten Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a Baugesetzbuch.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG<sup>1</sup> ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlüssig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

#### **1. Merkmale des Vorhabens**

##### **1.1 Größe des Vorhabens**

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Straße Zum Riden bestehen Erweiterungswünsche. Hierzu soll der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf max. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Gem. geltendem Bebauungsplan befindet sich das Vorhaben in einem Mischgebiet. Aufgrund der angestrebten Großflächigkeit ist die Erweiterung hier auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für das Grundstück Zum Riden 3 soll ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden, um für die umliegende Wohnbebauung eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche wird mit 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt und liegt in dem nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit vorgegebenen Rahmen für die Vorprüfung des Einzelfalls. Die Gebäudehöhe wird mit 10 m begrenzt.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,6 ha.

## 1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

### Boden

Im Plangebiet wird auf dem Grundstück Zum Riden 3 eine ca. 200 m<sup>2</sup> große, bisher unversiegelte Fläche überbaut und der zugehörige Kundenparkplatz neu organisiert. Insgesamt ist im Sondergebiet eine Grundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.

### Wasser

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein Eingriff bis in den Grundwasserbereich erfolgt nicht.

### Tiere

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, da das Gebiet bereits großflächig bebaut ist und aufgrund des relativ neuen Gebäudebestandes in der Nachbarschaft in keine bedeutenden Lebensraumstrukturen eingegriffen wird.

### Natur und Landschaft

Durch die Baumaßnahmen wird im südwestlichen Plangebiet eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Fläche überplant. Durch diese Überplanung wird lediglich eine Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen, Gehölz- oder Grünstrukturen sind durch den Eingriff nicht beeinträchtigt.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.

## 1.3 Abfallerzeugung

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Trittau. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet. Besonders umweltschädigende Abfälle fallen nicht an.

## 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Aus der Nutzungserweiterung werden keine zusätzlichen Immissionen erwartet. Mit dem Vorhaben geht keine Erhöhung der Stellplatzzahl einher, mit einer Zunahme des Lieferverkehrs wird ebenfalls nicht zu rechnen sein.

Besondere Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen fallen nicht an. Auch werden keine Stoffe verarbeitet, die zu einer Belastung des Bodens, des Grundwassers oder der Umgebung führen können. Das Vorhaben geht mit keinen Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, elektromagnetischen Feldern oder Gerüchen einher.

### 1.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

### 1.6 Risiken für die menschliche Gesundheit

Durch das Vorhaben entstehen keine Verunreinigungen von Luft und Wasser, weitere natürliche Ressourcen werden nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen ist.

## 2. Standort des Vorhabens

### 2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Nutzungskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Auf dem Grundstück an der Straße Zum Riden befindet sich ein vorhandener Lebensmittelmarkt mit einem Kundenparkplatz. Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt. Bedeutende Grünstrukturen gibt es hier nicht.		X

### 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
<b>Boden</b> Das Plangebiet ist durch Gebäude- und Stellplatzflächen, nahezu vollständig versiegelt. Wenige unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Bereichen im hinteren und seitlichen Bereich der Bebauung.	Durch Versiegelungen auf dem Grundstück Zum Riden 3	
<b>Wasser</b> Durch die vorgesehene Gründungsart des Anbaus ohne Keller/Tiefgarage kann ein Eingriff in oberflächennahes Grundwasser ausgeschlossen werden.		X

<p><b>Natur und Landschaft</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine seltenen Pflanzenstandorte, so dass bezogen auf das Schutzgut Pflanzen keine geschützten Arten vorkommen.</p> <p>Der vorhandene Gebäudebestand befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Fledermäuse finden hier keine geeigneten Habitatstrukturen.</p>		<b>X</b>
---	--	----------

### 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Schutzkriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete		<b>X</b>
Naturschutzgebiete		<b>X</b>
Nationalparke und Nationale Naturmonumente		<b>X</b>
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		<b>X</b>
Naturdenkmäler		<b>X</b>
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen		<b>X</b>
Gesetzlich geschützte Biotope		<b>X</b>
Wasserschutzgebiete, Heilschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete		<b>X</b>
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		<b>X</b>
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte		<b>X</b>
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.		<b>X</b>

Besonders und/oder streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz  Als potenzielle Tierarten, die gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unter besonderem Schutz stehen, sind heimische Brutvögel anzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind zu beachten.		<b>X</b>
--	--	----------

### 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist lediglich an der südwestlichen Gebäuderückseite ein 200 m<sup>2</sup> großer Anbau vorgesehen. Auswirkungen auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 3A und Nr. 34D der Gemeinde Tittau ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Ausmaß der Auswirkungen	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Schwere und Komplexität der Auswirkungen
Boden	Das Plangebiet ist durch Gebäude- und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Wenige unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Bereichen im hinteren und seitlichen Bereich der Bebauung.	In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen infolge einer Überbauung im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes. Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Für Stellplätze und Grundstückszufahrten kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Kompensierend hierfür ist die Gebäudehöhe bei 10 m begrenzt. Zudem wird je angefangene 10 Stellplätze ein standortheimischer Obst- oder Laubbäume auf dem Grundstück gepflanzt. Damit kann ein ökologisch wirksames Grünvolumen wieder hergestellt werden.	Aufgrund der bestehenden Versiegelungen ist durch die zusätzliche Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten Fläche unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen wie Laubbaumpflanzungen mit keinen schweren und erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
Wasser	Durch die vorgesehene Gründungsart des Anbaus ohne Keller/Tiefgarage kann ein Eingriff in oberflächennahes Grundwasser ausgeschlossen werden.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.	Im Hinblick auf die anzulegenden Vegetationsflächen für die neu zu pflanzenden Bäume wird die Grundwasseraustauschrate verbessert.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.
Klima / Luft	Von dem Vorhaben gehen keine schädigenden Umweltbelastungen auf das Schutzgut Klima/Luft aus.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.

Tiere	Es werden keine bedeutenden Lebensraumstrukturen beeinträchtigt.	Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund des geringen Eingriffes in bereits bestehende Gebäudestrukturen nicht zu erwarten.
Pflanzen	Aufgrund der bereits dichten Bebauung sind nur wenige Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück vorhanden, die naturschutzfachlich eine erhöhte Wertigkeit erlangen. Diese bestehen insbesondere aus dem Bestand an Büschen am nordwestlichen Grundstücksrand.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff durch die Anpflanzung von neuen Bäumen in entsprechend groß bemessenen Baumscheiben ausreichend kompensiert.
Landschaft / Ortsbild	Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Strukturen. Störende Gebäudestrukturen können aufgrund einschränkender gestalterischer Festsetzungen nicht entstehen.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Die geplante Bebauung wird sich aufgrund der sich am Bestand orientierenden gestalterischen Festsetzungen in das vorhandene Ortsbild integrieren.
Kultur- /Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.



---

Mensch	Mit einer Zunahme von Immissionen aus Verkehr wird nicht gerechnet. Durch das Vorhaben entstehen keine Verunreinigungen von Luft und Wasser, weitere natürliche Ressourcen werden nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen ist.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.
--------	---	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

### **Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen teilweise auf konkreten Untersuchungen und örtlichen Erhebungen. Aufgrund der überschlägigen Einschätzungen aus der vorliegenden Voruntersuchung sind sie damit wahrscheinlich.

### **Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Mögliche Auswirkungen durch die Überplanung der vorhandenen Bodenstruktur sind dauerhaft mit Realisation der geplanten Maßnahme. Die Auswirkungen sind durch Herstellung von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen kompensierbar.

### **4. Zusammenfassung**

Durch die Planung wird auf einem bereits bebauten Grundstück eine Nutzungserweiterung ermöglicht. Wertvolle Lebensraum- und Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mögliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten Fläche sind durch die Herstellung von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen kompensierbar.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

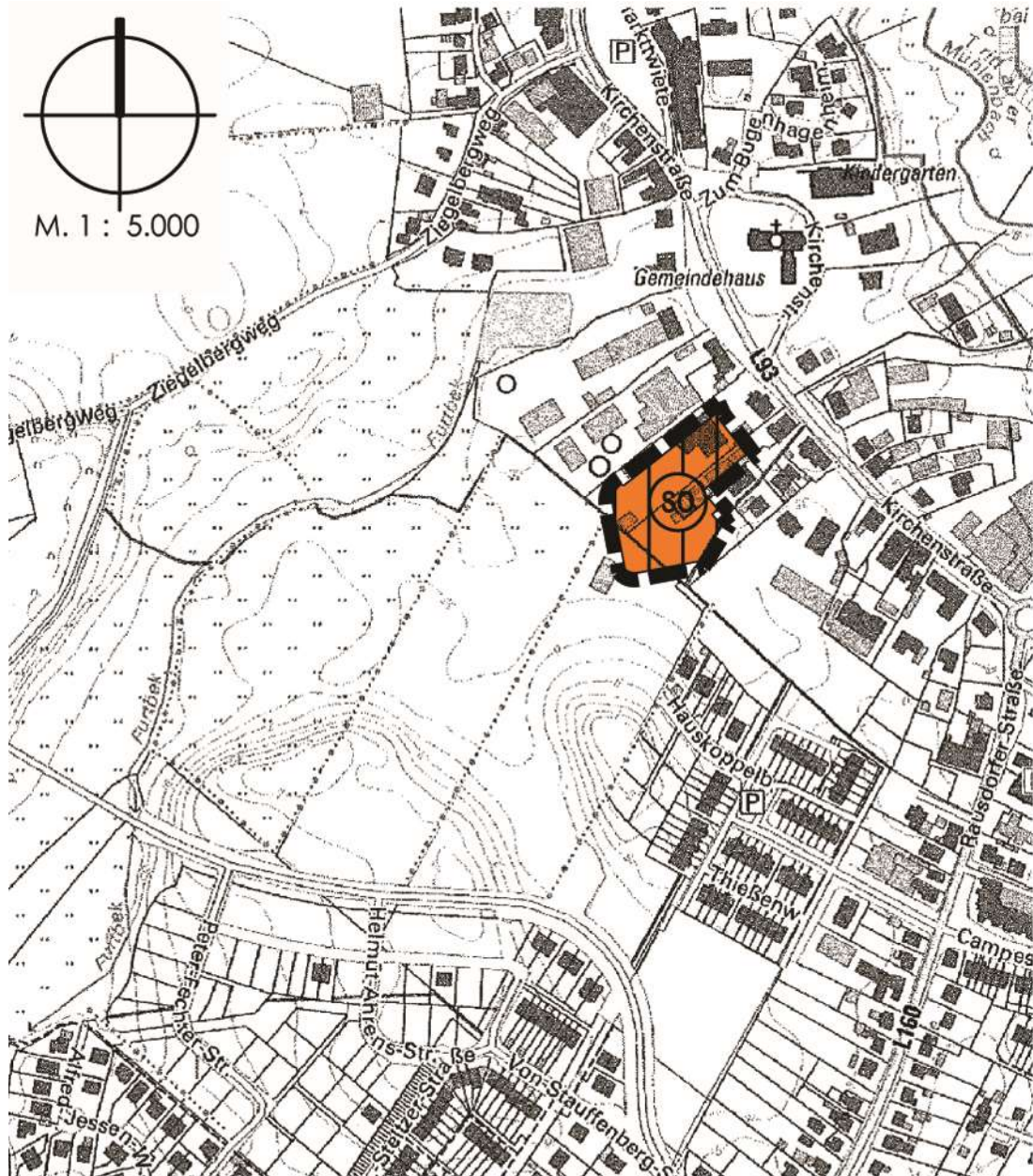
**UVP erforderlich?**

ja

nein

Anlage 2

**44. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3A, 2. Änderung, der Gemeinde Trittau**



Planzeichenerklärung



Sondergebiet - Einzelhandel



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches