

Gemeinde Trittau

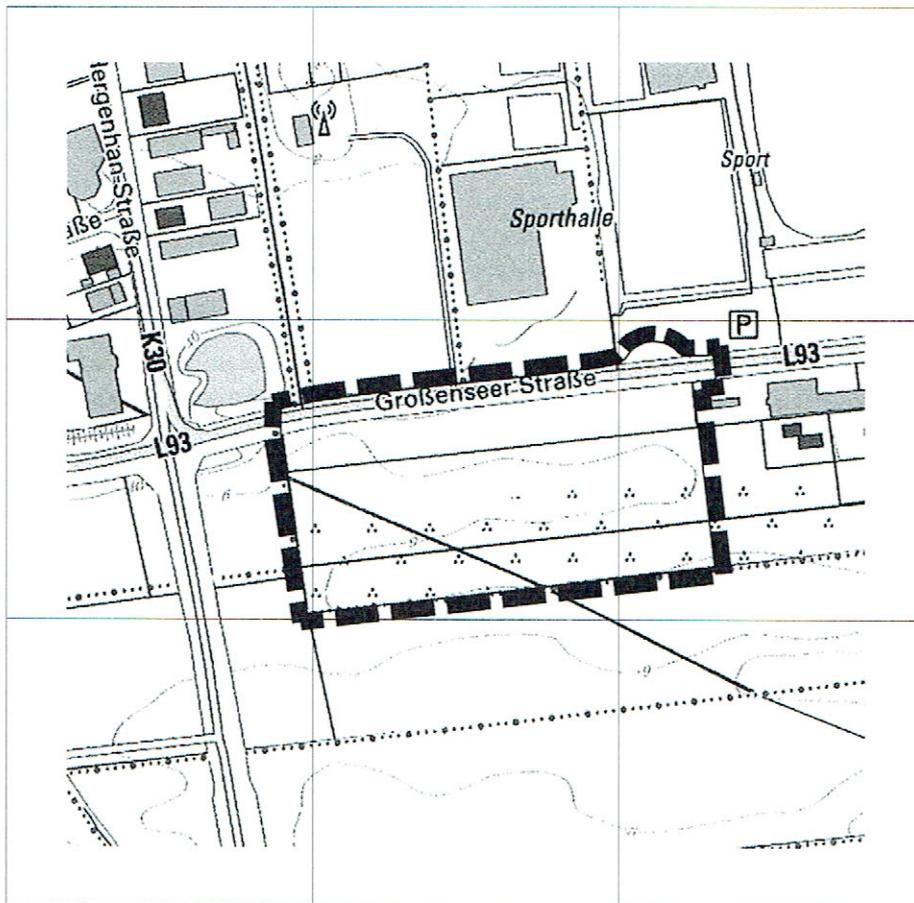
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 56

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. 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
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen.....	4
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	4
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4.	Plangebiet.....	5
2.	Umweltbericht	6
2.1.	Einleitung.....	7
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	7
2.1.2.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	7
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
2.2.1.	Bestandsaufnahme und Prognose	8
2.2.2.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	13
2.2.3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
2.3.	Zusätzliche Angaben.....	14
2.3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	14
2.3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	15
2.3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	16
4.	Planinhalt	16
4.1.	Städtebau	16
4.2.	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.3.	Wasserwirtschaft.....	17
4.4.	Immissionen	18
4.5.	Archäologie	20
5.	Ver- und Entsorgung.....	20
6.	Kosten.....	21
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	21
7.1.	Eingriffsregelung	21
7.2.	Artenschutz.....	24
7.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation	25
7.4.	Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs.....	27
7.5.	Empfehlungen der Landschaftspflege	27
7.6.	Übersicht Eingriff/Ausgleich.....	27

8.	Durchführung der Planung	29
9.	Billigung der Begründung	29

Anlage:
Übersicht Entwässerung

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau des Ortszentrums und der damit einhergehenden Neuaufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen beschlossen. Bestandteile dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Gesamtlösung sind neben Umstrukturierungen der Versorgungssituation an der Kirchenstraße und an der Schulstraße ebenfalls mittelfristig die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Hamburger Straße sowie die mit der vorliegenden Planung verfolgte Verlagerung eines Verbrauchermarktes an die Grobenseer Straße. Im Gegenzug steht dann eine bisher durch diesen Markt in Anspruch genommene Fläche an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder der dort gebietstypischen gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Das Gutachten errechnet zur auskömmlichen Gesamtauslastung des Nahversorgungsnetzes mittelfristig einen zusätzlichen Spielraum von ca. 4.700 m² Verkaufsfläche, die vorrangig zur Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde eingesetzt werden sollen.

Im Hinblick auf eine zukünftige Einzelhandelssteuerung verfolgt die Gemeinde unter Berücksichtigung der im o.g. 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 m² VK).
- Ansiedlung eines Nahversorgers am südlichen Siedlungsrand an der Hamburger Straße zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung für die Bewohner der südlichen Wohngebiete. (+ 1.500 m² VK).
- Neubau/Umsiedlung eines ‚Aldi-Discounters‘ auf das freiwerdende Edeka-Grundstück an der Schulstraße. (+ 350 m² VK).
- Die mit vorliegender Planung vorbereitete Verlagerung und Erweiterung des ‚Familia-Marktes‘ von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Grobenseer Straße. (+ 1.000 m² VK).
- Berücksichtigung bevorstehender Erweiterungsabsichten der Discounter ‚Lidl‘ und ‚Penny‘ zur Anpassung an heute übliche Marktkonzepte. (+ 600 m²).

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im **Landesentwicklungsplan** (2010) als Unterzentrum innerhalb des Ordnungsraumes um Hamburg dargestellt. Unterzentren stellen für die Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher und sind in dieser Funktion zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Gemeinde kann daher

generell Versorgungsfunktionen im gewerblichen Bereich auch über den örtlichen Bedarf hinaus wahrnehmen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als Unterzentrum in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eingestuft. Der Ort ist in seiner Funktion weiter zu entwickeln. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt. Für Trittau besteht daher lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung. Im Plangebiet soll deshalb eine bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung erfolgen.

Der **Landschaftsrahmenplan** von 1998 zeigt für das Plangebiet einen Schwerpunktbereich für Erholung an. Im Südwesten und Südosten des Plangebietes liegen Flächen von besonderer ökologischer Funktion sowie Schwerpunktbereiche im landesweiten Schutzgebietes- und Biotopverbundsystem. Die Billeniederung ist als Geotop und Feuchtgebiet ausgewiesen. Die bauliche Entwicklung wird in diese Richtung begrenzt.

In der Bestandskarte des **Landschaftsplanes** der Gemeinde werden für den straßenseitigen Teil des Plangebietes Grünland und für den zurückliegenden Teil Kleingärten dargestellt. Die Entwicklungskarte zeigt hier bereits Gewerbegebiet, die Kleingärten sind zwischenzeitlich aufgegeben.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt hier gewerbliche Baufläche dar. Die Gemeinde betreibt in einem Parallelverfahren die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Inhalt einer zukünftigen Sondergebietsdarstellung. Der Bebauungsplan wird daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

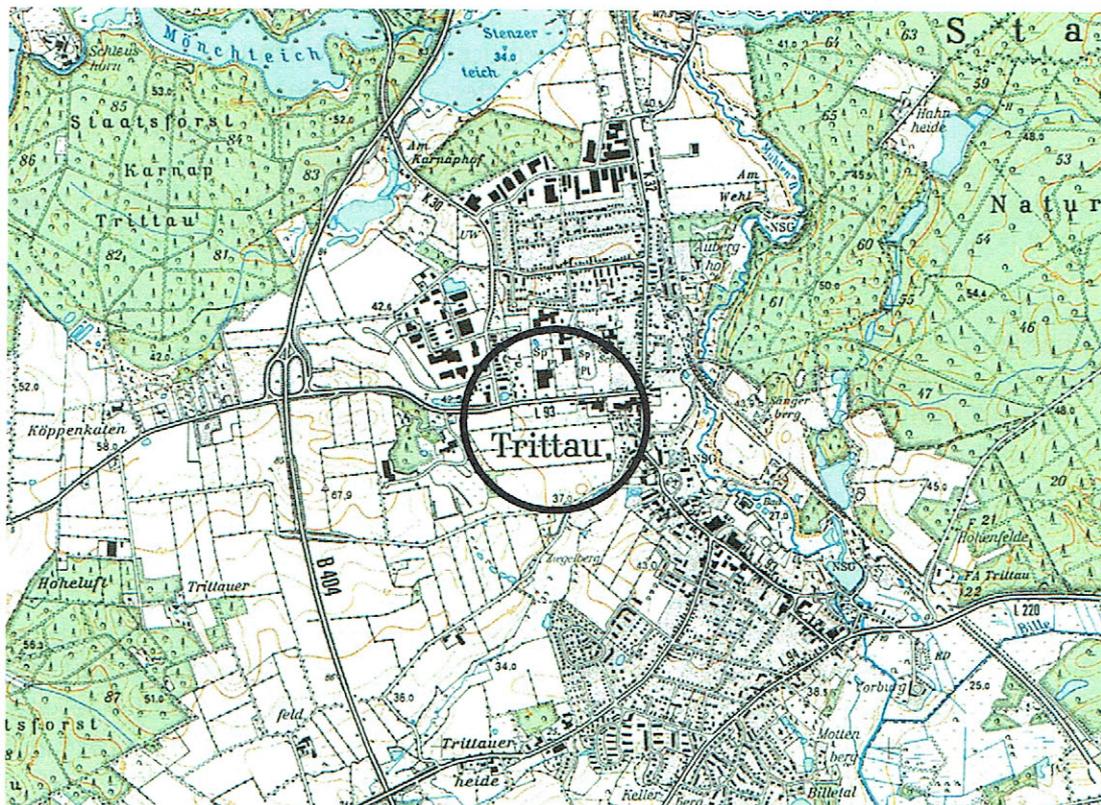
1.4. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus einem parallel zur Großenseer Straße verlaufenden ca. 60 m breiten Grünlandstreifen, der z.Z. als artenarmes Wirtschaftsgrünland genutzt wird.

In südlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein ebenfalls ca. 60 m breiter Streifen mit aufgegebenen Kleingärten. Im Osten schließt sich ein KFZ-Betrieb an, in Richtung Süden wird das Plangebiet durch einen Knick zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen begrenzt. Im Westen und Norden wird das Gebiet durch Gehölzstrukturen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der L 93.
Im Osten:	Teilungslinie durch Flurstück 641.
Im Süden:	Südliche Grenzen Flurstücke 640, 125/7, 641.
Im Westen:	Westliche Grenzen Flurstücke 640, 125/7, 19/28.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

2.1. Einleitung

2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Trittau beabsichtigt, das Ortszentrum auszubauen und in diesem Zusammenhang das gemeindliche Einzelhandelskonzept umzusetzen. Durch die vorliegende Planung sollen ein 60 m breiter Grünlandstreifen sowie eine 60 m breite Brachfläche (ehemalige Kleingartenanlage) südlich der Großenseer Straße und östlich der Bürgerstraße zu einem Sondergebiet (Einzelhandel) entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, einen Verbrauchermarkt an diesen Standort zu verlagern und zu erweitern. Das Plangebiet wird in Richtung Süden durch einen Knick zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen begrenzt, westlich befindet sich eine als Spielplatz und Regenrückhalteanlage genutzte Grünfläche, die zum Plangebiet hin mit einem Gehölzstreifen abgeschirmt ist. Im Norden wird das Gebiet durch die Großenseer Straße (L 93) begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha.

Die Ansiedlung des Verbrauchermarktes findet im Innenbereich statt, die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

2.1.2. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Das Bundesnaturschutzgesetz zielt auf die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ab. Das Gesetz wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung wird diesem Ziel durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf mögliche Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit ein und wird bei Erfordernis über Lärmschutzfestsetzungen und Abstandsregelungen berücksichtigt.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Aussagen zur Berücksichtigung in der Planung sind unter Ziffer 1.2. der Begründung aufgeführt.

Der Landschaftsplan zielt auf die Sicherung örtlicher Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ab. Die Darstellungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung überprüft und entsprechen grundlegend den getroffenen Festlegungen. Für die Abweichung der Maßnahmenfläche im südwestlichen Bereich sieht die Gemeinde keine Erheblichkeit. Bei einer zukünftigen Anpassung des Landschaftsplanes sollte die Aussage entsprechend angepasst werden.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1. Bestandsaufnahme und Prognose

Bei Durchführung der Planung wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf einer als Grünland genutzten Fläche bzw. auf einer Brachfläche (ehemalige Kleingartenanlage) ermöglicht. In der Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben. In der Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung bewertet. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es im Norden des Plangebiets bei der bisherigen Nutzung und damit beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen. Im südlichen Plangebiet würden die Junggehölze weiter aufwachsen und sich langfristig zu einer Waldfläche entwickeln.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen (Bestand): Bei der im Norden des Plangebiets liegenden Fläche handelt es sich um eine artenarme bis mäßig artenreiche Mähwiese. Die Fläche im südlichen Plangebiet liegt zurzeit brach. Hier haben sich Hochstauden und Gehölzjungbewuchs eingestellt. In Richtung Süden wird das Plangebiet durch einen Knick zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen begrenzt. Im Norden wird das Gebiet durch eine heckenartige Bepflanzung, im Westen durch eine Baumreihe mit Strauchunterwuchs begrenzt.

Nach Aussage des Artenschutzgutachtens (BBS Büro Greuner-Pönicke, 2017) sind Gehölz- und Höhlenbrüter in den Knicks anzunehmen. Die ruderalisierte ehemalige Kleingartenfläche eignet sich grundsätzlich als Lebensraum für einige Offenlandarten, die auf dem Boden oder bodennah brüten (Rebhuhn und Sumpfrohrsänger). Allerdings liegt diese Fläche mittlerweile so isoliert im Siedlungsraum, dass diverse Negativfaktoren (Zerschneidungseffekte durch Straßen, streunende Katzen, Lärm, Störungen durch Spaziergänger mit Hunden auf Trampelpfad) ein Vorkommen von stabilen Beständen dieser Arten ausschließt. Für die Zwergfledermaus wurden Balzquartiere im Plangebiet nachgewiesen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund

der isolierten Knickstrukturen auszuschließen. Für Amphibien und Reptilien bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Tiere, Pflanzen (Prognose): Aufgrund der Erschließungsplanung geht ein Abschnitt von 14 m der Knickstruktur im Süden verloren, wofür ein Knickausgleich im Verhältnis von 1 : 2 vorgesehen wird. Beeinträchtigungen durch die Planung könnten sich durch das einseitige Heranrücken der Bebauung an die Knickstrukturen im Süden des Plangebietes ergeben, die jedoch durch Schutzstreifen vermieden werden können. Die Funktionen des Knicks können dadurch im ausreichenden Maße gewährleistet werden. Das artenarme Wirtschaftsgrünland im nördlichen Bereich und der junge Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage werden für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes verloren gehen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Gehölzbrüterarten im südlichen Bereich auszuschließen, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (Bauzeitenregelung).

Durch die Maßnahmen der Grünordnung (Pflanzung von heimischen Gebüsch) wird die Naturvielfalt gesteigert und das Lebensraumangebot für Tiere des Siedlungsraumes verbessert. Für die Arten des Offenlandes bestehen durch menschliche Aktivitäten (Lärm und Bewegungen) und Straßenverkehr keine gut geeigneten Lebensraumbedingungen, weshalb kein Ausgleich für diese Tierartengruppe erforderlich wird.

Da die Knickstrukturen größtenteils erhalten bleiben, sind die ermittelten Balzquartiere der Zwergfledermaus durch das Vorhaben nicht betroffen. Die ermittelten Flugstraßen werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Es gehen zwar Jagdhabitats verloren, diese sind jedoch nicht von essentieller Bedeutung und daher artenschutzrechtlich nicht relevant. Eine direkte Gefährdung der Fledermäuse durch den künftigen Straßenverkehr kann ausgeschlossen werden.

Boden, Wasser (Bestand): In der naturräumlichen Gliederung liegt Trittau im Schleswig-Holsteinischen Hügelland und ist dem Teillandschaftsraum des Stormarner Endmoränengebietes zuzuordnen. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht nach dem Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach den Angaben der geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek 2012) bestehen im Plangebiet überwiegend glazifluviale Ablagerungen. Es herrschen somit sandige, untergeordnet kiesige Bodenverhältnisse.

In dem vorliegenden Bodengutachten (Ingenieurbüro Neumann, 07.04.2017) wurden die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet untersucht und beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bereich des Plangebietes Mutterböden und Mittelsande anzutreffen sind. Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten ist das Plangebiet dreigeteilt. Im Norden stehen sandige Aufschüttungen an, innerhalb derer i.d.R. eine Versickerung nicht genehmigt wird. Im zentralen und südwestlichen

Bereich des Plangebietes stehen unterhalb der Mutterböden gut durchlässige gewachsene Sande an. Im Südwesten des Geltungsbereiches stehen innerhalb gewachsener Sande oberflächennah wasserhemmende Geschiebelehme an. Hinweise auf Bodenverunreinigungen konnten nicht gefunden werden

Boden, Wasser (Prognose): Durch die beabsichtigte Planung erfolgt eine Vollversiegelung von rd. 16.560 m² Fläche durch die mögliche Bebauung und durch die Erschließung. Die Flächen für die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, hierdurch erfolgt eine Teilversiegelung bis zu 4.980 m².

Gemäß Bodengutachten (Baugrunduntersuchung Neumann, 07.04.2017) stellen die oberflächlich rolligen Aufschüttungen sowie aufgeschüttete bzw. gewachsene Mutterböden für die Gründung des Marktes und der Verkehrswege keinen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Daher sind diese Böden auszukoffern und durch hoch verdichtete Kiessande zu ersetzen. Die gewachsenen Sande unterhalb der Mutterböden und der rolligen Aufschüttungen bis zur jeweiligen Endteufe stellen demgegenüber einen gut tragfähigen Baugrund dar. Die erbohrten Geschiebelehme sind ausreichend tragfähig. Jedoch sollten die rolligen Böden im Anschluss an die Herstellung der Baugrube oberflächlich nachverdichtet werden, um aushubbedingte Auflockerungen zu beseitigen.

Im Bereich der gut durchlässigen gewachsenen Sande unterhalb der Mutterböden kann eine dezentrale Versickerung uneingeschränkt durchgeführt werden. Im Bereich der oberflächennah wasserhemmenden Geschiebelehme kann eine Versickerung oberhalb dieser Böden (z.B. mittels Mulde oder Rigole) dazu führen, dass es bei Starkregenereignissen zu einem kurzfristigen Anstau von Sickerwasser bis nahe GOK kommt. Bei Bedarf sollten diese Böden mittels Schachtversickerung durchstoßen und in die darunter folgenden Sande hinein entwässert werden.

Luft, Klima (Bestand und Prognose): Eine besondere Bedeutung der Flächen für Kaltluftentstehung und/oder Kaltlufttransport liegt nach Ausführung des Landschaftsplanes nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht anzunehmen.

Landschaft (Bestand): Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Trittau. Vom Geltungsbereich in östliche Richtung grenzt ein KFZ-Betrieb an. Im Süden bestehen abschirmende Knickstrukturen zu Acker- und Grünlandflächen. Im Norden wird das Gebiet durch die Großenseer Straße (L 93) begrenzt. Im Westen schirmt ein Gehölzstreifen das Plangebiet zum angrenzenden Spielplatz und Regenrückhaltebecken ab.

Landschaft (Prognose): Die abschirmenden Gehölzstrukturen zur freien Landschaft werden erhalten, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild durch die Errichtung eines Verbrauchemarktes als geringfügig angesehen werden kann.

Biologische Vielfalt und Wirkungsgefüge (Bestand und Prognose): Aufgrund der Nutzung bzw. Störfaktoren ist im Plangebiet keine besondere biologische Vielfalt zu erwarten. Es besteht ein Wirkungsgefüge zwischen den Gehölzstrukturen und den angrenzenden Freiflächen. Durch die bereichsweise Entnahme von Knickstrukturen und durch die geplante Überbauung der angrenzenden Freiflächen im Plangebiet wird dieses Wirkungsgefüge eingeschränkt.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Bestand und Prognose)

In einer Entfernung von ca. 500 m befinden sich östlich das Naturschutzgebiet Mühlenbachtal bei Trittau, südlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Trittauer Heide und Helkenteich sowie westlich bzw. nordwestlich das LSG Trittau. Aufgrund der räumlichen Entfernung und den dazwischen liegenden Strukturen ist von keinen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die Schutzgebiete auszugehen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Lärmimmissionen (Bestand): Das Plangebiet wird im Bestand von Lärmimmissionen der nördlich angrenzenden Großenseer Straße (L 93) berührt. Von dem geplanten Sondergebiet gehen Lärmbelastungen auf naheliegende, bestehende und schutzwürdige Nutzungen aus.

Lärmimmissionen (Prognose): Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, April 2017) wurde nachgewiesen, dass der B-Planinduzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist. In den Baugrenzen des Plangeltungsbereiches werden sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise, durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen eingrünenden Strukturen am nördlichen Plangebietsrand eine zusätzliche Pufferwirkung zwischen Landesstraße und Sondergebiet erreicht.

Die Lärmbelastungen, die von dem geplanten Sondergebiet ausgehen, werden die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bestand und Prognose): Im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Sachgüter (Bestand): Im Plangebiet befinden sich im Wesentlichen eine Grünlandfläche sowie eine Brachfläche.

Sachgüter (Prognose): Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter. Für die angrenzenden Grundstücke sind Wertveränderungen anzunehmen, bei Einhaltung der Grenzabstände gemäß LBO wird jedoch nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

Vermeidung v. Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen u. Abwässern

Altlasten (Bestand und Prognose): Die Baugrunduntersuchungen des Ingenieurbüros Neumann (07.04.2017) ergaben keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet.

Nutzung erneuerbarer Energien, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Bestand und Prognose)

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Bestand und Prognose)

Die Planung folgt der 2. Teilfortschreibung des gemeindlichen Landschaftsplanes, welche für das Plangebiet eine Gewerbegebietentwicklung vorsieht.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Bestand und Prognose)

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a, c und d (Bestand und Prognose)

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

2.2.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begrenzen die überbaubare Fläche. Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung minimieren den Eingriff in den Boden und das Schutzgut Wasser. Der Knickschutzstreifen verringert Beeinträchtigungen der angrenzenden linearen Gehölzstrukturen im Süden und Westen. Eine festgesetzte Firsthöhe von max. 12 m minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild.

Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden im Straßenraum Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes bewirken. Der weitere erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird über externe Maßnahmen nachgewiesen.

2.2.3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund einer Umsetzung der gutachterlich begleiteten Gewerbeflächenentwicklung bestehen zu der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort keine Alternativen. Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet hat die Gemeinde sich mit der Strukturanalyse sowie der Prognose des zukünftig benötigten Einzelhandelsangebotes befasst.

In der Wirkungsanalyse wurden vor dem Hintergrund einer anhaltend zunehmenden Bevölkerungsentwicklung siedlungsstrukturell eingebundene Einzelhandelsvorhaben untersucht. Unter Berücksichtigung einer mittelfristig zunehmenden Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs wird allen untersuchten Vorhaben eine Tragfähigkeit bescheinigt, schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche sind demnach nicht zu erwarten.

Folgende grundlegende Untersuchungsschwerpunkte wurden bei der Ausarbeitung des Nahversorgungskonzeptes in die Alternativenbetrachtung einbezogen:

- Erhalt bzw. Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsabdeckung auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit.
- Ausgewogene Angebotsstruktur zum Schutz und zur Aufwertung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums.

- Markt- und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten aller betrachteten Betriebe in zentraler Ortslage um den Schützenplatz / Meiereigrundstück / Kirchenstraße.
- Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde, insbesondere der angestrebten Siedlungsentwicklung in südliche Richtung und Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße.

Speziell die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Umsiedlung eines Marktes von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Großenseer Straße wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt für sinnvoll erachtet, da auf diese Weise eine Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße ermöglicht wird.

2.3. Zusätzliche Angaben

2.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Baugrunduntersuchung: Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Plangebiet am 29.03.2017 durch die Firma Neumann, Eckernförde, insgesamt 11 Kleinbohrungen bis maximal 6,0 m unter OK Gelände durchgeführt. Die Lagen der Baugrundaufschlüsse sind im Gutachten dargestellt. Bei den Untersuchungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse, die zwischen den direkten Aufschlüssen nur Annahmen zulassen und Abweichungen ermöglichen. Generell ist jedoch mit dem vorliegenden Untersuchungsrahmen eine qualitativ flächige Beurteilung der Baugrundsichtungen möglich. Die Maßnahme ist der Geotechnischen Kategorie 2 gemäß DIN EN 1997 und DIN 1054, aktuelle Fassung, zuzuordnen.

Schalltechnische Untersuchung: Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, April 2017) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Freizeitlärm getrennt ermittelt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Neben den vorhandenen Nutzungen wurden ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen eingerechnet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf

öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Artenschutzfachliches Gutachten: Zur Ermittlung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BBS Greuner-Pönicke durchgeführt (Entwurf 23.02.2017). Der faunistische Bestand sowie Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt sind im Gutachten dargestellt.

Kartierungen und Geländeaufnahmen: Diese wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlasses vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

2.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung wird im westlichen Teil der Gemeinde Trittau ein Sondergebiet (Einzelhandel) mit einem Flächenumfang von ca. 2,3 ha ausgewiesen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha.

Durch die Planung werden in derzeit un bebauten Bereichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vorbereitet. Die Eingriffe erfolgen auf siedlungsnahen Flächen, welche im Bestand wesentlich als Grünland genutzt werden bzw. brach liegen. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden vertiefende Untersuchungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorgenommen (nähere Ausführungen siehe Abschnitt Eingriffsregelung). Soweit der gesamte erforderliche Ausgleich nicht im Plangebiet selbst vorgenommen werden kann, sind die übrigen Ausgleichsmaßnahmen außergebietlich nachzuweisen.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt wird als vertretbar angesehen. Der einhergehende Eingriff durch die Flächenversiegelung und die Inanspruchnahme eines Knickabschnitts kann durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen nicht.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Festsetzung eines Sondergebietes an der Großenseer Straße stellt einen Bestandteil des als Handlungsrahmen gemeindlich beschlossenen Einzelhandelskonzeptes dar und bereitet die Umsiedlung eines Marktes von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Großenseer Straße vor. Durch die Umsiedlung wird eine Erweiterung des Marktes mit dem Ziel der Anpassung an die derzeitige aktuelle Konzeption hinsichtlich Warenangebot und Präsentation ermöglicht. Gleichzeitig kann der Altstandort an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder der dort gebietstypischen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Eine Reservierung von Verkaufsflächen bzw. Sortimenten im Sinne der Erringung eines Wettbewerbsvorteiles ist nicht möglich, da nur ein Einzelhandelszentrum mit untergeordneten Betrieben aus genau definierten Sortimentsbereichen zugelassen wird.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Für die Ansiedlung des ‚Familia-Marktes‘ wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Größe der Verkaufsfläche ergibt sich aus der Gesamtkonzeption zum Einzelhandel, danach soll die Verkaufsfläche an diesem Standort auf insgesamt max. 4.500 m² begrenzt werden. Davon sind insgesamt 500 m² für untergeordnete Betriebe zugelassen. Die zugelassenen Randsortimente entsprechen dem Marktanteil des heutigen Marktes und sollen sich auf 15 % der Verkaufsfläche beschränken. Weitere Nutzungen insbesondere in den Obergeschossen werden zugelassen, weil der Einzelhandelsstandort auch die Versorgungsfunktion für die geplanten Siedlungsentwicklungsflächen südlich des Geltungsbereiches sicherstellen soll. So werden hier weitere Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Floristik, Telekommunikation, Zeitschriften/Bücher/Tabakwaren, Dienstleistung und Handwerk zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Hauptgebäude sowie eine Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 0,8 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m begrenzt. Auf den Stellplatzflächen sind auf max. 1/3 der Fläche auch überdachte Stellplätze zulässig.

Strauchpflanzungen auf der westlich gelegenen Grünfläche im Plangebiet schaffen Ausgleich für potentiell vorkommende gebüschbrütende Vogelarten, die Grünfläche im Süden des Plangebiets stellt den Schutz vorhandener Knicks sicher. Zur Durchgrünung des Gebietes ist je 10 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. In der Straßenverkehrsfläche sind 4 weitere Bäume als Abschirmung zur freien Landschaft zu pflanzen. Die bestehenden Bäume an der Großenseer Straße werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und sind bei Verlust in gleicher Art

zu ersetzen. Zur Grobenseer Straße soll eine lockere Bepflanzung in Form von Sträuchern eine attraktive Ortseingangssituation sicherstellen.

Bezüglich Fassadenmaterialien und Werbeanlagen wird festgesetzt, dass keine metallisch glänzenden und spiegelnden Fassaden zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10 m, und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der im Norden gelegenen Grobenseer Straße über einen Kreisverkehr mit 35 m Durchmesser. Die interne Erschließungsstraße übernimmt ebenfalls eine Erschließungsfunktion des im südlich angrenzenden Bereich geplanten Baugebietes. Die konstruktive Ausbildung des Kreisverkehrs erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und richtet sich in Lage und Höhe nach dem Bestand. Die auf der nördlichen Seite der Grobenseer Straße bestehenden Zufahrten der Parkplatzanlage in Verbindung mit der Buswendeanlage werden senkrecht an den Kreisverkehr herangeführt.

Aus brandschutzgründen ist im westlichen Plangeltungsbereich eine zusätzliche Zufahrt für die Feuerwehr vorgesehen. Um den Verkehr auf den Stellplatzflächen zu entzerren, soll diese Zufahrt auch für die Anlieferung des Marktes genutzt werden. Die dazu notwendige Sondererlaubnis bzw. die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird beim LBV beantragt.

Das Plangebiet ist über mehrere Haltestellen örtlicher und überörtlicher Buslinien in unmittelbarer Nähe an der Grobenseer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.3. Wasserwirtschaft

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen ausreichende Vorflutkapazitäten zur Verfügung. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Regenrückhalteeinrichtung mit Vorklärbecken, südöstlich verläuft der sogenannte westliche Entwässerungsgraben. Aufgrund der unterschiedlichen Qualität des anfallenden Oberflächenwassers, unbelastetes Dachwasser sowie belastetes Wasser von den Stellplatzflächen, kann eine getrennte Ableitung in die dafür jeweils geeigneten Systeme erfolgen. Sofern sich im Rahmen der Entwässerungsplanung die Notwendigkeit weiterer Einrichtungen zur Klärung des Niederschlagwassers ergibt, sind diese auf dem Grundstück vorzusehen. Der entsprechende Kapazitätsnachweis wird erbracht. Die Lage des Regenrückhaltebeckens sowie des westlichen Entwässerungsgrabens sind in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt.

Der Zweckverband Obere Bille weist darauf hin, dass für die Gemeinde Trittau ein genereller Anschlusszwang an die öffentliche Regenwasserkanalisation besteht und eine Versickerung von Regenwasser daher grundsätzlich nicht zulässig ist. Lediglich bei Überschreitung der Kapazitätsgrenze des öffentlichen Systems wird einer Versickerung auf privaten Grundstücksflächen zugestimmt.

Für diesen Fall hat eine bereits durchgeführte Bodenuntersuchung ergeben, dass der Planbereich hinsichtlich des Bodenaufbaues dreigeteilt ist, im Norden stehen sandige Aufschüttungen an, innerhalb derer eine Versickerung in der Regel nicht genehmigungsfähig ist. Der zentrale und südwestliche Bereich ist aufgrund der unterhalb des Mutterbodens anstehenden gewachsenen Sande für eine Versickerung uneingeschränkt geeignet. Im südöstlichen Bereich stehen wasserhemmende Geschiebelehme an. Hier besteht die Gefahr, dass eine Mulden- oder Rigolen-Versickerung bei Starkregenereignissen zu einem kurzfristigen Anstau von Sickerwasser bis nahe der Geländeoberkante führt. Diese Böden können mittels Sickerschächten durchstoßen und in die tiefer darunter liegenden Sande entwässert werden.

4.4. Immissionen

a) Allgemeines

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, April 2017) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Freizeitlärm getrennt ermittelt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Neben den vorhandenen Nutzungen wurden ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbebebietsflächen eingerechnet.

In der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die maßgebenden schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich südlich, östlich und nördlich des Plangeltungsbereiches sowie entlang der Zufahrtsstraßen.

b) Gewerbelärm

Zur Ermittlung des Gewerbelärms wurden neben den vorhandenen Flächen ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbebebietsflächen berücksichtigt.

Für die Diskothek südwestlich des Plangebietes wurde der tatsächlich vorhandene Betrieb der Diskothek berücksichtigt, der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 nachts nicht verträglich ist, jedoch Bestandsschutz genießt.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches werden sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten. Nördlich und östlich werden die Anforderungen der TA Lärm tags und nachts erfüllt.

Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Einzelhandelsmarkt unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den umliegenden vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Bebauungen verträglich ist.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einem aktuellen Verkehrsgutachten entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Es zeigt sich, dass der B-Planinduzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

In den Baugrenzen des Plangeltungsbereiches werden sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt im nachfolgenden Bauantragsverfahren über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen.

4.5. Archäologie

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Es wird deshalb ausdrücklich 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 zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen öffentlichen Kanal in der Großenseer Straße sichergestellt. Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen wird durch Anschluss an das gemeindliche Kanalisationssystem abgeleitet. Lediglich bei Überschreitung der Kapazitätsgrenze des öffentlichen Systems, soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über eine öffentliche Trinkwasserleitung in der Großenseer Straße.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden. Sofern die Abfallentsorgung über Behälter bis zu 1,1 m³ erfolgt, sind diese an der Straße zur Abholung bereitzustellen. Größere Behälter können bei gefahrloser Anfahrbarkeit auf dem Grundstück entsorgt werden.

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.

6. Kosten

Die durch die Inhalte des Bebauungsplanes zu erwartenden Kosten für die Erschließung des Gebietes sollen durch städtebaulichen Vertrag dem begünstigten Vorhabenträger übertragen werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

7.1. Eingriffsregelung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist 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 durchzuführen.

Das Plangebiet, für das Baurecht geschaffen wird, wird derzeit im Norden als Grünland genutzt und stellt im Süden eine Brachfläche dar. Im Süden zu angrenzenden Acker- und Grünlandflächen stockt ein Knick.

Boden:

Im Plangebiet sind Geschiebedecksande über Schmelzwassersanden vorherrschend, aus denen sich Braunerden gebildet haben. Nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein werden die Bodenfunktionen im Plangebiet unterdurchschnittlich bewertet. Aufgrund der geringen Filterkapazität und der geringen Nährstoffverfügbarkeit in Verbindung mit einer hohen Filterfunktion ist von sandigeren Bodenverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

Die vom Eingriff betroffenen Flächen des Plangebietes sind heute unversiegelt. Sie werden als Grünland bewirtschaftet. Es ist von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, der Bodenhaushalt ist diesbezüglich zum Teil vorbelastet.

Das Planvorhaben führt zu einer Überbauung der bestehenden Bodenfunktionen. In derzeit unversiegelten Flächen wird die Bodenfauna vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre potentielle Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine vollständige Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen. Betroffen sind Böden, die nach dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins bezüglich ihrer Bodenfunktionen keine besondere Bedeutung haben.

Die Festsetzung, dass maximal 60 % der Grundstücksfläche überbebaut werden dürfen, wirkt eingriffsmindernd. Eine weitere Eingriffsminderung wird durch Festsetzungen zu zulässigen Oberflächenmaterialien erreicht. So sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase weitgehend vermieden werden.

Allgemein ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen, so dass die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen 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. Derartige Flächen finden sich nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet, es muss daher auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals extensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Die aufgrund der festgesetzten GRZ und der zulässigen Überschreitungen resultierende mögliche Versiegelung ist in nachstehender Tabelle aufgeführt. Entsprechend ergibt sich rechnerisch aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1 : 0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1 : 0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigte Ausgleichsfläche in qm
Überbauung im SO-Gebiet: $23.100 \text{ m}^2 \times 0,6 = 13.800 \text{ m}^2$	13.800	0	6.900
Überschreitung im SO-Gebiet: $23.100 \text{ m}^2 \times 0,2 = 4.600 \text{ m}^2$	0	4.600	1.380
Verkehrsfläche: 1.900 m^2	1.900	0	950
Summe:			9.230

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugleichen, sind gem. vorliegender Bilanzierung auf einer mind. $\sim 9.300 \text{ m}^2$ großen Fläche bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Werden höherwertige Flächen entwickelt, erhöht sich das Ausgleichsvolumen entsprechend der Flächenwertigkeit.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung besteht für das Plangebiet gem. Landschaftsplan nicht. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Eingriff erfolgt durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung, wodurch sich die potentiell versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Die Zunahme der Versiegelung führt zu einem höheren und schnelleren Abfluss des Niederschlagswassers und verringert somit die Grundwasserneubildung. Darüber hinaus geht durch die Versiegelung und die Verdichtung des Bodens Bodenfilterkapazität verloren.

Minimiert wird der Eingriff durch die Begrenzung der notwendigen Versiegelung. Dies geschieht durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6. Auch tragen Festsetzungen zur Versickerung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Stellplätze zu einer Minimierung des Eingriffs bei. So ist das anfallende Wasser von den Dächern in die Regenrückhaltebecken nordwestlich bzw. westlich des Plangebietes abzuleiten, wohingegen das anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze und Verkehrsflächen nach entsprechender Vorklärung in den östlich des Gebietes verlaufenden Gräben zu leiten ist. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wird der entsprechende Kapazitätsnachweis erbracht. Damit werden nach dem angewendeten Bilanzierungsverfahren keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen mehr für das Schutzgut Wasser erforderlich.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Trittau. Abschirmende Strukturen zur freien Landschaft sind in Form einer Knick am südlichen Plangebietsrand vorhanden.

Eingriffsvermeidend wirken Festsetzungen zur Begrenzung der Firsthöhe auf 12 m Höhe. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden Vorgaben zur Eingrünung festgesetzt. So ist das neue Gebäude in diese Richtung durch vier heimische, standortgerechte Laubbäumen oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu den bestehenden Bebauungen hin einzugrünen. Zudem sind je 10 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise des angewendeten Ausgleichserlasses zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit ausgleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Landschaftselemente von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die vorhandenen Knicks und Bäume. Für die Erschließung muss ein 14 m langer Abschnitt des am südlichen Plangebietsrand liegenden Knicks entfernt werden. Der Eingriff ist nach den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen für den Knickschutz des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins vom 20. Januar 2017 zu beurteilen. Demnach ist für die Knickentfernung ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 (Eingriff : Ausgleich) nachzuweisen. Es entsteht ein erforderlicher Knickausgleich von 28 lfm.

Klima / Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft werden im Regelfall bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch eine entsprechende Flächen- / Standortwahl vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und / oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall.

7.2. Artenschutz

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen, die sich aus den Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung des BBS Büro Greuner-Pönicke vom 23.02.2017 sowie der Kartierung vor Ort ableiten lassen, aufgeführt:

Nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützte Tierarten finden in dem vorhandenen Knick sowie im Bereich des jungen Gehölzaufwuchses einen Lebensraum. Insbesondere sind hier gebüschbrütende Vogelarten anzunehmen. Ein Vorkommen der Ha-

selmaus kann ausgeschlossen werden, da keine Verbindung zu einem geschlossenen Knicksystem besteht. Ein Vorkommen von Offenlandbrütern auf der Grünlandfläche im nördlichen Abschnitt des Plangebietes ist aufgrund der Lage zu vorhandenen vertikalen Strukturen im siedlungsnahen Randbereich sowie der Störfaktoren auszuschließen. Für die Zwergfledermaus wurden Balzquartiere nachgewiesen, die durch das Vorhaben jedoch nicht betroffen sind, da die umliegenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Die ermittelten Flugstraßen werden in ihrer Funktionsfähigkeit ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es gehen zwar Jagdhabitats verloren, diese sind jedoch nicht von essentieller Bedeutung und daher artenschutzrechtlich nicht relevant.

Es erfolgt ein Eingriff in die Lebensräume gebüschbrütender Vogelarten durch die Überplanung des Bereichs der ehemaligen Kleingartenanlage, der jedoch durch die Anlage von Sträuchern im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Erhebliche Störungen auf den Knick durch eine angrenzende Bebauung sind unter Berücksichtigung des festgesetzten Knickschutzstreifens auszuschließen. Unüberwindbare artenschutzfachliche Hindernisse werden mit Umsetzung des Planes unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erwartet.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelte erforderliche Ausgleich, der nicht innergebietlich untergebracht werden kann, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Fachdiensten des Kreises nachgewiesen. Die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, verbleibende Beeinträchtigungen betroffener Tierarten mit auszugleichen. Damit stehen dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Hindernisse entgegen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Um das Töten oder Verletzen von Gehölzbrüterarten auszuschließen, sind das Roden der Gehölze sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen April und August, durchzuführen. Die Rodung des Gehölzjungwuchses erfolgt somit zwischen September und März. Eine Baufeldfreimachung zwischen April und August ist nur dann möglich, wenn ein sogenannter Negativnachweis (fachkundig erhobener Nachweis, dass keine Brutvorkommen vorhanden sind) erbracht werden kann.

Des Weiteren sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Eingriffe in Gehölzbestände vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Gehölze dürfen demnach nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar entfernt werden.

7.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung und der Kompensation

Im Plangebiet selbst werden die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Der festgesetzte Knickschutzstreifen von rd. 1.800 m² ist als extensive Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie wasserdichte Versiegelungen sind hier unzulässig.
- Durch den Wegfall von Habitaten von Gehölzbrüterarten sollen als Ausgleich 20 Stück heimische Sträucher, darunter auch niedrigwüchsige Arten, fruchttragende Arten und Dornengebüsche, wie z.B. Schlehe und Weißdorn, auf der Grünfläche am westlichen Plangebietsrand gepflanzt werden.
- Zur Durchgrünung des Gebietes ist je 10 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Das Grundstück ist in Richtung Osten durch Anpflanzung von 4 heimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen einer alten Kultursorte zu den bestehenden Grundstücken hin abzuschirmen.
- Auf den Anpflanzflächen im Norden des Plangebietes sollen insgesamt 35 heimische Sträucher gepflanzt werden.
- Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen im Süden des Plangebiets dient dem Schutz des bestehenden Knicks und erfüllt Vermeidungs-/Minimierungsfunktion sowie teilweise das Kompensationserfordernis für den flächigen Eingriff. Als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ist weiterhin die Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze anzurechnen. Diese ist mit Sträuchern der dornen- und fruchttragenden Arten zu bepflanzen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu unterhalten. Aufgrund der Größe der Flächen wird eine extensive zweischürige Mahd bevorzugt, wobei der 1. Mähtermin nicht vor dem 1. Juli liegen sollte. Die Extensivierung der Flächennutzung kann hier bodenfunktionsbezogenen Ausgleich erbringen. 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 9.12.2013, können diese Maßnahmen zu 75% als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden, wenn sie aufgrund festgesetzter Maßnahmen naturnah zu gestalten sind.

Die Baumpflanzungen zur Abschirmung des Plangebietes in östliche Richtung haben ausschließlich Kompensationsfunktion für den Eingriff in das Landschaftsbild. Die Festsetzungen zur Versickerung und zur Verwendung wasserdurchlässiger Belege minimieren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

7.4. Kosten der allgemeinen Grünordnung und des Ausgleichs

	Anzahl	Einheitspreis	Gesamtpreis
Grünordnerische Maßnahmen			
Anpflanzfläche am westlichen u. nördlichen Plangebietsrand	55 St. Gehölze	5 €	275 €
Hochstammpflanzung im östlichen Planbereich und auf Stellplatzflächen	34 St. Laubbäume	400 €	13.600 €
Maßnahmen der Eingriffsregelung			
Grünflächen	2.800 m ² Gras- und Krautflur	1,0 €	2.800 €
Externer flächiger Ausgleich	7.404 m ² Ökopunkte inkl. Vermittlungsgebühr	4,0 €	29.616 €
externe Knickneuanlage	28 m Knick	100 €	1.080 €
			47.371 €

7.5. Empfehlungen der Landschaftspflege

Auf schonenden Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase ist zu achten; das betrifft vor allem den Oberbodenabtrag und seine Zwischenlagerung. Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf dem privaten Grundstück nicht ausgebracht werden.

Gehölzrodungen sind gem. gesetzlicher Regelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig.

Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung z. B. durch Kellerdränagen ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist, kann eine Genehmigung im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch eine Baugrunduntersuchung der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemäßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird der Verzicht von Kellern empfohlen. Versickerungsanlagen sind ebenfalls anzeigepflichtig. In bestimmten Fällen sind Versickerungsanlagen auch erlaubnispflichtig. Über Einzelheiten informiert die zuständige Wasserbehörde.

7.6. Übersicht Eingriff/Ausgleich

Aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung erwachsen zusammenfassend die folgenden Ausgleichserfordernisse und Ausgleichsmaßnahmen:

Eingriff		Ausgleich			
Schutzgut	Eingriffsart	Erfordernis	Maßnahme	Gesamtgröße	anrechenbare Größe
Boden	Versiegelung	9.300 m ²	Flächen mit naturnaher Gestaltung im Plangebiet	2.528 m ²	1.896 m ² (2.528 m ² x Faktor 0,75)
			Ökokonto „Wilfried Druba“ in Feldhorst	7.404 m ²	7.404 m ²
			Ausgleichsfläche <u>9.300 m²</u>		
Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust potenzieller Reviere von gehölzbrütenden Arten	20 Stück heimische Sträucher	Anpflanzung von Sträuchern im Plangebiet	20 Stück	20 Stück
	Knickverlust von 14 lfm	28 lfm Knickneuanlage	Ökokonto „Knick Dazendorf“	28 lfm	28 lfm
Wasser	Versiegelung	Regenrückhaltung / Versickerung	Vorklärung / Ableitung in Vorfluter	-	-
Landschaftsbild	Bau eines Gebäudes	Eingrünung	Anpflanzung von 4 Bäumen im östlichen Planbereich	-	-
Klima / Luft	Kein erheblicher Eingriff	-	-	-	-

8. Durchführung der Planung

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können die Verfahren nach den §§ 45, 80 und 85 BauGB (Umlegung, vereinfachte Umlegung, Enteignung) vorgenommen werden, jedoch nur, wenn die geplanten Maßnahmen nicht, oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 28.09.2017 gebilligt.

Trittau, 13. Feb. 2018




Oliver Meißner
Bürgermeister

Anlage:
Übersicht Entwässerung



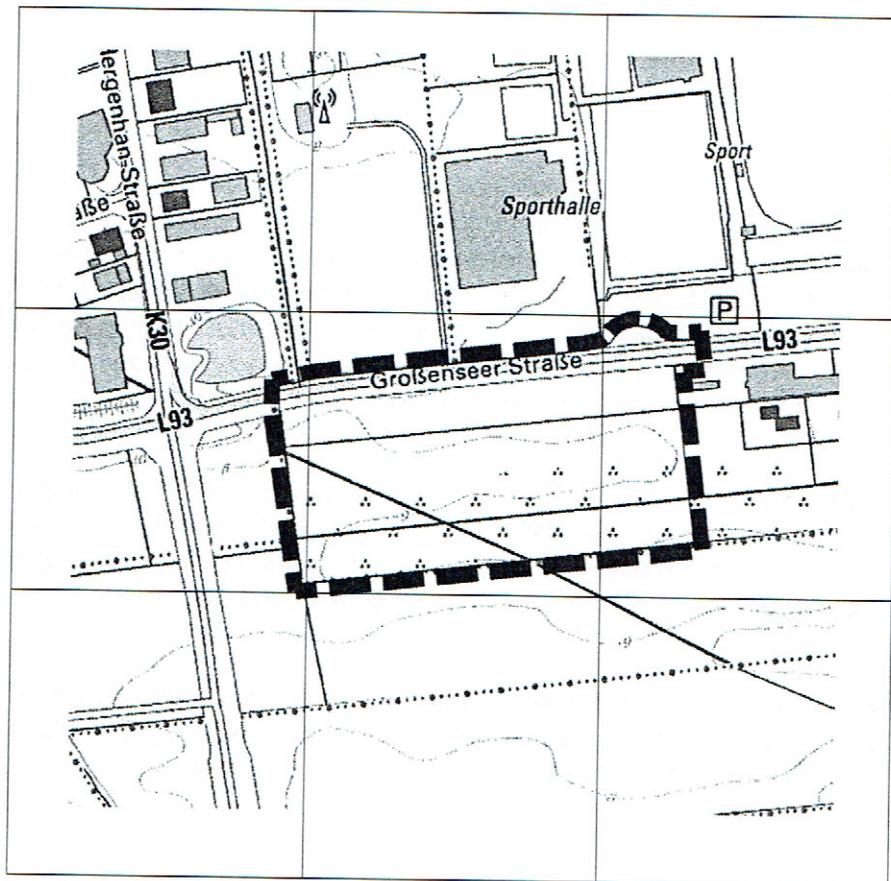
Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

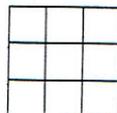
Bebauungsplan Nr. 56

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB



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
www.planlabor.de

1. Planinhalt

1.1. Städtebau

Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau des Ortszentrums und der damit einhergehenden Neuaufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen beschlossen.

Bestandteil dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Gesamtlösung ist die mit der vorliegenden Planung verfolgte Verlagerung eines Verbrauchermarktes an die Großenseer Straße. Im Gegenzug steht dann eine bisher durch diesen Markt in Anspruch genommene Fläche an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder der dort gebietstypischen gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

Dazu wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Größe der Verkaufsfläche ist auf max. 4.500 m² begrenzt. Davon sind insgesamt 500 m² für untergeordnete Betriebe zugelassen. Die zugelassenen Randsortimente beschränken sich auf 15 % der Verkaufsfläche. In den Obergeschossen werden, zur Unterstützung der Versorgungsfunktion des Standortes weitere ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit, Floristik, Telekommunikation, Zeitschriften/Bücher/Tabakwaren, Dienstleistung und Handwerk zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Hauptgebäude sowie eine Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 0,8 und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m begrenzt. Auf den Stellplatzflächen sind auf max. 1/3 der Fläche auch überdachte Stellplätze zulässig.

Zur Begrünung und Abschirmung des Plangebietes sind Strauchpflanzungen, Knickstreifen und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Weitere gestalterische Festsetzungen regeln die Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,4 ha.

1.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von der im Norden gelegenen Großenseer Straße über einen Kreisverkehr mit 35 m Durchmesser. Die interne Erschließungsstraße übernimmt ebenfalls eine Erschließungsfunktion des im südlich angrenzenden Bereich geplanten Baugebietes. Zusätzlich besteht eine separate Zufahrt für die Feuerwehr von der Großenseer Straße.

1.3. Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, April 2017) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Freizeitlärm

getrennt ermittelt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Neben den vorhandenen Nutzungen wurden ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen eingerechnet.

In den Baugrenzen des Plangeltungsbereiches werden sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts eingehalten. Die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre sind nicht beurteilungsrelevant.

1.4. Wasserwirtschaft

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers stehen ausreichende Vorflutkapazitäten zur Verfügung. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Regenrückhalteeinrichtung mit Vorklärbecken, südöstlich verläuft der sogenannte westliche Entwässerungsgraben. Aufgrund der unterschiedlichen Qualität des anfallenden Oberflächenwassers, unbelastetes Dachwasser sowie belastetes Wasser von den Stellplatzflächen, kann eine getrennte Ableitung in die dafür jeweils geeigneten Systeme erfolgen. Sofern sich im Rahmen der Entwässerungsplanung die Notwendigkeit weiterer Einrichtungen zur Klärung des Niederschlagwassers ergibt, sind diese auf dem Grundstück vorzusehen.

Für die Gemeinde Trittau besteht ein genereller Anschlusszwang an die öffentliche Regenwasserkanalisation, eine Versickerung von Regenwasser ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich bei Überschreitung der Kapazitätsgrenze des öffentlichen Systems wird einer Versickerung auf privaten Grundstücksflächen zugestimmt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1^a(6) Nr. 7, 1a Baugesetzbuch (BauGB) wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Städtebau, Immissionen, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Verkehr und Immissionen vorgebracht.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung ist 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 durchgeführt worden.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend aufgeführt sind nur für die Planung wesentliche Anregungen.

• Städtebau

Anregungen:

Es wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 2008-04-03, 4 CN 4/07 verwiesen wonach sichergestellt sein muss, dass innerhalb des Plangebietes die Entstehung einer Konkurrenz bezüglich der zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Weiterhin wird empfohlen, die Festsetzung der Randsortimente im Kontext mit den Hauptsortimenten zu konkretisieren.

Entscheidung der Gemeinde:

Das Grundstück befindet sich im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Eine Reservierung von Verkaufsflächen bzw. Sortimenten im Sinne der Erringung eines Wettbewerbsvorteiles ist daher nicht möglich.

Zur Klarstellung der Randsortimente wird deren Zulässigkeit in Bezug zur gesamten Verkaufsfläche definiert und mit max. 15% bestimmt. Zusätzlich ist eine Sortimentsliste in der Begründung aufgenommen.

• Landschaftspflege

Anregungen:

Das naturschutzfachliche Ausgleichskonzept muss zum Satzungsbeschluss vorliegen, der vorgesehene Ausgleich muss nachgewiesen sein. Knickverlust muss im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

Entscheidung der Gemeinde:

Der erforderliche flächige Ausgleich von 7.404 m² sowie 28 m Knickausgleich sind vertraglich im Ökokonto 'Wilfried Druba' in der Gemeinde Feldhorst gesichert.

4. Gründe für die Wahl des Planes

Vor dem Hintergrund einer Umsetzung der gutachterlich begleiteten Gewerbeflächenentwicklung bestehen zu der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort keine Alternativen. Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet hat die Gemeinde sich intensiv mit der Strukturanalyse sowie der Prognose des zukünftig benötigten Einzelhandelsangebotes befasst.

In der Wirkungsanalyse wurden, vor dem Hintergrund einer anhaltend zunehmenden Bevölkerungsentwicklung, siedlungsstrukturell eingebundene Einzelhandelsvorhaben untersucht. Folgende grundlegende Untersuchungsschwerpunkte wurden bei der Ausarbeitung des Nahversorgungskonzeptes in die Alternativenbetrachtung einbezogen:

- Erhalt bzw. Verbesserung der bestehenden Nahversorgungsabdeckung auch hinsichtlich einer fußläufigen Erreichbarkeit.
- Ausgewogene Angebotsstruktur zum Schutz und zur Aufwertung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums.
- Markt- und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten aller betrachteten Betriebe in zentraler Ortslage um den Schützenplatz / Meiereigrundstück / Kirchenstraße.
- Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Gemeinde, insbesondere der angestrebten Siedlungsentwicklung in südliche Richtung und Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße.

Speziell die mit der vorliegenden Planung vorbereitete Umsiedlung eines Marktes von der Bürgermeister-Hergenhan-Straße an die Grobenseer Straße wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt für sinnvoll erachtet, da auf diese Weise eine Neuordnung des Gewerbegebietes an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße ermöglicht wird.

Trittau, 22. Feb. 2018



Oliver Mesch
Oliver Mesch
Bürgermeister

