

Gemeinde Trittau

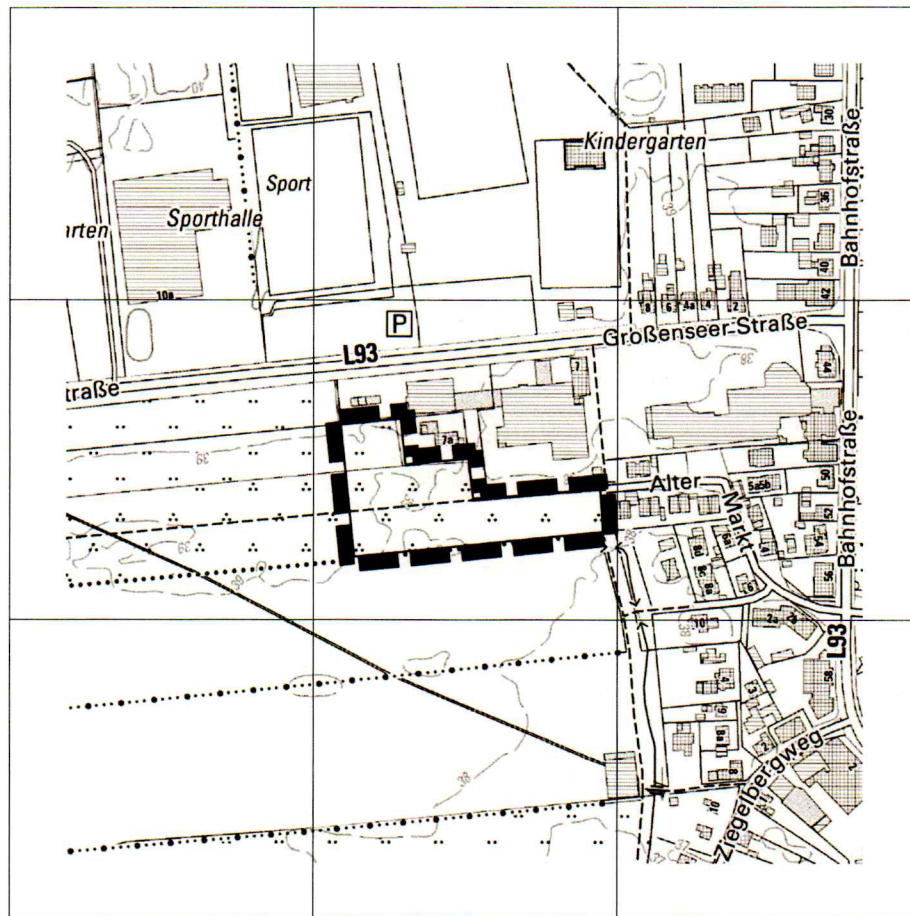
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 56A

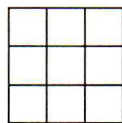
Gebiet: Südlich Großenseer Straße, sowie nordwestlich der Straße Alter Markt

Begründung

Planstand: 1. 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.....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Plangebiet.....	5
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	6
4.	Planinhalt.....	7
4.1.	Städtebau.....	7
4.2.	Verkehrliche Erschließung	8
4.3.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	8
4.4.	Immissionen	9
4.5.	Ver- und Entsorgung.....	14
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	16
6.	Archäologie	19
7.	Kosten	20
8.	Billigung der Begründung	20

Anlage : 42. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56A der Gemeinde Trittau

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Trittau ist bestrebt, potenzielle Bauflächen fortzuentwickeln. Insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Neustrukturierungen und Entwicklungsabsichten im Umfeld der Großenseer Straße und Bürgerstraße hat die Gemeinde die Absicht, die an diese Entwicklungsbereiche angrenzenden Flächen nachzuverdichten und ebenfalls als Bauflächen zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang soll das Plangebiet mit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung bisher ungenutzter Flächen zwischen gewerblich genutzten Flächen an der Großenseer Straße im Norden und zukünftiger Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35B im Süden mit einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung entwickelt werden. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt bei einer Grundstücksgröße von ca. 8.500 m² und einer max. zulässigen GRZ von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit rd. 6.800 m² weniger als 20.000 m². 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 Planungsziel der Innenentwicklung ist aufgrund der baulichen Prägung der benachbarten Bereiche gegeben.

Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar und ist im Zuge der Berichtigung anzupassen. Das Plangebiet schließt an im straßenseitigen Bereich bereits bebaute, überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke an. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Nutzungsstruktur dem zusammenhängenden Siedlungskörper zuzuordnen da auch die östlich und westlich angrenzenden hinteren Grundstücksteile bis an die südlich verlaufenden Knickstrukturen heran bebaut sind bzw. als Hausgärten genutzt werden. Die neu überplanten Flächen schließen eine städtebauliche Lücke zwischen Wohnnutzung im Osten, gewerblicher sowie Einzelhandelsnutzung im Norden und Westen. Die Anwendung des § 13a BauGB für das vorliegende Planverfahren ist somit gerechtfertigt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Trittau ist im **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) 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 ist generell dazu geeignet, gewerbliche Nutzungen auch über den örtlichen Bedarf hinaus anzusiedeln.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) wird Trittau als Unterzentrum in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eingestuft. Der Ort ist in seiner Funktion weiterzuentwickeln. 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** für den Planungsraum III (2020) 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.

Der gemeindliche **Landschaftsplan** zeigt für den Geltungsbereich als Planungsziel die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde die für den südlich angrenzenden Bereich eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht, soll im Plangeltungsbereich ein vermittelnder Übergang zur gewerblichen Nutzung realisiert werden und von einer reinen gewerblichen Nutzung Abstand genommen werden. Die Gemeinde wird ihren Landschaftsplan bei einer kommenden Überarbeitung anpassen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gewerbliche Fläche dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).

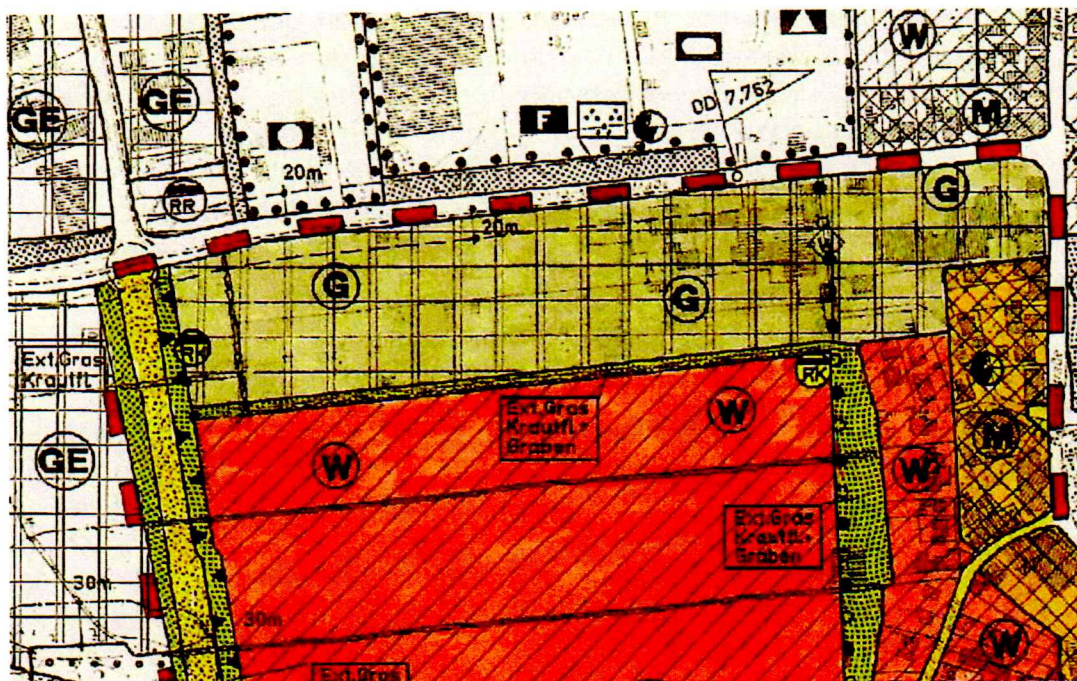


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau

2. Plangebiet

Die Fläche wird derzeit als artenarmes Grünland genutzt und ist von Knickstrukturen am südlichen Plangebietsrand begrenzt, die gleichzeitig die Abschirmung zum südlich daran angrenzend geplanten Wohngebiet darstellen. Im Westen befindet sich ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsnutzung, aufgegebene Kleingartenkolonie sowie ebenfalls artenarmes Grünland. Dieser Bereich ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 56 der Gemeinde Trittau mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes überplant. Nördlich wird der Planbereich durch einen KFZ-Betrieb begrenzt. Im Osten schließt sich eine kleinteilige Struktur mit Doppelhäusern an der Straße Alter Markt an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Südliche Grenzen der Flurstücke (Flst.) 840 teilweise (tlw.), 19/10, 825, 763, 19/12, 19/29, 19/22.
Im Osten:	Westliche Grenzen der Flst. 825 tlw., 19/31 tlw., 19/33, 399.
Im Süden:	Nördliche Grenzen der Flst. 634 tlw., 638 tlw.
Im Westen:	Östliche Grenze des Flst. 661 tlw.

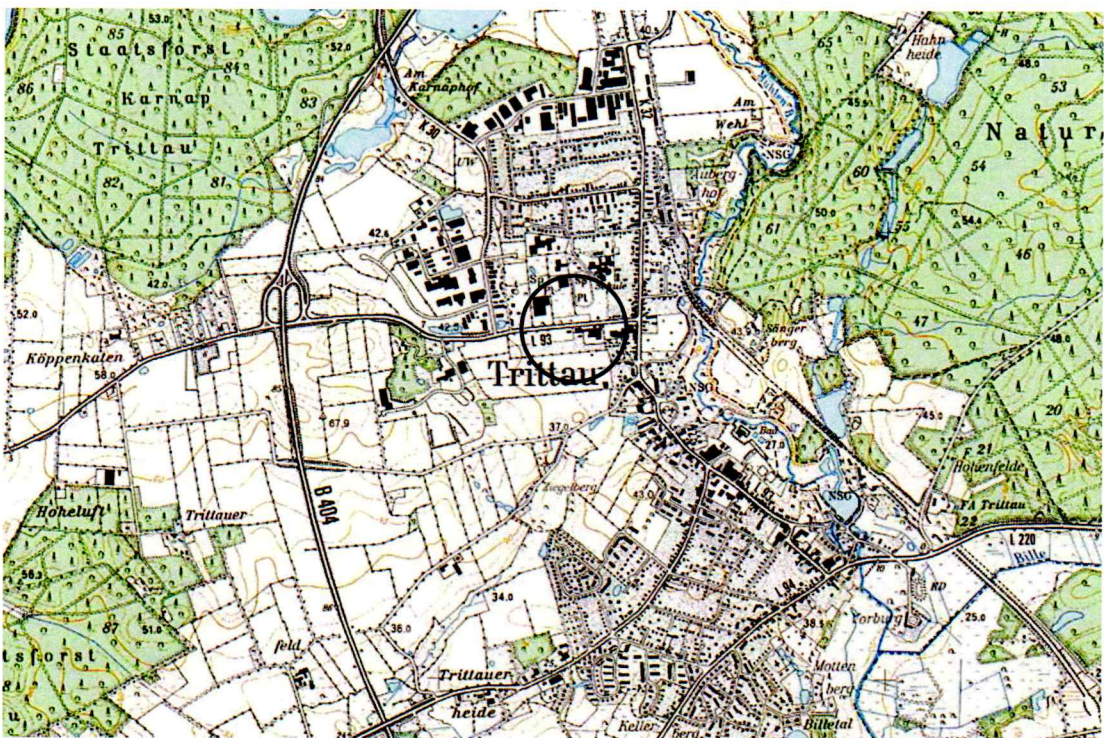


Abb. 2: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt zentral in der westlichen Ortsmitte und ist eingebettet in Bereiche die der Versorgung des Gemeindegebietes sowie der umliegenden Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen des Automobilgewerbes dienen. Des Weiteren ist die Ortslage geprägt durch überörtliche Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitnutzungen. Im Südosten des Plangebietes schließt sich die Wohnsiedlung um die Straße „Alter Markt“ an. Insofern handelt es sich um einen Ballungsraum im urbanen Sinne, welcher den Auswirkungen unterschiedlicher Nutzungen ausgesetzt ist. Um ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der diversen Nutzungsansprüche zu gewährleisten, wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO ausgewiesen. Gerade die Eigenart des Gebietes, die Hauptnutzungsarten nicht in etwa gleichrangig vorzusehen, kommt der beabsichtigten Nutzungsmischung im Plangebiet entgegen und eröffnet der Gemeinde die erforderliche Flexibilität, um auf ggf. sich zukünftig ändernde Nutzungsanforderungen reagieren zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als ein Baustein in einer städtebaulich anspruchsvollen Gemengelage zwischen der Wohnbebauung im Osten, den gewerblich genutzten Flächen im Norden, der Einzelhandelsfläche im Westen sowie der geplanten Wohnbaufläche im Süden. Um hier ein städtebaulich vermittelndes Element zu schaffen, sollen mit der vorliegenden Planung die umgebenden Einflussfaktoren planerisch berücksichtigt werden, so dass ein gegen Immissionen in alle Richtungen abgeschirmtes und gestaffeltes Gebiet mit einem entsprechend breiten Nutzungsmix entstehen kann.

Die Gemeinde hat mehrere alternative Planvarianten entwickelt und dazu im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellungnahmen eingeholt. Nach Auswertung der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen hat sich die Gemeinde entschlossen, mit teilweise verdichteten, geschlossenen Strukturen auf die nachbarlichen Einflüsse zu reagieren.

3.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich mit unterschiedlichen Entwicklungskonzepten und Gebietsausweisungen, für die mit vorliegender Planung überplante Fläche befasst. In diesem Zusammenhang wurden gestaffelte Wohn- und Mischgebietsausweisungen untersucht und jeweils aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes verworfen. Mit dem Instrument des Urbanen Gebietes sieht die Gemeinde nunmehr eine Möglichkeit die Fläche mit einem der städtebaulichen Situation angemessenen Nutzungsmix zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung und Nutzbarmachung der Flächen im rückwärtigen Bereich der Großenseer Straße kommen für die vorliegende Planung keine Alternativen in Frage.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Aufgrund der vielfältigen Einflüsse, welche sich auf das Plangebiet auswirken, wird für den gesamten Geltungsbereich Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Da innerhalb des Urbanen Gebietes keine gleichwertige Nutzungsmischung der zulässigen Hauptnutzungsarten erreicht werden muss, kann eine den gegebenen Einflüssen angepasste Zonierung der Nutzungen entstehen.

Das Nutzungskonzept sieht für die Erdgeschosszone innerhalb einer Riegelbebauung am westlichen Plangebietsrand eine abwechslungsreiche Mischung aus kleinen Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten sowie Veranstaltungs- und Gastronomiebetriebe vor. Hier ist an eine Abrundung der publikumsintensiven Einzelhandelsnutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gedacht. Ergänzt werden soll dieses Angebot durch Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke. Die oberen Geschosse der Riegelbebauung sowie der rückwärtige Teilbereich entlang der internen Erschließungsstraße sollen dem Wohnen vorbehalten sein und somit einen städtebaulichen Übergang zu den östlich bestehenden und südlich geplanten Wohnquartieren herstellen.

Der Planung liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde wonach entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine dreigeschossige geschlossene Riegelbebauung entlang der äußeren Erschließungsstraße entsteht. Die Riegelbebauung wird lediglich für die Anbindung einer 5 m breiten internen Erschließungsstraße erdgeschossig unterbrochen. Die innere Erschließung des Gebäuderiegels erfolgt über westlich vorgelagerte Laubengänge. Die schutzwürdigen Räume innerhalb der Riegelbebauung werden zur lärmabgewandten Seite nach Osten auszurichten sein.

In dieser Form ist der Gebäuderiegel geeignet, die übrige rückwärtige Bebauung vor Gewerbelärm der Einzelhandelsnutzung sowie der an der Großenseer Straße ansässigen Betriebe zu schützen. Die schalltechnische Berechnung weist für den Fall der Errichtung einer geschlossenen Schallschutzbebauung am westlichen Plangebietsrand einen ausreichenden Schallschutz für die rückwärtige Bebauung nach.

Die rückwärtige Bebauung entlang der internen Erschließungsstraße wird sich aufgrund der Torsituation in deren Einmündungsbereich als ein eher introvertierter Innenbereich darstellen, welcher weniger Publikumsverkehr anziehen und daher in der Lage sein wird, zwischen den öffentlichen Nutzungen im westlichen Bereich und den angrenzenden privaten Wohnnutzungen zu vermitteln.

Die erforderliche Lärmschutzbebauung muss die rückwärtige Bebauung um mindestens ein Geschoss in der Höhe überragen. Diese Bedingung wird in den textlichen Festsetzungen durch eine mindestens zu erreichende Gebäudehöhe verankert. Somit können die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit innerhalb des Plangeltungsbereiches sichergestellt und die Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ergeben, vollständig durch Festsetzungen für das Plangebiet gelöst werden.

Sollte die Lärmschutzbebauung hingegen nicht mit der festgesetzten Mindesthöhe realisiert werden, hätte dies für die übrigen Bereiche zur Folge, dass das Rechenmodell unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung, welches bereits zur Vorentwurfsplanung erstellt wurde, zur Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen herangezogen werden müsste.

Im gesamten Urbanen Gebiet sind die nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden Störpotenziale und des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens nicht zulässig. Die bauliche Dichte orientiert sich mit einer GRZ von 0,6 an derjenigen von Mischgebieten und bleibt unterhalb der nach BauNVO für Urbane Gebiete zulässigen GRZ von 0,8. Somit kann innerhalb des Urbanen Gebietes eine angemessen lockere Bebauung gewährleistet werden.

Im Sinne der angestrebten Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 1 (6) 7f BauGB sowie dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, sollen die Dachflächen der Hauptgebäude zur Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie weiterer technischer Aufbauten wie Be-, Entlüftungs- und Klimaanlage genutzt werden. Zu diesem Zweck wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 0,50 m zugelassen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Erschließungsstraße, welche im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Trittau hergestellt wurde und eine entsprechende Anschlussmöglichkeit für den mit vorliegender Planung entwickelten Bereich bereits berücksichtigt. Die interne Erschließungsstraße wird durchgängig als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und erhält eine für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessene Wendeanlage am östlichen Rand des Plangebietes. Angrenzend an diese Wendeanlage stellt ein separat ausgewiesener Fußweg die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet sicher. Des Weiteren ist im Bereich der Wendeanlage eine Fläche für bis zu 8 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen und richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trittau in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.2020.

Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe an der Grobenseer Straße an die örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehrssysteme angebunden.

4.3. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Der Knickabschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze wurde bereits im Zuge der Aufstellung des angrenzenden B-Planes Nr. 35B entwidmet und als zu erhaltender Gehölzstreifen festgesetzt. In der vorliegenden Planung wird ein 3 m breiter Streifen als Abstandsbegrünung zu dieser Gehölzstruktur festgesetzt. Die Grünfläche ist als extensiv genutzte Gras- und Krautflur zu entwickeln. Hier sind zum Schutz der Gehölze

bauliche Anlagen, sonstige Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Im Rahmen der allgemeinen Grünordnung werden im Straßenraum Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, die eine Durchgrünung des Plangebietes bewirken. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden, sofern die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

4.4. Immissionen

Lärmimmissionen

Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung ist das unter 4.1 dieser Begründung beschriebene städtebauliche Konzept.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros LaimConsult (Bargteheide, 29.11.2021) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Verkehrslärm und Sportlärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/2030.

In der Nachbarschaft befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Neben den vorhandenen Flächen wurden ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen und der Betrieb Zingelmann sowie die genehmigten Zustände der Betriebe Buhck einschließlich der beantragten Erweiterung und AWT eingerechnet. Da der Betrieb der Diskothek nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 nachts verträglich ist, wurde der entsprechende tatsächliche Betrieb berücksichtigt. Im Prognose-Planfall wird der benachbarte Familia-Markt berücksichtigt.

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.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf der Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm:

Zur Ermittlung des Gewerbelärm wurden die vorhandenen Flächen ergänzend auch die geplanten weiter westlich gelegenen Sonder- und Gewerbegebietsflächen und die Betriebe Zingelmann, Buhck und AWT berücksichtigt. Die Firma Zingelmann wurde entsprechend der vorhergehenden Machbarkeitsstudie und die Firma AWT

entsprechend ihrer Genehmigung berücksichtigt. Für den Betrieb Buhck wurde der genehmigte Betrieb einschließlich des Betriebs der genehmigten Mergelgruben sowie anschließende Deponienutzung sowie die vorgesehene und beantragte Erweiterung für die Verarbeitung von Grünschnittabfällen, Bauholzabfällen sowie Bauschutt entsprechend der Genehmigungen bzw. des Antrags angesetzt. Weiterhin wurde der Familia-Markt berücksichtigt. Für das Grundstück des Autohändlers wurde der flächenbezogene Emissionsansatz aus dem Bebauungsplan Nr. 35 übernommen.

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags überall eingehalten wird. Im Nachtzeitraum ergeben sich dagegen im nördlichen Bereich Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts.

Allerdings erreichen die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum unter Berücksichtigung einer in den Urbanen Gebieten MU 1 geplanten, dreigeschossigen und mindestens 12,5m hohen Bebauung an den östlichen Gebäuden der Urbanen Gebiete MU 2 bis zu 45 dB(A), somit wird der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts eingehalten.

An den westlichen Gebäuden der Urbanen Gebiete MU 1 liegen die Beurteilungspegel nachts bei bis zu 48 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts teilweise überschritten wird. Von Überschreitungen betroffen sind die Nord- und Westfassade der Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1.

An diesen, von Überschreitungen betroffenen Fassaden, ist für eine rechtsichere Abwägung der Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen), durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen ausschließlich an der lärmabgewandten Südseite) oder verglasten Vorbauten (nicht beheizte Loggien oder Wintergarten) umgesetzt werden.

In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der obengenannten Maßnahmen voraussichtlich entsprochen.

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-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist.

Die Immissionsgrenzwerte für urbane Gebiete werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist aktiver Lärmschutz nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume sind in der Abbildung 3 dieser Begründung dargestellt.

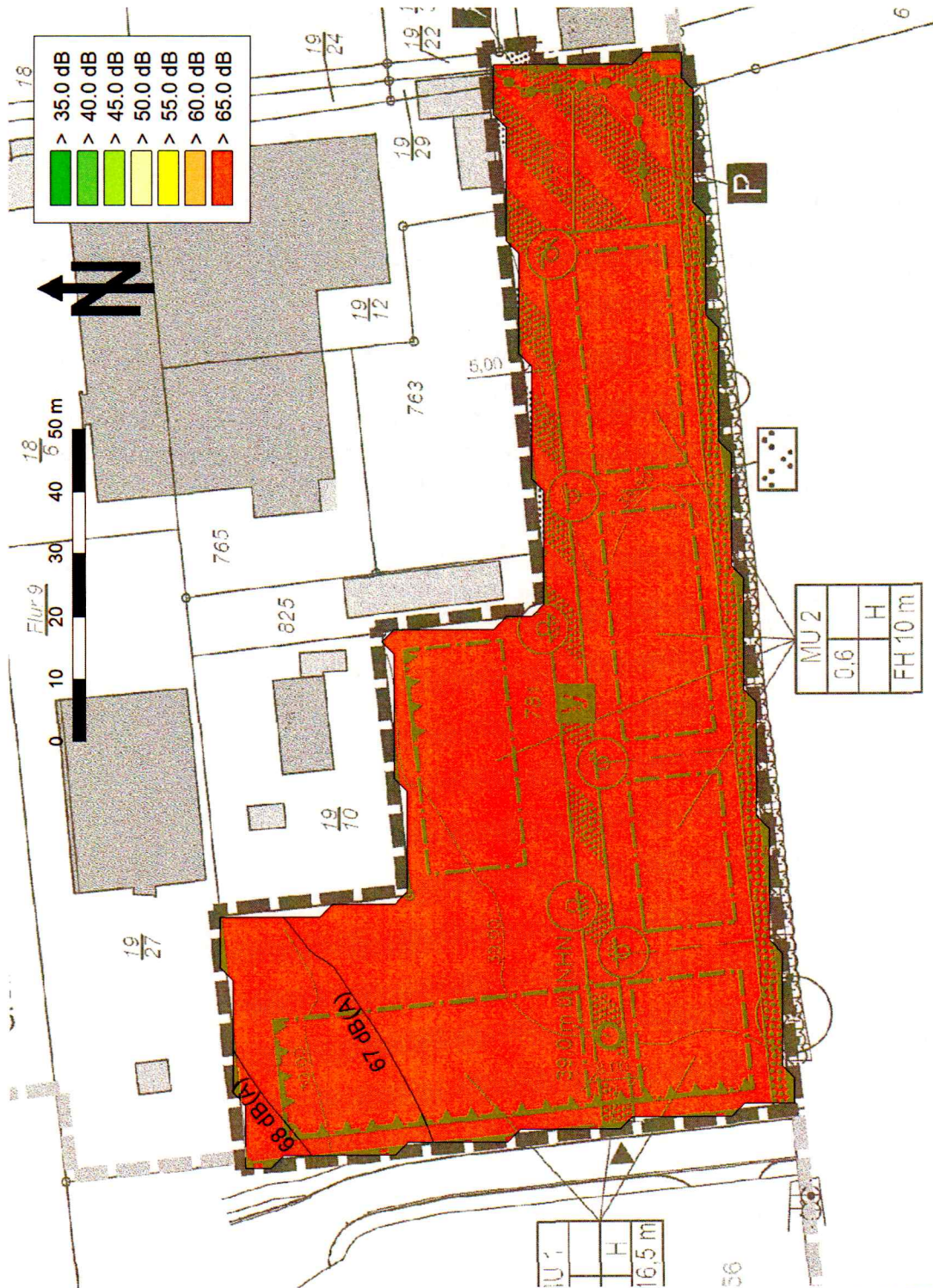


Abb. 3: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (LairmConsult Bargtheide, 29.11.2021)

Sportlärm:

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Nutzung der Sportanlage sowie der Freizeitsportanlagen auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf Grundlage der 18. BImSchV.

Für die Beurteilung des Sportlärms wurde als maßgeblicher Lastfall der Sportbetrieb werktags innerhalb der Ruhezeiten betrachtet, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall tags darstellt. Wenn für den maßgeblichen Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten eingehalten wird.

Hinsichtlich kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

Aus den vorgenannten Ermittlungen lassen sich folgende Festsetzungen ableiten:

a) Schutz vor Gewerbelärm:

Die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 2 ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch die Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1 gesichert ist (§ 9 (2) 2 BauGB).

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind an den Nord- und Westfassaden der Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 1 vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 45 dB(A) nachts nicht überschreitet.

b) Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) in Abbildung 3 dieser Begründung dargestellt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Der Schallschutz für die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 2 wird zudem durch die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 1 sichergestellt. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass eine Bebauung der Urbanen Gebiete MU 2 erst zulässig ist, sobald die Bebauung der Urbanen Gebiete MU 1 vollständig entsprechend der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt ist.

Geruchsimmissionen

Hinsichtlich Geruchsimmissionen bestehen keine verbindlichen Grenzwerte, so dass Geruchsbelastungen im B-Planverfahren grundsätzlich abwägungsfähig sind.

Für die Beurteilung der Situation im vorliegenden Plangebiet wurden möglichen Emitenten (Kfz-Werkstatt, Waschanlage, Tankstelle, Autohaus) an der Großenseer Straße nördlich des Plangebietes sowie die Einzelhandelseinrichtung westlich des Plangebietes betrachtet. Bei der Beurteilung von Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr. Für Wohn- und Mischgebiete wird von einer Schutzwürdigkeit bei einem Immissionswert ab 0,10 ausgegangen, das entspricht 10 % der Jahrestunden.

Im Ergebnis stellt das Gutachten (LairmConsult, 01.02.2019) fest, dass eine Überschreitung des Immissionswertes von 10% der Jahrestunden für den Planbereich nicht zu befürchten ist und schutzbedürftige Nutzungen vor Belastungen durch Geruchsimmissionen geschützt sind.

4.5. Ver- und Entsorgung

Ver- Entsorgungsleitungen

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Erdschacht des öffentlichen Kanals in der Straße „Alter Markt“. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung in der Großenseer Straße sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

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 soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden.

Für das Plangebiet dient der „Westliche Entwässerungsgraben“, südöstlich des Plangebietes, zur Ableitung und Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers. Das Plangebiet wird an den Regenwasserkanal, welcher die Großenseer Straße mit dem Entwässerungsgraben verbindet, angeschlossen.

Der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1 regelt eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten. Es muss nachgewiesen werden, wie der gewässerbelastende Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers auf max. 15% oberhalb des Idealzustands begrenzt werden kann.

Dieses kann durch Rückhaltung auf dem Grundstück und verzögerte, gedrosselte Ableitung erfolgen. Gemäß Baugrunduntersuchung stehen im Plangebiet schwach schluffige Sande an, welche zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind. Da das Einzugsgebiet für den „Westlichen Entwässerungsgraben“ auch die Gebiete der B-Pläne Nr. 3A, 34, 35 und 56 der Gemeinde Trittau umfasst und der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 56A lediglich einen kleinen Teil des gesamten Einflussgebietes ausmacht, wurde mit der Unteren Wasserbehörde verabredet, dass der „Regionale Nachweis“ im Zusammenhang mit der Realisierung der B-Pläne Nr. 35-Nord und 35-Süd im Jahre 2022 durchgeführt wird.

Vorbehaltlich des „Regionalen Nachweises“ wird zur Verbesserung der Verdunstungsrate im Plangebiet festgesetzt, dass Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens extensiv zu begrünen sind.

Abfallwirtschaft

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.

Löschwasser

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.

Erneuerbare Energien

Die Gemeinde Trittau verfolgt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und unterstützt die Ziele des globalen Klimaschutzes. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des städtebaulichen Konzeptes, welches ausschließlich Gebäudestellungen mit Dachflächen in Nord-Süd und West-Ost-Ausrichtung vorsieht, gut zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Bestimmte Dachformen oder Neigungswinkel werden nicht vorgegeben, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit, auch hinsichtlich der Anordnung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Modulen, zu ermöglichen.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des § 1 (6) 7f BauGB sollen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.

Die Festsetzung einer Mindestsolarfläche von 50% der nutzbaren Gesamtdachfläche berücksichtigt die Tatsache, dass nicht sämtliche Dachflächen aus technischen und wirtschaftlichen Gründen zur Nutzung von Solarenergie in Frage kommen.

Nicht nutzbare Dachflächen sind zum Beispiel solche in Nord- Nordost- Nordwest-Ausrichtung, durch Nachbargebäude oder vorhandene Bäume verschattete und durch technische Einrichtungen wie Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Dachfenster oder Dacheinschnitte, Kehlen und Gauben belegte Bereiche. Die Anordnung solcher Anlagen soll in der Form erfolgen, dass mindestens 50% der gesamten Dachfläche für die Nutzung solarer Strahlungsenergie verbleibt.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Durch das Vorhaben können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein.

Bestand

Die Fläche wurde als artenarmes Grünland genutzt und ist von Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand begrenzt, die gleichzeitig die Abschirmung zum südlich daran angrenzend geplanten Wohngebiet darstellen. Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte des B-Planes Nr. 56 der Gemeinde Trittau wurde die Fläche teilweise für Baustelleneinrichtungen und als Materiallagerplatz in Anspruch genommen.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der außerhalb des Plangebietes verlaufende ehemalige Knick wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 35B entwidmet und durch eine externe Knickneuanlage kompensiert.

- Brutvögel

Im Plangebiet besteht aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche kein Potenzial für störungsempfindliche Bodenbrüter. Aufgrund der randlich angrenzenden Vertikalstrukturen ist ein Vorkommen von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn oder Kiebitz, auszuschließen. Insgesamt ist im Plangebiet nicht von essenziellen Habitaten für Offenlandarten auszugehen.

Für Höhlenbrüter und Vögel, welche auf größere bzw. ältere Bäume angewiesen sind, besteht aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet kein potenzieller Lebensraum. Die südlich angrenzenden Gehölzbestände stellen potenzielle Lebensräume für verbreitete relativ anpassungsfähige Gehölzbrüterarten dar (z.B. Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Zaunkönig, Heckenbraunelle und Amsel).

- Fledermäuse

Für die Zwergfledermaus wurden Balzquartiere im westlich angrenzenden Plangebiet nachgewiesen.

Die Gehölze, welche das Plangebiet südlich begrenzen, weisen kaum Überhälter auf. Die vorhandenen Überhälter sind zu strukturarm, um Fledermausquartiere beherbergen zu können.

Die linearen Gehölzstrukturen werden möglicherweise als Leitstruktur für Flugrouten und als Nahrungshabitat geringer bis mittlerer Bedeutung genutzt.

Aufgrund der relativ hohen Beleuchtungsdichte aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie dem westlich gelegenen Sondergebiet ist dort ein Vorkommen lichtempfindlicher Fledermausarten unwahrscheinlich.

- Haselmäuse

In den randlich an das Plangebiet anschließenden Gehölzen sind geeignete Habitatstrukturen für die Haselmaus vorhanden. Ein Vorkommen der Haselmaus ist daher nicht auszuschließen.

- Amphibien

Für Amphibien und Reptilien bestehen im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

Bezüglich Amphibienarten, die sich im FFH-Anhang IV befinden, ist festzuhalten, dass aufgrund der speziellen Habitatansprüche z.B. der Kreuzkröte und der Knoblauchkröte

an ihren Landlebensraum (sandige lockere Böden, offene vegetationsarme bis freie Flächen) oder des Moorfrosches (Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzaunen größerer Flüsse) ein Vorkommen dieser Arten im Vorhabengebiet nicht anzunehmen ist.

- Reptilien

Das Vorkommen von Reptilienarten des FFH-Anhangs IV, wie Zauneidechse und Schlingnatter, ist im Plangebiet aufgrund der fehlenden Habitatstruktur auszuschließen.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Zum Stand der jetzigen Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen oder Arbeitsstreifen außerhalb des Plangebietes bekannt. Schutzmaßnahmen des Gehölzbestandes während der Bauphase vermeiden Eingriffe in potenzielle Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Gesetzlich geschützte Biotope

Nicht betroffen

- Brutvögel

Da die Gehölzstrukturen vollständig erhalten bleiben, sind keine anlagebedingten Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

- Fledermäuse

Die Gehölzstruktur entlang der südlichen Plangebietsgrenzen bleiben vollständig erhalten, somit auch die mögliche Funktion als Leitstruktur und Nahrungshabitat.

- Haselmäuse

Die für Haselmäuse geeigneten Habitatstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes bleiben erhalten, so dass Verletzungen und Tötungen sowie Lebensraumverluste auszuschließen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Um Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Gehölze durch das Heranrücken der geplanten Baugrundstücke zu vermeiden, ist die Anlage eines Schutzstreifens in denen bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig sind, vorgesehen. Der festgesetzte Schutzstreifen soll sich zu einer Gras- und Krautflur entwickeln. Die extensive Pflege soll durch eine zweischürige Mahd erfolgen, diese ist zum Schutz vor Bodenbrütern nicht vor dem 15. Juli durchzuführen. Das Mahdgut soll von der Fläche entfernt werden. Die Einsaat von regionalen Saadmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen soll zulässig sein, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln hingegen nicht.

Die Gemeinde wird aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln ausrüsten.

Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit, d.h. von Anfang März bis Ende September erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Das „Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein“ (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018) ist zu beachten.

Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Kompensationsmaßnahmen:

Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht werden nicht erforderlich.

6. Archäologie

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

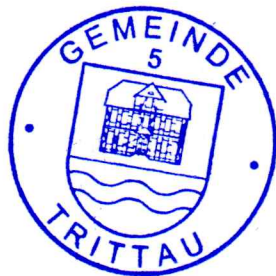
7. Kosten

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

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56A der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.09.2022 gebilligt.

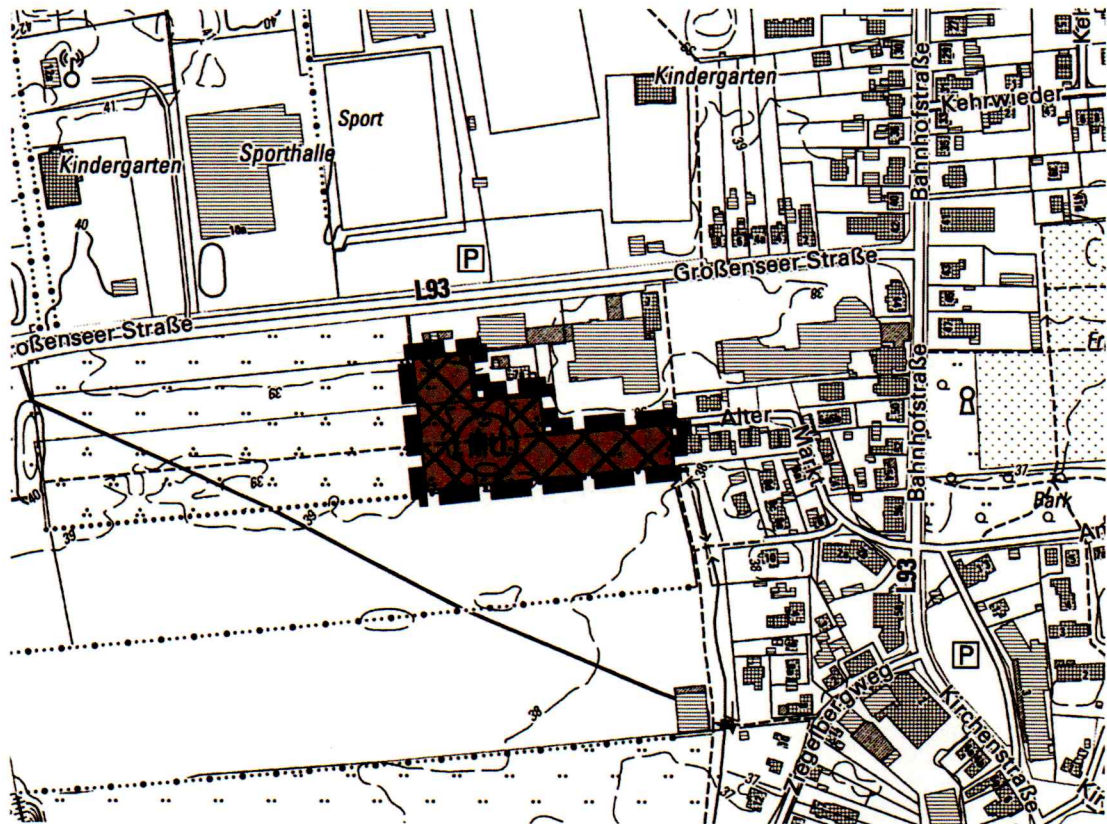
Trittau, 01.06.2023




Bürgermeister

Anlage

42. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56A der Gemeinde Trittau



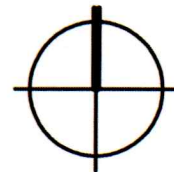
Zeichenerklärung



Urbane Gebiete



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Maßstab 1 : 5.000

Trittau,

Bürgermeister

