

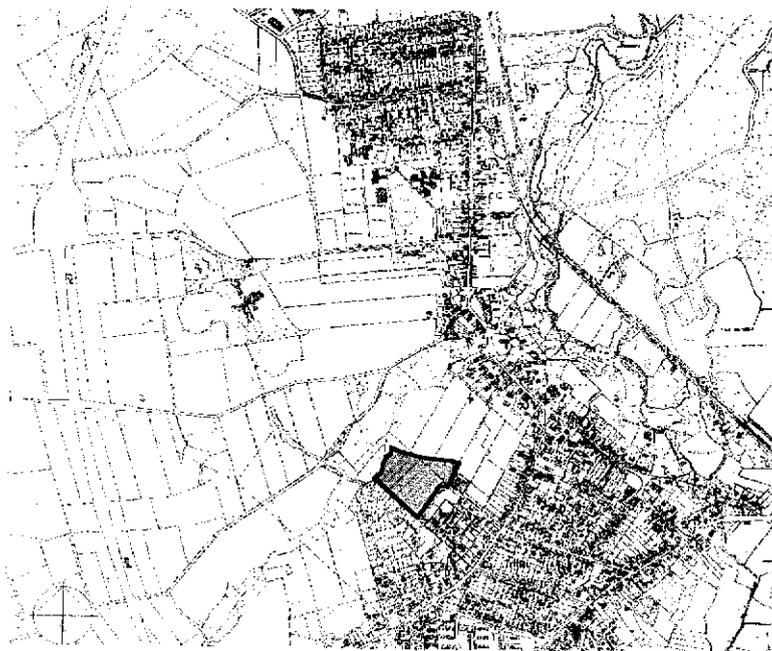
Erläuterungsbericht
zur
18. Änderung
des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Trittau



Endgültige Planfassung
28.03.2006

.....3: Ausfertigung

Erläuterungsbericht
zur
18. Änderung
des
Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Trittau



Endgültige Planfassung
28.03.2006

.....3: Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Bestand und Lage des Gebietes	4
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	4
3. Planungsziele und Planinhalte.....	4
3.1 Nutzung	4
3.2 Städtebauliche Flächenbilanz	4
4. Natur- und Umweltschutz.....	5
4.1 Landschaftsplanung	5
4.2 Immissionsschutz	6
4.3 Altlasten.....	6
5. Verkehr.....	6
6. Ver- und Entsorgung.....	6

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 18. Flächennutzungsplanänderung ist Bestandteil der Aufteilung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 34 Rieden in 4 voneinander unabhängige Bebauungspläne.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Trittau hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB gebilligt, um bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 C dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die Landesplanung wurde am 17.08.2001 erstmalig am Verfahren beteiligt.

Es werden Wohnbau- und Grünflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1: 5000.

1.2 Verfahrensablauf

Die 19. und die 20. Flächennutzungsplanänderung für die Bebauungspläne Nr.34 A bzw. 34 B sind zwischenzeitlich genehmigt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasste ursprünglich den gesamten verbliebenen westlichen Teil, nördlich und südlich der westlichen Entlastungsstraße.

Am 13.02.2003 hat die Gemeindevertretung eine weitere Teilung des Geltungsbereiches beschlossen. Der Bereich nördlich der Westlichen Entlastungsstraße wurde herausgelöst. Gleichzeitig wurde der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 28.07.2003 bis 03.09.2003 statt. Die Träger öffentlicher Belange, die Naturschutzverbände, die Nachbargemeinden und die Landesplanungsbehörde wurden beteiligt. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde aufgrund der Diskussionen zur Änderung des Verlaufs der Westlichen Entlastungsstraße bzw. zum vollständigen Verzicht auf diese nicht vorgenommen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.04.2005 die Beendigung des Verfahrens zur Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, die auch den Geltungsbereich der 18. Änderung beinhaltet, gefasst.

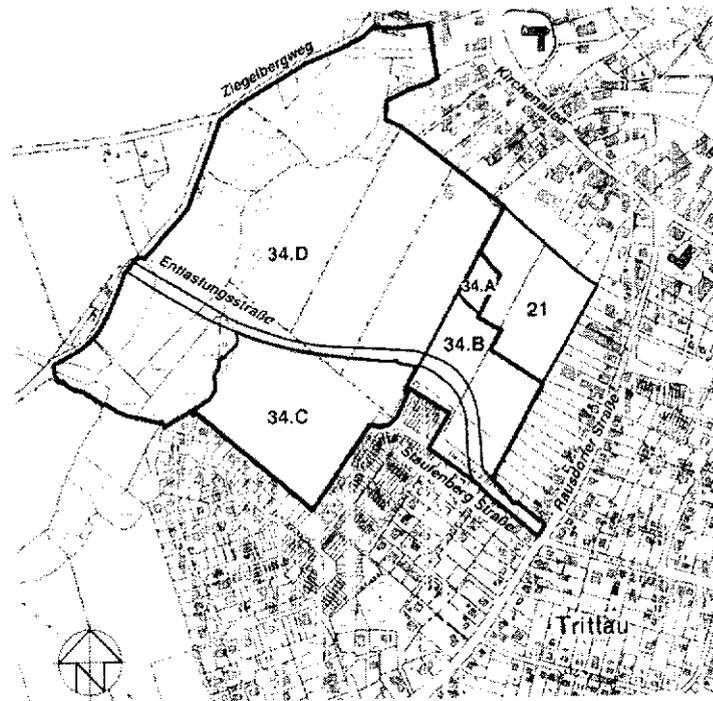
Die Unterbrechung des Flächennutzungsplanverfahrens führte ebenfalls zu Verzögerungen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens der Nr. 34 C.

Nachdem die Gemeindevertretung in ihren Sitzungen am 19.07.2005 und 03.11.2005 festlegte, die westliche Entlastungsstraße nun doch auf der planfestgestellten Trasse zu errichten und für einen Teilabschnitt eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 08.06.2000 zu beantragen, befasste sich der Planungsausschuss am 24.11.2005 und 15.12.2005 mit der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich zwischen Ziegelbergweg und den Wohngebieten Hasenberg und Hauskoppelberg.

Ziel ist es nun, das zwischen dem Ziegelbergweg und der Rausdorfer Straße liegende Gebiet städtebaulich mit Vorrang zu entwickeln. Priorität hat der Bereich Ziegelbergweg / Hasenberg / Hauskoppelberg (ursprünglich Bebauungsplan Nr. 34 gesamt), für den die Änderung der Teilpläne Nr. 34 B und Nr. 34 C und die Neuaufstellung des Teilplanes Nr. 34 D ansteht.

Der B-Plan Nr. 34 B ist rechtskräftig und wird im Zuge der Wiederaufnahme aller Verfahren in diesem Bereich geringfügig geändert. Die Grundzüge der Planung, Grundstruktur und Straßenanbindungen bleiben erhalten. Der B-Plan Nr. 34 C wird auch im Hinblick auf den konzipierten 1. Bauabschnitt der Westlichen Entlastungsstraße im Verfahren fortgesetzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes 34 D wird zur Zeit an den Inhalten und Zielen der Planung gearbeitet, so dass auch für diesen nördlich angrenzenden Bereich im Frühjahr 2006 mit dem Aufstellungsbeschluss gerechnet werden kann.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2006 die Wiederaufnahme des Verfahrens für die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34 C zügig zu realisieren.



Übersichtsplan des Gesamtgebietes Rieden zur Verortung der Bebauungsplan-Teilflächen

1.3 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der gewachsenen zentralen Ortslage Trittaus.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die westliche Entlastungsstraße, im Osten und im Süden an die ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellten Flächen des Wohngebietes Hasenberg sowie im Westen an die landwirtschaftlichen Flächen des Ziegelbergweges und des Unteren Ziegelbergweges.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden im wirksamen Flächennutzungsplan des Jahres 1976, einschließlich seiner zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen, als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) stuft Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum ein. Der Ort übernimmt die Aufgabe, seinen Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu versorgen. Dieses soll verstärkt werden und im Zusammenhang damit das Verkehrssystem weiter ausgebaut werden.

Die Siedlungstätigkeit der Umgemeinden soll künftig stärker auf den zentralen Ort konzentriert werden.

Die Verantwortung der Gemeinde Trittau besteht folglich in der Vorhaltung ausreichender Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie der damit korrespondierenden Infrastruktureinrichtungen. Die überplante Fläche stellt eine bedeutende Wohnbauflächenreserve dar, die über einen längeren Planungshorizont erschlossen werden soll.

Die weitere Entwicklung vollzieht sich aufgrund der naturräumlichen Vorgaben durch die Niederung der Bille und durch die Hahnheide Richtung Westen.

3. Planungsziele und Planinhalte

3.1 Nutzung

Das Planungsziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Fortsetzung der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Trittau am südwestlichen Siedlungsrand.

Die geplanten Standorte und Nutzungen resultieren aus den Strukturplanungen und den konzeptionellen Überlegungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

3.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,45 ha und wird als Wohn- und Grünflächen zukünftig dargestellt:

Allgemeine Wohngebiete (inkl. Verkehrsflächen):	ca.	3,78 ha
Grünflächen:	ca.	<u>0,67 ha</u>
Summe:	ca.	<u>4,45 ha</u>

Mit der Ausweisung von ca. 3,78 ha Nettobauland kann die Gemeinde bei einer zu Grunde gelegten mittleren Grundstücksgröße von 400 qm je Wohneinheit ca. 90 Wohneinheiten realisieren.

Bei einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,4 EW wird von einem Zuwachs von ca. 220 Einwohnern ausgegangen.

Diese Prognose basiert auf den Planaussagen des B-Planes Nr. 34 C, der eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern und ggf. Geschosswohnungsbau vorsieht.

4. Natur- und Umweltschutz

4.1 Landschaftsplanung

Mit den Ausweisungen der neuen Bauflächen sind aufgrund der erforderlichen Bodenversiegelungen und Knickverluste Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Trittau (2001) sieht die überplanten Flächen als potenzielle Erweiterungsbereiche für Wohnnutzungen vor, so dass die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Rahmen der Landschaftsplanaufstellung betrachtet und hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Konflikte mit Natur und Landschaft abgearbeitet wurde.

Der Entwicklungsplan des Landschaftsplan stellt in diesem Bereich die geplante Wohngebietsausweisung nach damaligem Stand, die Trasse der geplanten Entlastungsstraße, die verbleibenden Knicks und im Bereich der Furtbekniederung ein Eignungsgebiet zum Aufbau eines Biotopverbundsystems (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) dar. Zum geplanten Wohngebiet sollen ausreichend Pufferzonen vorgesehen werden, um Beeinträchtigungen der Furtbekniederung zu vermeiden.

Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Wohnbauflächenausweisungen im Bereich Ziegelberg / Rieden wird derzeit die 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes Trittau durchgeführt, deren Plangeltungsbereich über den der 18. F-Plan Änderung weit hinausgeht. Dabei werden die grundsätzlichen Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes beibehalten (s.o.), jedoch an die geänderten Flächenabgrenzungen angepasst.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung, die parallel zu diesem Flächennutzungsplanverfahren erfolgt, werden die landschaftsplanerischen Zielsetzungen soweit wie möglich berücksichtigt. Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet werden und die Anforderungen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG i.V.m. §§ 8 und 8a LNatSchG abgearbeitet werden. Die Ergebnisse werden – soweit wie möglich – durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich außerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer Ausgleichspoolfläche zu realisieren.

4.2 Immissionsschutz

Die Nutzungen sind in der Bauleitplanung so aufeinander abzustimmen und anzuordnen, dass die Emissionen und Immissionen so gering wie möglich gehalten werden, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und in diesem Fall Verkehr (Entlastungsstraße) zu ermöglichen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz gibt die weitergehenden rechtlichen Grundlagen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 BauGB innerhalb der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Insbesondere durch die geplante Entlastungsstraße sind Immissionen zu erwarten, die die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigen. Daher werden in der verbindlichen Bauleitplanung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.3 Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Bei den Bauarbeiten im südlich angrenzenden Gebiet Hasenberg sind keine Altlasten aufgeschlossen worden.

Sollten sich während des weiteren Planverfahrens bzw. der weiteren Erschließungsmaßnahmen andere Erkenntnisse ergeben, so sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Gefährdungen für die Umwelt abzuwenden.

Es soll vor Baubeginn ein bodenhygienisches Bodengutachten erstellt werden.

5. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rausdorfer Straße (L 160). Die Rausdorfer Straße besitzt eine zwischengemeindliche Erschließungsfunktion und führt Richtung Westen verlaufend zu den Autobahnanschlußstellen Stapelfeld (A 1) bzw. Reinbek (A 24).

Entgegen der Großenseer Straße im Norden und der Hamburger Straße im Süden des Gemeindegebietes besitzt die Rausdorfer Straße keinen Anschluss an die B 404. Im Strukturplan aus dem Jahre 1991 wurde eine Anbindung der Rausdorfer Straße an die B 404 dargestellt. Dieser ist im Zuge der Planung der Entlastungsstraße und der damit verbundenen verbesserten verkehrlichen Situation im Westen des Gemeindegebietes nicht mehr notwendig.

Die zukünftige Anbindung erfolgt über die Entlastungsstraße. Die innere Erschließung der Wohnbauflächen wird von dem Straßenzug von-Stauffenberg-Straße, Theodor-Steltzer-Straße, Ernst-Barlach-Ring aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über die Gemeinde Trittau.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Trittau angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Ortswässerung.

c) Oberflächenentwässerung

Die Gemeinde Trittau betreibt die Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Das auf den Grundstücken und Straßenflächen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund der Bodenverhältnisse über eine Kanalleitung einem sich außerhalb des Gebietes befindlichen Regenklärbecken zugeführt, dort vorgereinigt und anschließend der geplanten Retentionsfläche neben dem Gewässer Furtbek zugeleitet werden. Die vor Einleitung in das Gewässer erforderlichen Speichervolumina werden bei der Dimensionierung der Retentionsflächen berücksichtigt.

Eine Wassertechnische Berechnung wurde durch das Büro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan Berücksichtigung finden werden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

Die bestehende 11.000-Volt-Freileitung wird im Zuge der Erschließung als Erdkabel verlegt. Entsprechende Trafo-Stationen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

e) Gas/ Wärmeversorgung

Das geplante Gebiet soll an das bei der Campeschule bestehende Blockheizkraftwerk angeschlossen und mit Fernwärme durch die E.ON Hanse AG versorgt werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist für das Planungsgebiet nicht vorgesehen.

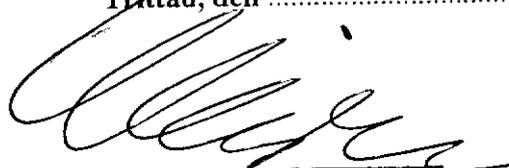
g) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH Bad Oldesloe. Die Abfallentsorgung ist durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

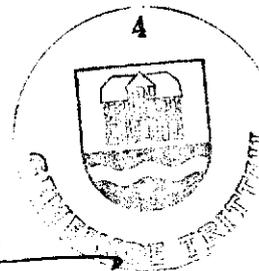
h) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Trittau, den 06. 4. 06



1. Stellv. Bürgermeister
(Bernd Geisler)



Anhang zum Erläuterungsbericht

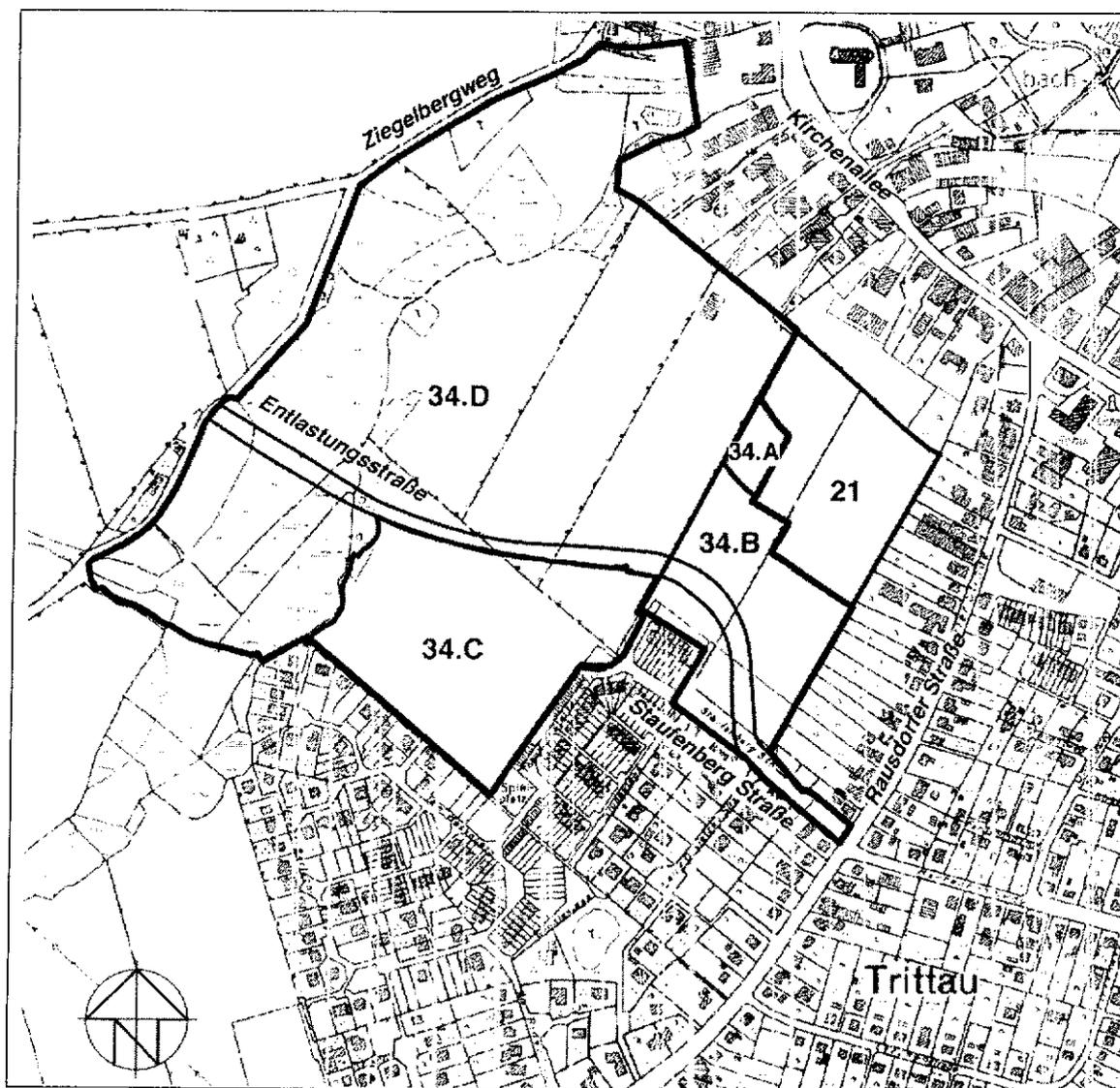
zur

18. Änderung

des

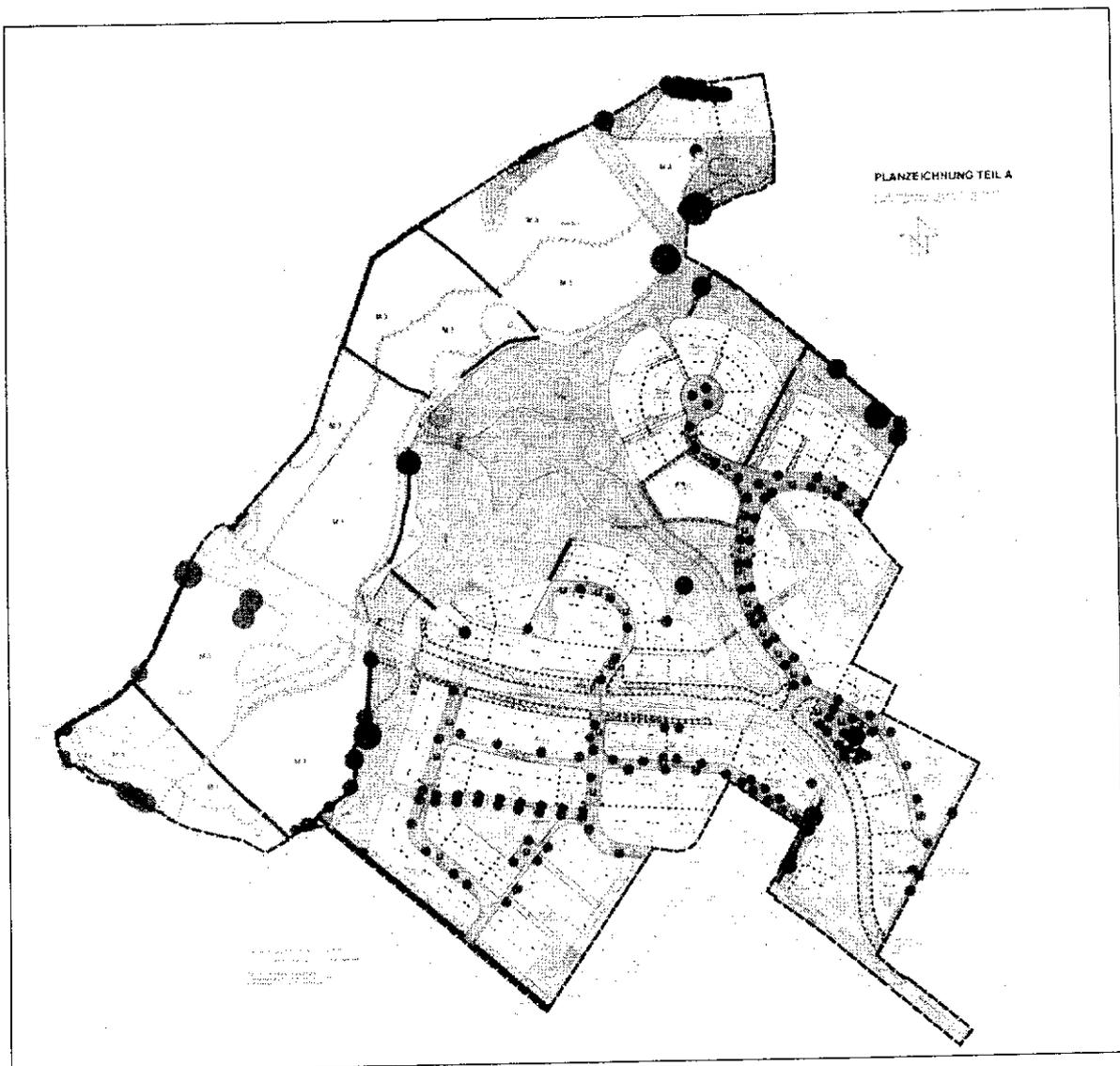
Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Trittau

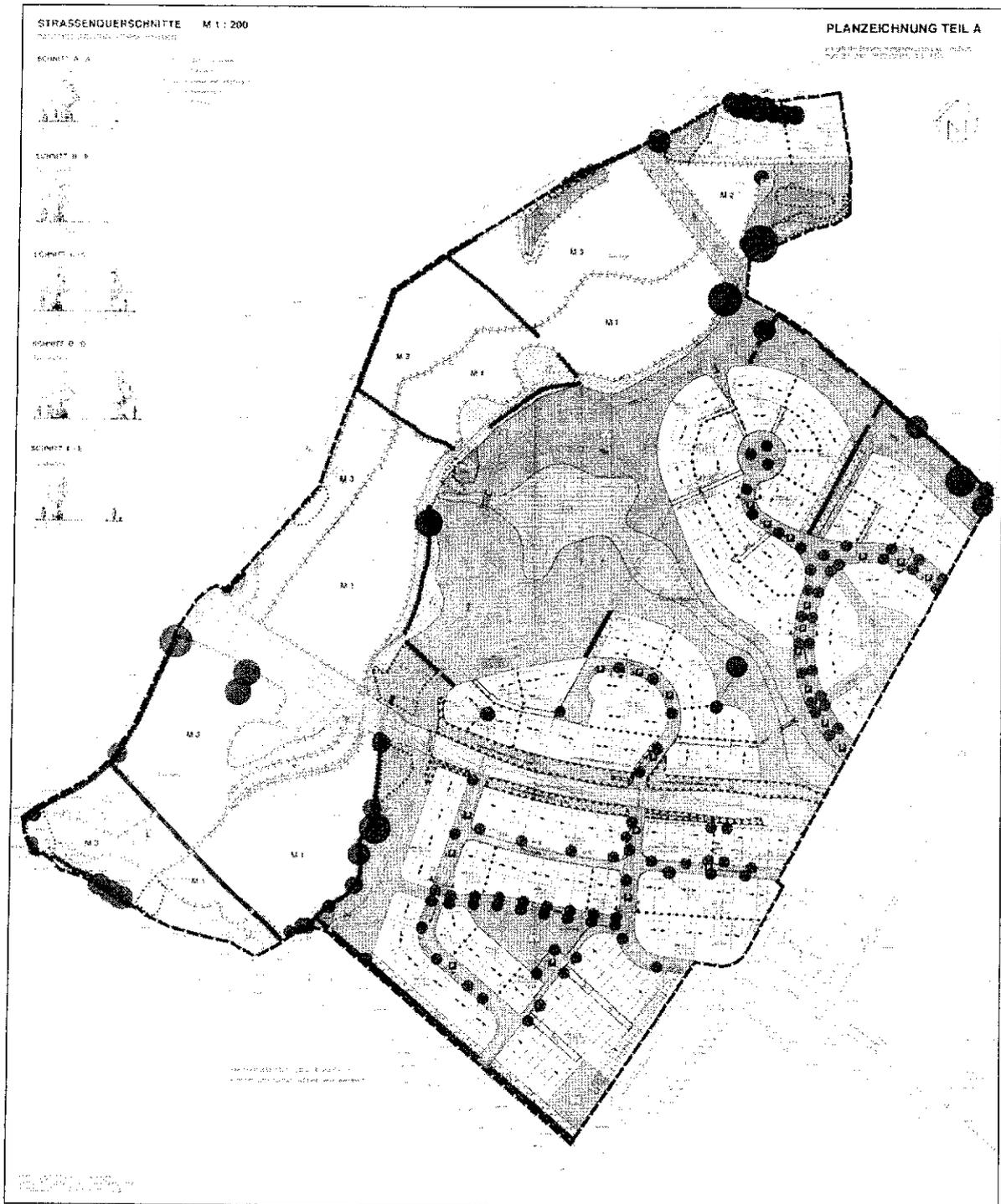


Endgültige Planfassung

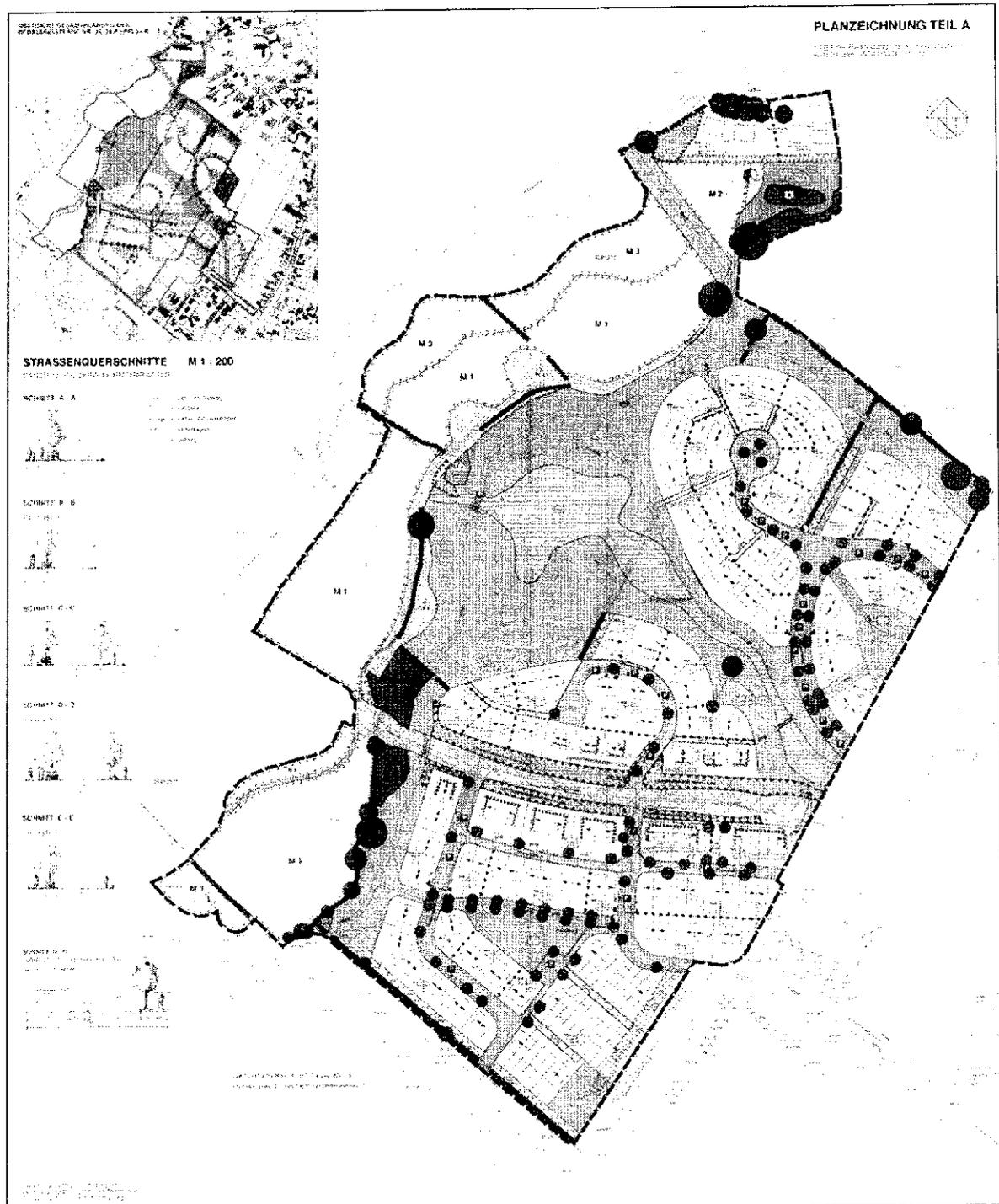
28.03.2006



Bebauungsplan Nr. 34 „Rieden“ der Gemeinde Trittau
Vorentwurf: 10.12.1996

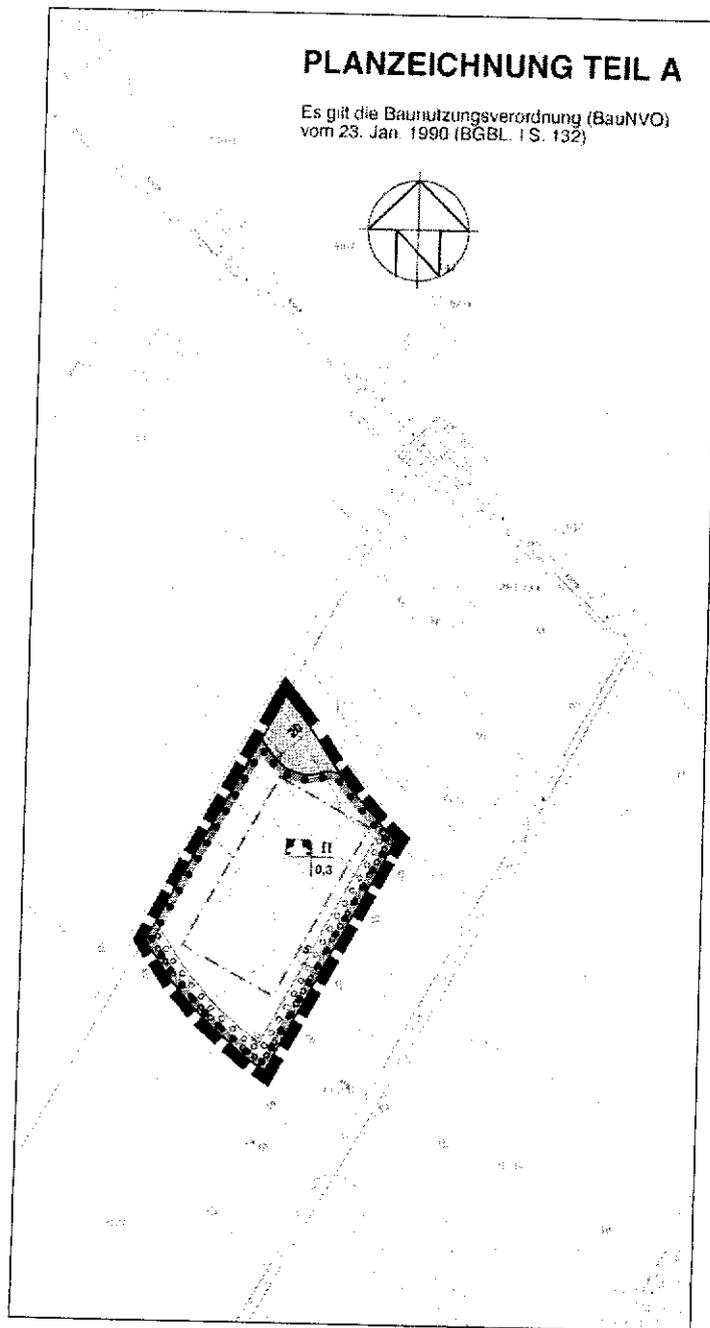


Bebauungsplan Nr. 34 „Rieden“ der Gemeinde Trittau
Vorentwurf: 21.06.2001

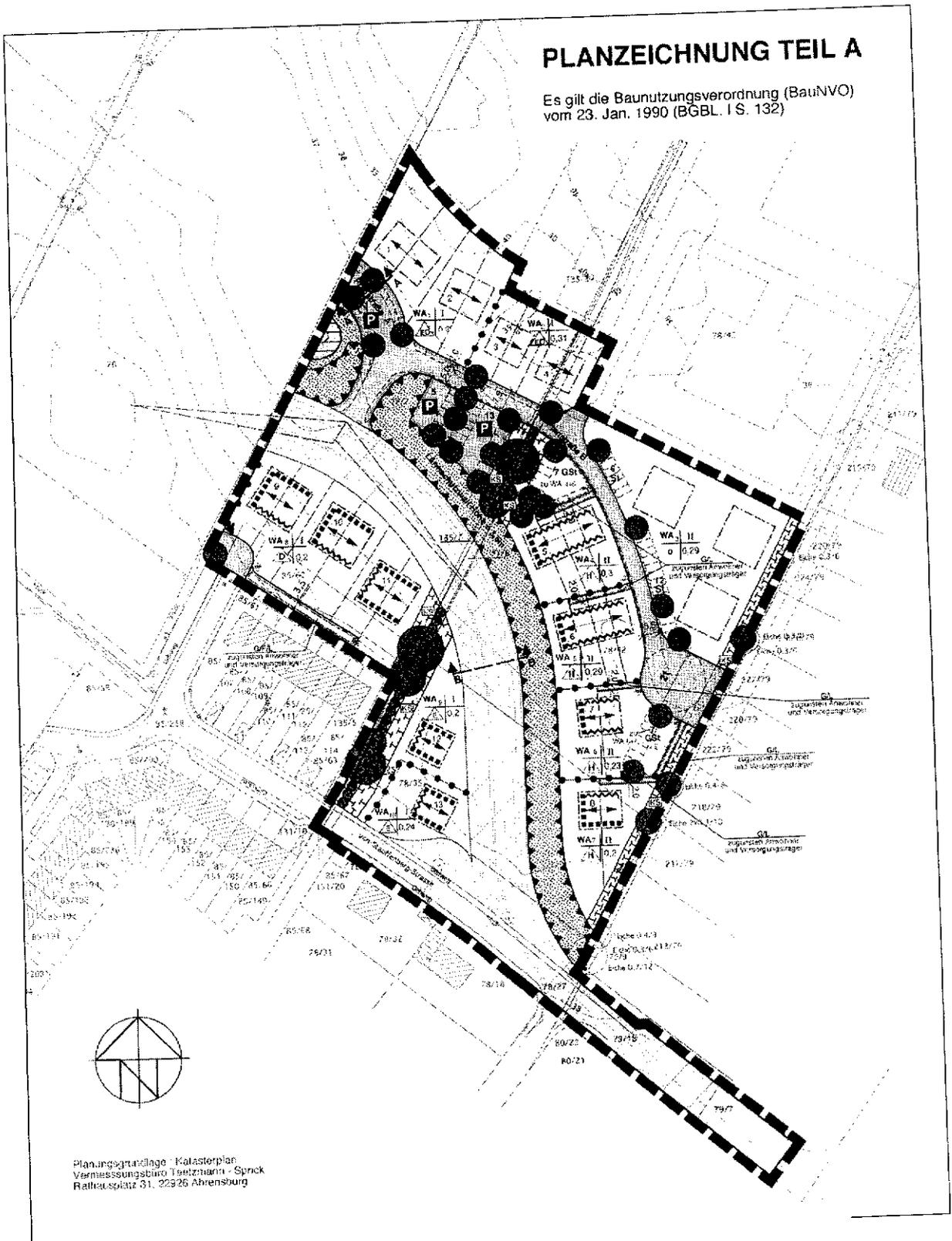


Bebauungsplan Nr. 34 „Rieden“ der Gemeinde Trittau

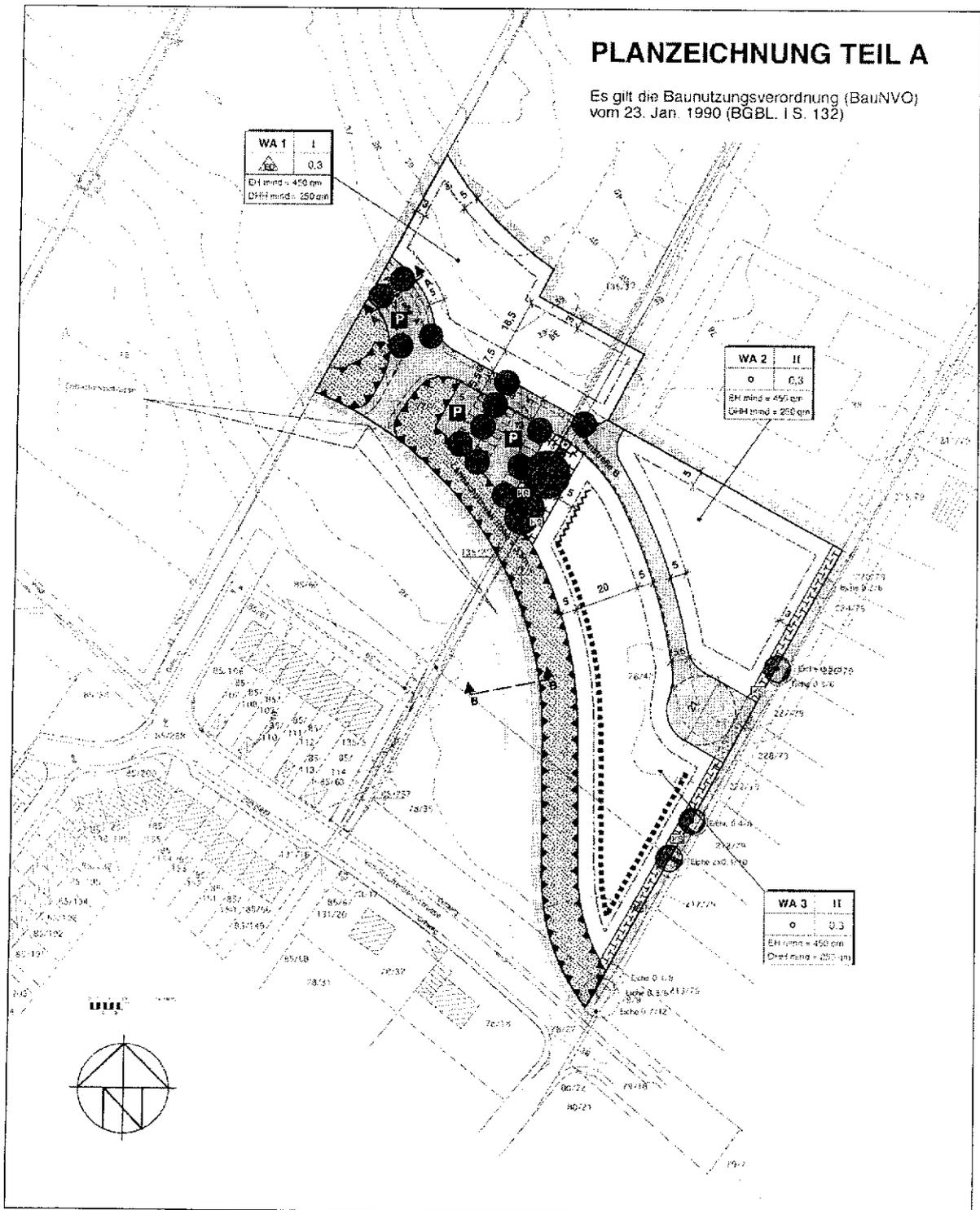
Entwurf: 29.11.2001



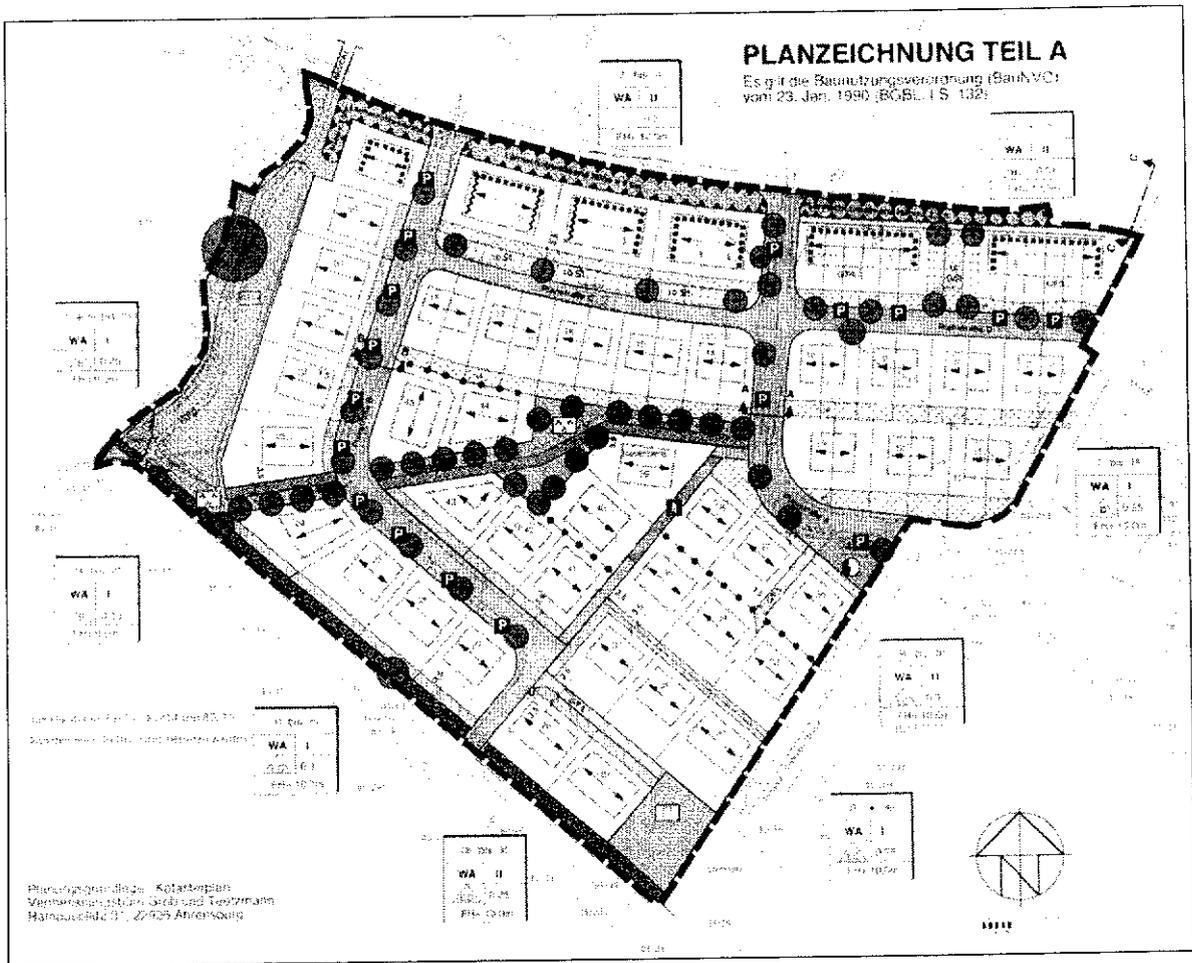
Bebauungsplan Nr. 34.A „Kindertagesstätte“ der Gemeinde Trittau
Endgültige Planfassung: 13.12.2001



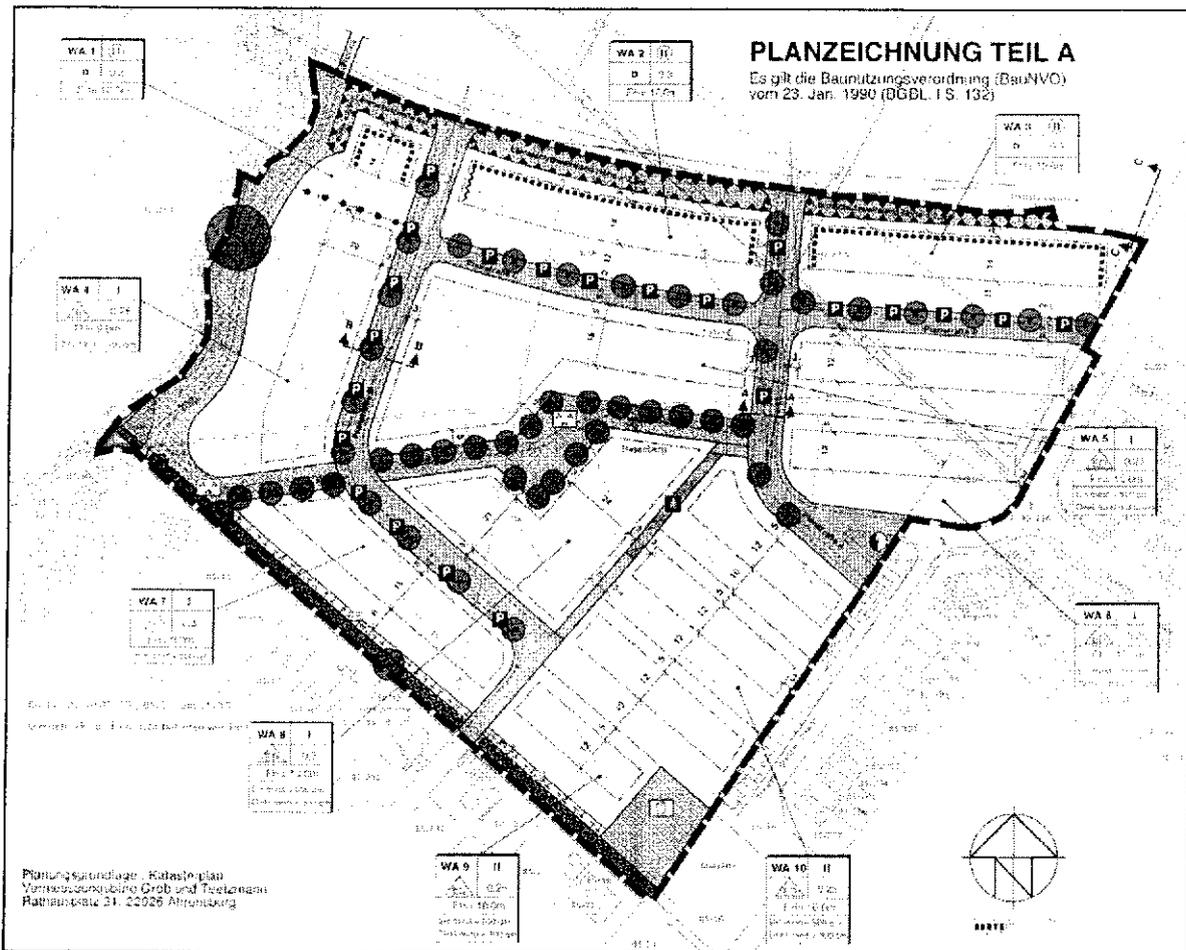
Bebauungsplan Nr. 34.B „Hauskoppelberg/Von-Stauffenberg-Straße“ der Gemeinde Trittau
Endgültige Planfassung: 06.06.2002



I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.B „Hauskoppelberg/Von-Stauffenberg-Straße“
 der Gemeinde Trittau
 Entwurf: 26.01.2006



Bebauungsplan Nr. 34.C der Gemeinde Trittau
Entwurf: 30.01.2003



Bebauungsplan Nr. 34.C der Gemeinde Trittau
Entwurf: 26.01.2006