

Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 32. Änderung

Gebiet: Nördlich der Straße Sandfuhrtsmoor sowie westlich Hamburger Straße (L 94)

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 3. Ausfertigung



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.	Plangebiet.....	4
2.	Alternative Planungsüberlegungen.....	4
2.1.	Betriebssituation und Anforderungen der geplanten Erweiterung.....	4
2.2.	Alternativbetrachtung im Umfeld des Betriebsstammsitzes	5
2.3.	Alternativbetrachtung der Gewerbeflächen	7
2.4.	Ergebnis der Alternativen Planungsüberlegungen	12
2.5.	Schützenswerte Strukturen laut Regionalem Grünzug / Landschaftsplan.....	12
3.	Umweltbericht	13
3.1.	Einleitung	14
3.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	14
3.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange.....	14
3.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne.....	19
3.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	20
3.2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	20
3.2.2.	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e))	22
3.3.	Zusammenfassung	26
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	26
5.	Planinhalt.....	27
6.	Immissionen.....	27
7.	Altlasten	27
8.	Ver- und Entsorgung	28
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	29
10.	Billigung der Begründung.....	30

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Firma Lantz produziert am Stammsitz im Trittauer Gewerbegebiet an der Hamburger Straße südlich der Ortslage seit 1960 Holzfenster und -türen sowie Wintergärten. Mit ihren rd. 100 Beschäftigten ist die Firma einer der größten Gewerbebetriebe und Arbeitgeber in der Gemeinde. Das Betriebsgrundstück ist vollständig in Anspruch genommen. Zur Betriebsmodernisierung und Erweiterung soll eine zusätzliche Produktions- und Ausstellungshalle direkt nördlich angrenzend entstehen. Vorgesehen ist der Bau einer ca. 1.000 m² großen Halle mit Showroom zur Ausstellung und zum Verkauf regenerativer Energiesparprodukte. Der Betrieb will sich in Bezug auf PEFC, FSC und CE zertifizierte Holzprodukte neu positionieren und dem wachsenden Bedarf an regenerativen Produkten entsprechen. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und möchte die Entwicklungsabsichten der Firma zur Sicherung des Betriebsstandortes in Tritttau durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereiten.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) stellt Tritttau als Unterzentrum im Ordnungsraum von Hamburg dar. Damit soll sich die Siedlungsentwicklung verstärkt auf diesen zentralen Ort konzentrieren und ausreichend Wohn- und Gewerbeflächen ausweisen. Die Gemeinde ist generell dazu geeignet, gewerbliche Nutzungen auch über den örtlichen Bedarf hinaus, anzusiedeln. Das gesamte Gemeindegebiet ist Vorbehaltssraum für Natur und Landschaft und Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird Tritttau als Zentraler Ort eingestuft. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet Hahnheide. Überregionale Biotopverbundflächen liegen nördlich der Ortschaft (Großensee-Mönchsteich-Stenzerteich) und im Süden entlang der Bille. Der Ort selbst wird eng von einem Regionalen Grünzug, in dem planerisch nicht gesiedelt werden soll, und von einem Schwerpunktbereich für die Erholung umgrenzt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) ist die Ortschaft Tritttau eng von einem Raum mit besonderer Erholungseignung umgeben, der im Süden als Schwerpunktbereich dargestellt wird. Im Osten liegt das Naturschutzgebiet Hahnheide, im Westen befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet. Der Staatsforst Karnap Tritttau mit den angrenzenden Gewässern Stenzerteich, Mönchsteich und dem Großensee ist Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und in Teilen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich, Haupt- und Nebenverbundachsen). Im Süden grenzt das subglaziale Tal der Bille an, welches als Geotop geomorphologisch von Bedeutung ist. Die Darstellung eines Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion, Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie eines groß-

flächigen Feuchtgebietes spiegeln die naturschutzfachliche Bedeutung des Talraums der Bille wider.

Das Plangebiet ist Bestandteil der landschaftsplanerischen Untersuchungen zur 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2007 (Deckblatt C). Im Bestand wird für das westliche Plangebiet Intensivgrünland, für den östlichen Teilbereich Ruderalflur mittlerer Standorte dargestellt. Beide Flächen werden durch eine Baumreihe getrennt. Die Straße Sandfuhrtsmoor wird in Höhe des Plangebietes beidseitig von Bäumen begleitet. Die Entwicklungskarte übernimmt die Bestandsdarstellungen. Im Rahmen einer geräumigeren Betrachtung wurde der Bereich als vollständig im Gebiet mit besonderer Erholungseignung (gem. Landschaftsrahmenplan) sowie in einem regionalen Grünzug (gem. Regionalplan), in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll, liegend dargestellt. Die Straße Sandfuhrtsmoor ist eine historische Wegeverbindung und wird als landschaftlich reizvoller Wanderweg bewertet. Die nördlich an das Gewerbegebiet an der Hamburger Straße liegenden Wald- und Brachflächen sind für den Naturschutz sowohl aus abiotischen (z.B. Boden, Wasser, Klima) als auch aus biotischen Gesichtspunkten (Wechselwirkungen zwischen Arten) von besonderer Bedeutung.

Trittau ist im Norden und Osten eng eingebettet von den europäischen Schutzgebieten (EU-Vogelschutzgebiet DE 2328-401 „NSG Hahnheide“, FFH-Gebiete DE 2328-391 „Trittauer Mühlenbach und Drahtmühlengebiet“ und DE 2328-355 „Großensee, Mönchsteich, Stenzer Teich“).

1.3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde Trittau entlang der Hamburger Straße, die als Landesstraße (L94) klassifiziert ist. Der östliche Bereich liegt derzeit brach und beginnt zu verbuschen. Im zentralen Bereich des Plangebietes grenzt eine Baumreihe die westlich auf einer abgedeckten Altablagerung gelegenen Intensivgrünländer zur Brachfläche hin ab. Entlang der Gemeindestraße Sandfuhrtsmoor verläuft ebenfalls eine Baumreihe. Im Norden begrenzt ein Entwässerungsgraben das Plangebiet, an den sich Gebüsch und Feucht-/ Nassgrünlandflächen anschließen. Nördlich und westlich grenzen Moorflächen und teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südlich liegt ein Gewerbegebiet, worin sich auch der Stammsitz des Betriebes befindet, der sich erweitern will. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

2. Alternative Planungsüberlegungen

2.1. Betriebssituation und Anforderungen der geplanten Erweiterung

Die geplante Betriebserweiterung stellt eine Ergänzung zum bestehenden Unternehmen und eine betriebliche und wirtschaftliche Notwendigkeit zur Entwicklung des

Firmensitzes in Trittau dar. Obwohl ein eigenständiger Produktions- und Ausstellungsbereich geplant wird, ist von einem zusammenhängenden Betrieb auszugehen, der auf die vorhandene betriebliche Infrastruktur aufbaut. Die funktionale Zuordnung der neuen Halle zu den bestehenden Produktions- und Lagerflächen sowie der Betriebsverwaltung, sollen Synergien zwischen den einzelnen Betriebszweigen nutzen.

Präsentation und Verkauf sollen durch ein innovatives Betriebsgebäude und ansprechend gestaltete Freiflächen gefördert werden, weshalb der Erweiterungsbau einen gut einsehbaren und hochfrequentierten Standort benötigt. Dabei ist von einer zusammenhängenden Neugestaltung der Freiflächenausstellung und der Stellplatzflächen auszugehen.

Für den Betrieb stehen grundsätzlich zwei Optionen offen. Der Erweiterungsbau kann mit einem direkten Bezug zum bestehenden Betrieb errichtet werden, wodurch genannte Synergien genutzt und vom Standort entlang der Landesstraße profitiert werden kann. Eine Ansiedlung des Erweiterungsbaus in weiterer Entfernung zum bestehenden Standort wird nicht präferiert, da genannte Synergien nicht genutzt werden können, sondern durch längere Wege zum Austausch zwischen Produktions- und Ausstellungsort gegenteilige Effekte erzeugt würden. Deshalb werden im ersten Schritt Alternativen im Umfeld des Betriebsstammsitzes untersucht.

Als zweite Option wird die Umsiedlung des gesamten Betriebs betrachtet. Hierfür werden im Folgenden Gewerbeflächen in der Gemeinde Trittau untersucht, inwiefern sie groß genug sind, zur Verfügung stehen und eine für den Ausstellungsbau genügende Frequenz sowie Einsehbarkeit bieten.

2.2. Alternativbetrachtung im Umfeld des Betriebsstammsitzes

Mit Ausnahme einer kleineren straßenbegleitenden Freifläche, die bereits für Stellplätze und Nebenanlagen sowie zu Ausstellungszwecken genutzt wird und in Teilen nicht bebaut werden darf (Anbauverbot der L94), ist das Betriebsgelände der Firma im Gewerbegebiet an der Hamburger Straße vollständig in Anspruch genommen und bebaut. Hier befinden sich die Gewerbehallen mit integrierter Betriebsverwaltung, Lagerflächen für Rohstoffe, das Betriebsleiterwohnhaus sowie Ausstellungsflächen und Stellplätze. Der notwendige Umfang der geplanten Erweiterung ist auf dem bestehenden Betriebsgrundstück nicht möglich.

Im nahen Umfeld des Betriebes befinden sich mehrere unbebaute Flächen, die als Alternativstandorte untersucht worden sind. Diese sind in Abbildung 1 eingetragen. Der Gewerbebestandort an der Hamburger Straße hat sich aus den gewerblichen Nutzungen der Munitionsproduktion im Wald entwickelt. Expandierende Unternehmen sind in den 1960er Jahren an diesen Standort ausgesiedelt und haben sich im Laufe der vergangenen Jahre deutlich entwickelt. Aufgrund der engen Entwicklungsmög-

lichkeiten der Gemeinde Trittau sind landesplanerische Vorgaben zum Regionalen Grünzug und zum Neuzuschnitt der Landschaftsschutzgrenzen zu beachten.

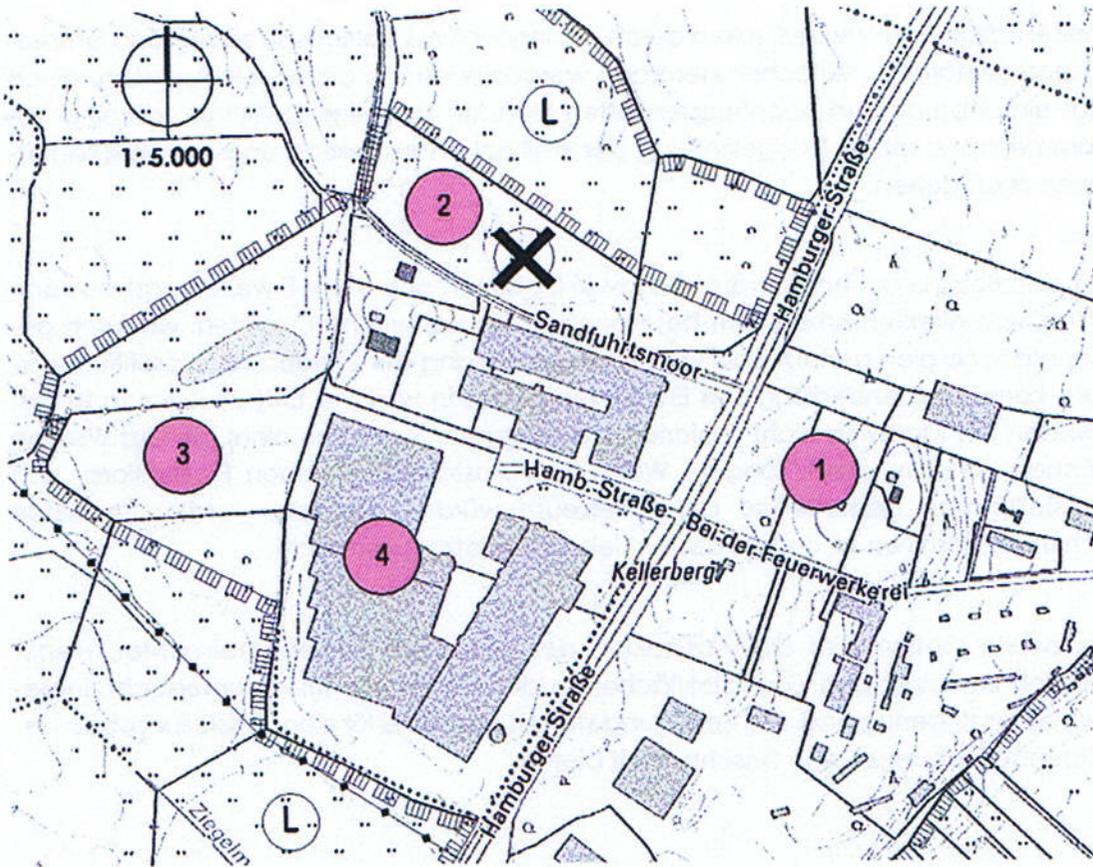


Abbildung 1 Übersicht Alternativflächen im Gewerbegebiet Hamburger Straße

Bei der Fläche 1 handelt es sich um eine Teilfläche eines Waldgebietes, das gewerblich geprägt ist. Hier hat sich aus der Munitionsproduktion in der Nachkriegszeit ein Produktionsstandort für Pyrotechnik angesiedelt, das heute zu einem weltweit agierenden Unternehmen gehört. Eine gewerbliche Nutzung ist vorstellbar, sofern sie dem ansässigen Unternehmen dient. Für eine Ansiedlung von Fremdfirmen oder sonstigem Gewerbe steht diese Fläche nicht zur Verfügung.

Die Fläche 2 liegt entlang der Straße Sandfuhrtsmoor und ist durch Gehölze sowohl zum Landschaftsraum als auch zur Hamburger Straße gut abgeschirmt. Durch die abgesetzte Lage zur Hamburger Straße ergeben sich jedoch nur wenige für einen Ausstellungsbau wichtige Sichtbeziehungen zur hochfrequentierten Landesstraße. Darüber hinaus liegt die Fläche auf der Altlastenfläche Nr. 77, die eine Deponie von Bauschutt und Hausmüll aus den 1970er Jahren darstellt. Nach den vorliegenden Gutachten sind hier besondere Anforderungen an eine Bebauung und Nutzung zu stellen, um eine Standfähigkeit zu erreichen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhält-

nisse zu wahren. Diese Aufwendungen sind im Verhältnis zur geplanten Nutzung unverhältnismäßig hoch.

Der Bereich mit der Nummer 3 umfasst mehrere Teilflächen. Im nördlichen Teil liegen ein Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmenflächen, die im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 13 eingerichtet worden sind. Für diese Flächen schlägt der gemeindliche Landschaftsplan eine Erweiterung des Gewerbegebiets vor. Aufgrund der rückwärtigen Lage, eignen sich die Flächen nicht für ein Ausstellungsgebäude, das auf eine gute Einsehbarkeit angewiesen ist. Auch die bestehende Gliederung der Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück sowie die damit verbundenen erheblichen Veränderungen der bestehenden Oberflächenentwässerung sprechen gegen eine Inanspruchnahme der Fläche für dieses Bauvorhaben.

Der südliche Teil ist als Gewerbegebiet mit Baumöglichkeiten planungsrechtlich festgesetzt. Er ist Teil des östlich liegenden Gewerbebetriebes an der Hamburger Straße. Zurzeit befinden sich hier Stellflächen für Lastzüge. Nach Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer zeigt sich, dass diese Fläche der eigenen betrieblichen Entwicklung dienen soll und insoweit für eine Fremdfirma nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche Nr. 4 umfasst die ehemaligen Betriebshallen zur Möbelproduktion der insolventen Firma Jahnke. Im Zuge des Insolvenzverfahrens wurde geprüft, ob Teilflächen erworben und umgenutzt werden könnten. Dies war nicht möglich, da der Gesamtbetrieb an einen neuen Nutzer übergeben werden sollte. Dies wurde inzwischen auch so vollzogen. Teilflächen stehen hier nicht zur Verfügung.

Der für die Entwicklung vorgesehene Standort ist in Bezug auf die Nähe der vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen und der optimalen Eignung als Ausstellungsgebäude gut für die angestrebte Nutzung geeignet. Der Standort ist nicht von der benachbarten Altlast betroffen. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der regionalplanerischen Ausweisung eines Regionalen Grünzuges im Randbereich ist dieser Aspekt von der Gemeinde besonders abzuarbeiten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Betriebes und ist verfügbar.

2.3. Alternativbetrachtung im Gemeindegebiet

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahr 1976 genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. In dem Plan sind ca. 380 ha als Baufläche dargestellt, wovon ca. 185 ha auf Wohnbauflächen, 50 ha auf gemischte Bauflächen und 75 ha auf Gewerbeflächen entfallen. Charakteristisch für Trittau ist die starke Längsausdehnung des Ortes in Nord-Süd-Richtung. Diese begründet sich zum einen auf das östlich gelegene Mühlenbachtal, das eine Ortsentwicklung in Richtung Hahnheide verhindert und zum anderen die Hauskoppeln der ortsansässigen Landwirte, die Erweiterungen in Richtung Ziegelberg in der Vergangenheit verhindert haben.

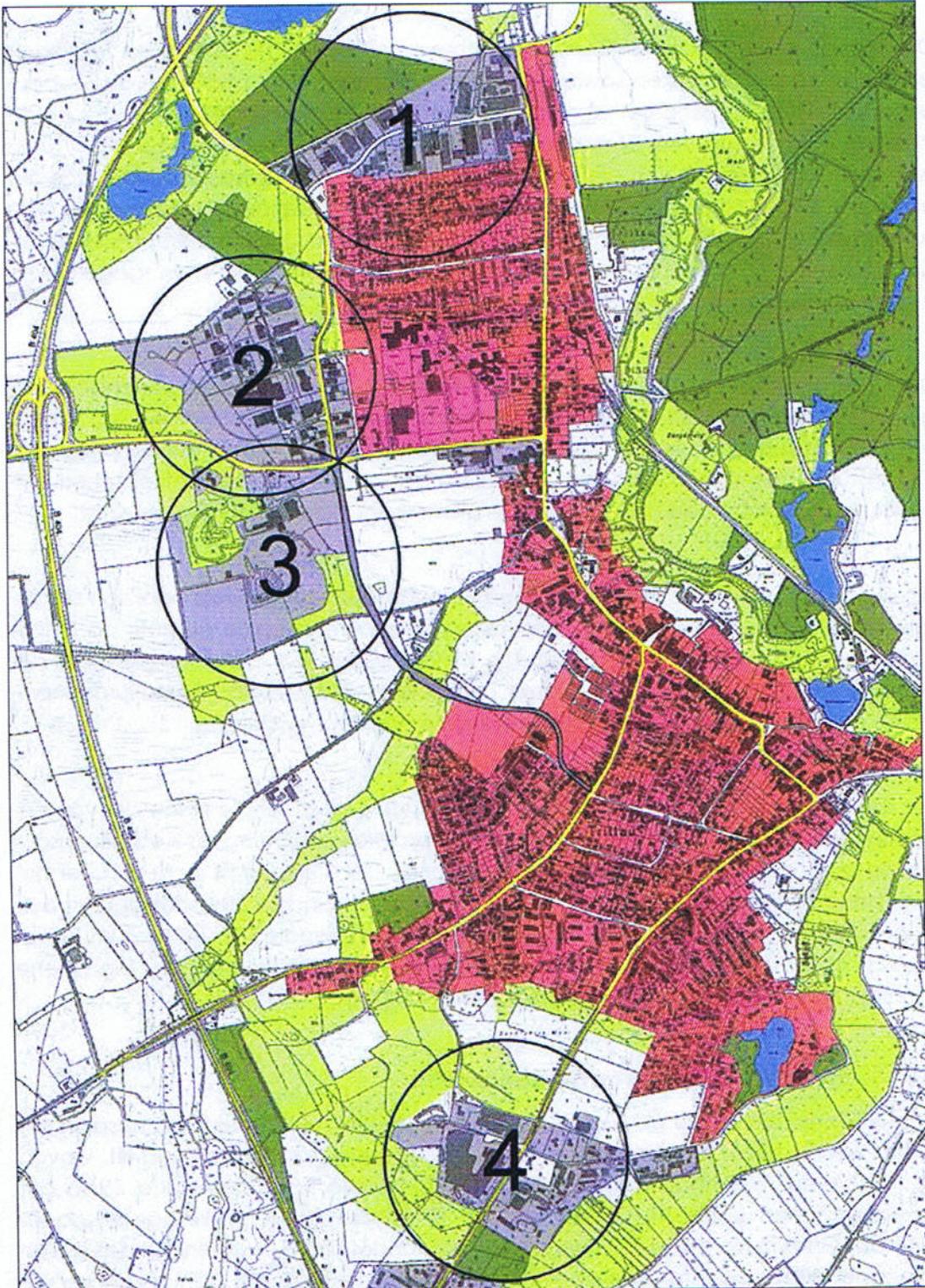


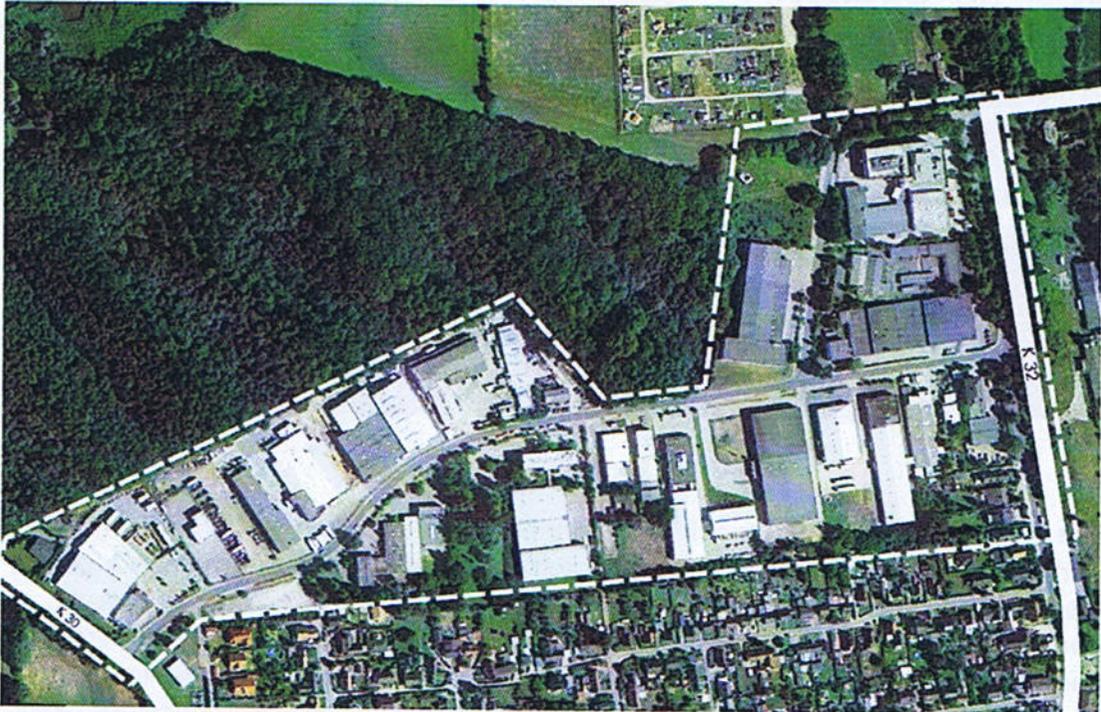
Abbildung 2 Übersicht der Gewerbegebiete in Trittau (aus Baum, Brien-Wessels-Werning, April 2013)

Die Lage der Gewerbegebiete ordnet sich peripher an den Siedlungskörper an und schließt ihn in Richtung Norden, Westen und Süden entlang der Hauptverkehrsstraßen zum Landschaftsraum ab.

Die bestehenden und zukünftig möglichen Gewerbeflächen in Trittau wurden 2008 / 2013 in einer städtebaulich-landschaftsplanerischen Voruntersuchung (Baum, Brien-Wessels-Werning, April 2013) genauer betrachtet. Trittau verfügt derzeit über vier Gewerbegebiete (siehe Abbildung 2).

Für eine Betrachtung alternativer Standorte stehen in Trittau, neben dem Gewerbebestandort an der Hamburger Straße, drei weitere zur Verfügung, die im nördlichen und nordwestlichen Gemeindebereich liegen. Diese umfassen die Gewerbegebiete Otto-Hahn-Straße (Nr. 1), Bürgermeister-Hergenhan-Straße (Nr. 2) und den Technologie-Park Trittau (Nr. 3). Aus der Karte wird deutlich, dass der Gewerbebestandort Hamburger Straße (Nr. 4), worin sich der Betrieb Lantz befindet, als einziger Standort im südlichen Gemeindegebiet Trittaus befindet. Eine Erweiterungsfläche möglichst nah am Produktionsort des Betriebes scheidet in den Standorten 1-3 somit aus bzw. diese Standorte kommen nur in Frage, wenn der Betrieb als Ganzes umzieht und den Standort im Süden aufgibt.

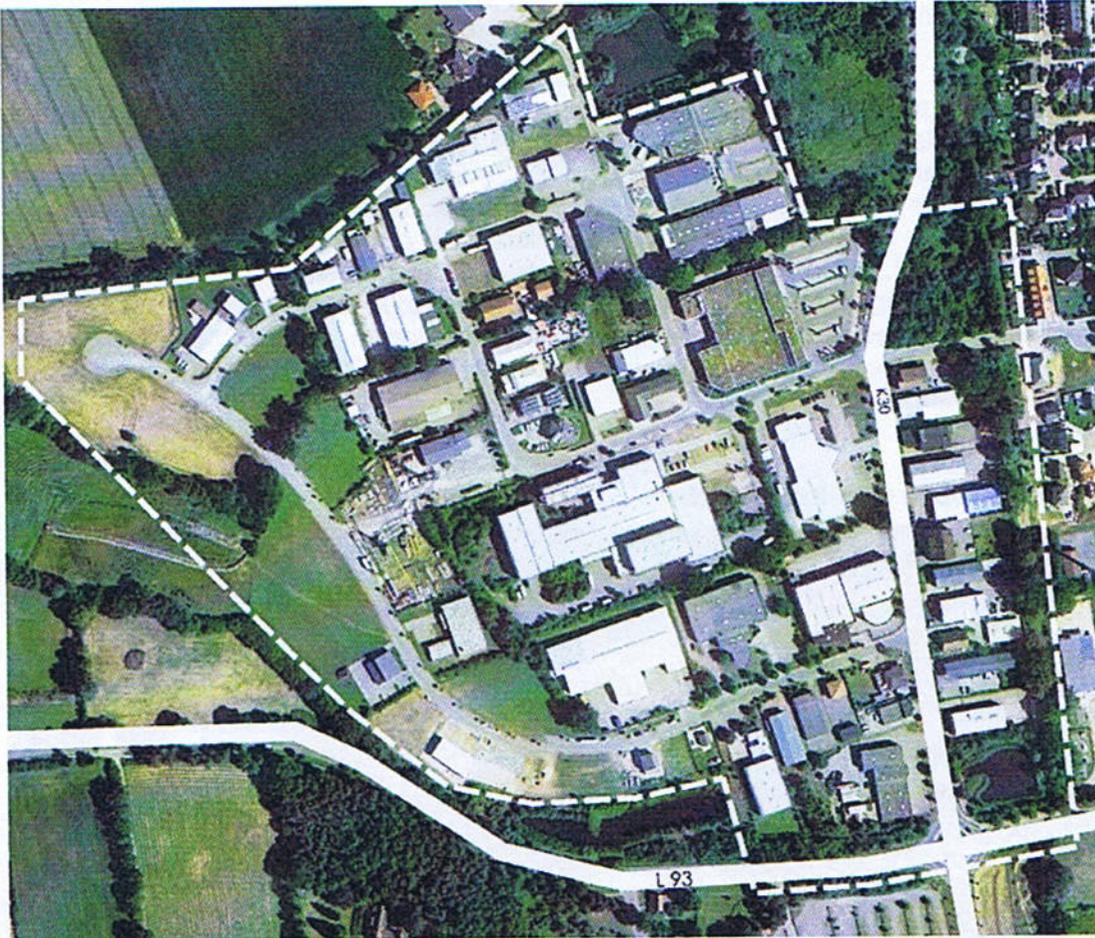
Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße



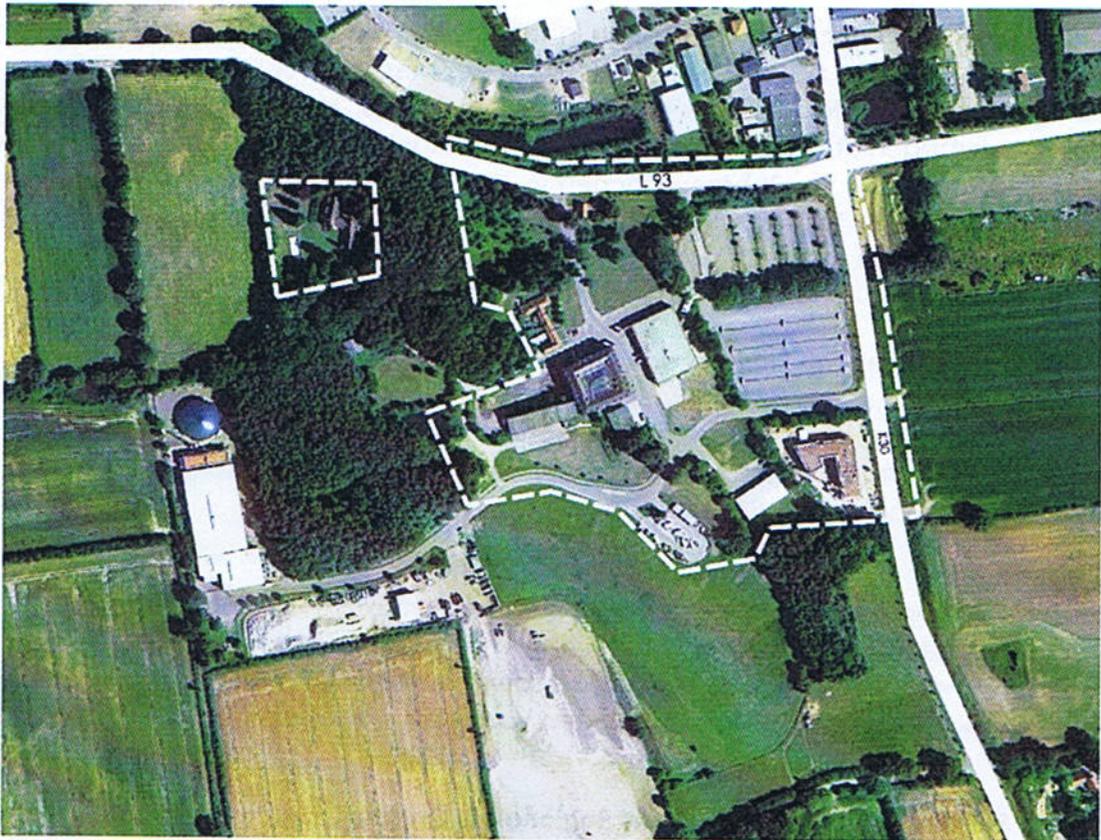
Das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße (B-Plan Nr. 11) liegt am nördlichen Ortsrand Trittaus. Es ist in den 1960er Jahren entstanden und somit das älteste Gewerbegebiet Trittaus. Es wird von zwei überörtlichen Straßen begrenzt, an denen ein Standort für eine Erweiterung in Frage kommt. Dies sind zum einen die Kieler Straße (K32) im Osten

und zum anderen die Lütjenseer Straße (K30) im Westen. Die Grundstücke entlang der Kommunalstraßen sind bereits bebaut und genutzt. Im August 2013 stand lediglich eine Lagerhalle an der Bunsenstraße zur Disposition. Aufgrund der rückwärtigen Lage und einer Grundstücksgröße von 1.400 qm, die für den Betrieb und ein neues Ausstellungsgebäude zu klein ist, scheidet diese Fläche für eine Erweiterung aus.

Gewerbegebiet Bürgermeister Hergenhan-Straße



Das Gewerbegebiet Bürgermeister Hergenhan-Straße (B-Plan Nr. 31 und Änderungen) wurde in den 1990er Jahren entwickelt und ist das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Trittaus. Das Gewerbegebiet grenzt im Südosten an den Kreuzungspunkt der K 30 sowie der L 93 und wird von diesen überörtlichen Straßen an südlicher und östlicher Seite flankiert. Ein direkter Bezug wird zur Bürgermeister-Hergenhan-Straße (K 30) ausgebildet, von hier wird das Gebiet erschlossen und Grundstücke mit Sichtbezug sind bereits überbaut und genutzt. Die Erweiterungsflächen Richtung Westen sind sowohl zur Landschaft als auch zur Landesstraße hin eingegrünt, um schädliche Auswirkungen zu minimieren. Die von der WAS vermarkteten Flächen entlang der Carl-Zeiss-Straße eignen sich aufgrund weniger Sichtbezüge zu überörtlichen Verkehr nicht für einen Ausstellungsbau.

Gewerbegebiet Technologie-Park Trittau

Das Gebiet an der Straße „Am Technologiepark“ (B-Plan Nr. 36) befindet sich südlich der Grobenseer Straße und erweitert das Gewerbegebiet Bürgermeister-Hergenhan-Straße um das Technologiezentrum „Natur und Technik“ Trittau. Es ist im Norden von der Grobenseer Straße (L 93) und im Osten von der Bürgerstraße (K 30) eingegrenzt und ist von beiden Straßen gut einsehbar. Die einzigen freien Flächen liegen am Knotenpunkt L 93 / K 30 sowie entlang der Bürgerstraße und werden derzeit als Stellplatzanlage genutzt. Diese umfassen ca. 2.500 qm bzw. 3.500 qm und sind für ein Ausstellungsgebäude gut geeignet. Flächen für einen kompletten Umzug des Betriebs stehen nicht zur Verfügung, wodurch nur ein vom Produktionsstandort isolierter Erweiterungsbau möglich ist. Hinzu kommt, dass die Flächen in Privatbesitz sind und ein Erwerb nicht gesichert ist.

Des Weiteren liegen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße 404 weitere Flächen, die entwickelt werden sollen. Nach ersten planerischen Vorüberlegungen und Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern erscheint eine zeitnahe Umsetzung nicht realistisch, weswegen diese Alternative für das aktuell benötigte Betriebserweiterung nicht in Betracht kommt.

2.4. Ergebnis der Alternativen Planungsüberlegungen

Die Untersuchung der Alternativflächen in Trittau zeigt, dass für eine Entwicklung im Umfeld des Betriebes bzw. für eine Umsiedlung des gesamten Betriebes zurzeit keine geeigneten Standorte in anderen Gewerbegebieten zur Verfügung stehen. So ist das Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße bereits ausgelastet und besitzt keine Flächenpotentiale. Die verfügbaren Flächen in den Gewerbegebieten Bürgermeister-Hergenhan und im Technologiepark können einen Betrieb dieser Größe nicht aufnehmen.

Das in der vorliegenden Planung gewählte Grundstück ist verfügbar und bietet einen direkten Bezug zum vorhandenen Firmengelände. Die Fläche ist bereits über die Straße Sandfuhrtsmoor erschlossen und liegt gut einsehbar an der L 94. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht erscheint die Arrondierung des Gewerbegebiets Hamburger Straße vertretbar.

Die Erweiterungsabsichten des Betriebes sind im Kontext zu den naturschutzfachlichen Belangen des bevorzugten Standortes zu betrachten. Nach den vorliegenden Untersuchungen zu Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz stehen keine unüberwindbaren Hemmnisse dem geplanten Vorhaben entgegen..

2.5. Schützenswerte Strukturen laut Regionalem Grünzug / Landschaftsplan

Von der geplanten Errichtung eines Ausstellungsgebäudes am Standort Sandfuhrtsmoor gehen verschiedene Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum aus. Dieser ist im Regionalplan als Regionaler Grünzug dargestellt und in der weiteren Konkretisierung durch den Landschaftsplan als benachbartes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Regionalen Grünzügen sind unterschiedliche Eigenschaften und Ziele zugeordnet. Sie dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen zum:

- Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten
- Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes
- Freiraumerholung

Zu den vorgenannten Zielen werden im Rahmen der Landschaftsplanung Aussagen gemacht. Der Korridor zwischen Hauptsiedlungskörper und dem Gewerbebestandort Hamburger Straße besitzt naturschutzfachliche Bedeutung, wobei die nördlich an das Plangebiet grenzenden Moorflächen und Nasswiesen besonderen Wert besitzen. Das Plangebiet selbst ist als Ruderal- und Staudenfläche aufgenommen mit westlich angrenzender Altlastenfläche mit geschädigtem Oberboden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Es erweitert den vorhandenen Gewerbestandort, bedeutet jedoch keine fingerartige, ungegliederte Entwicklung und aufgrund der direkten Belegenheit am Gewerbegebiet Hamburger Straße keinen Ansatz einer Zersiedelung.

Die Gemeindestraße Sandfuhrtsmoor stellt einen landschaftlich reizvollen Wanderweg dar. Das Gebiet besitzt besondere Erholungseignung. Diese Situation ist durch den Erhalt der wegbegleitenden Bäume und Strukturen zu erhalten und soll durch Maßnahmen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität gefördert werden.

Da das Bauvorhaben auch unter Beachtung der Eingriffsminimierung, Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten lässt, soll der Ausgleich innerhalb des Naturraums Stormarer Endmoränengebiet in Nachbarschaft zur Gemeinde Trittau ausgeglichen werden. Dadurch können die Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaftsstrukturen gleichwertig ersetzt werden und eine Balance zwischen überplanter Fläche und aufgewerteten Strukturen entstehen. Neben einem Ausgleich der überplanten Flächen, sind die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu minimieren. Zur Abgrenzung des Plangebietes ist eine Eingrünung vorzusehen, die die von der geplanten Ausstellungshalle ausgehenden Auswirkungen vermeiden und einer Störung des Landschaftsbildes entgegen wirken.

Die durch einen Regionalen Grünzug zu verhindernde Zersiedelung, wird durch das Bauvorhaben nicht vorangetrieben. Der Gewerbestandort an der Hamburger Straße besteht bereits seit Längerem und wird gemessen an seiner Gesamtgröße nur geringfügig erweitert. Die Erweiterung beschreibt zudem eine Bewegung in Richtung Zentrum.

Die Erholungsfunktion eines Regionalen Grünzugs wurde in der Teilfortschreibung des Landschaftsplans für Trittau konkretisiert. Die drei Schwerpunkte landschaftlich reizvoller Ortseingang, historische Wegeverbindung und landschaftlich schöner Wanderweg stellen für die Erholungsfunktion die Hauptaspekte dar. Durch das Bauvorhaben wird die landschaftlich reizvolle Umgebung für den Wanderweg beeinträchtigt. Stellt man die Größe des geplanten Bauvorhabens in Relation zur Gesamtgröße, fällt die Beeinträchtigung gering aus und betrifft nur den Eingangsbereich des Wanderwegs an der Hamburger Straße. Der prägende Ortseingang mit dem Wechselspiel aus Landschaft und Bebauung bleibt durch die geplante Bebauung erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

3. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelt-

auswirkungen 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 werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Natur- und Artenschutz sowie zu Immissionen aus der angrenzenden Landesstraße und einer Altlastenfläche, die das Plangebiet nordwestlich berührt, vorgebracht.

3.1. Einleitung

3.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Zur Erweiterung des südlich angrenzenden Betriebes soll das Plangebiet von einer forst- landwirtschaftlichen Nutzung in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha

3.1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

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

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o.g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

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

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM-Consult, 2014) wurden sowohl die Auswirkungen von Gewerbelärm auf umliegende, schützenswerte Wohngebiete als auch die Lärmbelastung durch die an das Plangebiet angrenzende Hamburger Straße L 94 untersucht und bewertet.

Gewerbelärm

Die maßgebenden schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung nordöstlich des Plangeltungsbereiches westlich der Straße Billredder: Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 19, 2. vereinfachte Änderung der Gemeinde Trittau ist dieser Bereich als reines Wohngebietes (WR) ausgewiesen.
- Bebauung östlich des Plangeltungsbereiches östlich der Straße Billredder: Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Gemäß der tatsächlichen Nutzung ist in Abstimmung mit der Gemeinde Trittau für diese Bebauung ein immissionsrechtlicher Schutzanspruch anzunehmen, der dem eines reines Wohngebietes (WR) vergleichbar ist.

Als Vorbelastungen wurden die Emissionen von den vorhandenen Gewerbeflächen beidseitig der Hamburger Straße und beidseitig der Straße Bei der Feuerwerkerei berücksichtigt. Für die vorhandenen Gewerbeflächen wurde tags der Ansatz für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt.

Unter dieser Voraussetzung können an allen Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten am Tag unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden

Unter Berücksichtigung des festzusetzenden Emissionskontingents $LEK_{I,K}$ von 50 dB(A)/m² nachts wurde festgestellt, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist.

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Emissionen der Hamburger Straße (L 94) berührt. Auf Basis der Verkehrsdaten von 2005 ist die Straßenbelastung auf einen Prognose-Horizont bis 2025 hochgerechnet worden. Der B-Plan induzierte Verkehr ist nicht relevant, da aufgrund der vorliegenden Belastung der L 94 nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Zusammenfassend ergeben sich im Plangebiet im straßennahen Bereich der L 94 Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die geltenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden teilweise überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 nachts werden innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend eingehalten. Im Tageszeitraum wird der Immissionsgrenzwert bis zu einem Abstand von 11 m und nachts bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der L 94 überschritten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Der Schutz von Büro- und Wohnnutzung im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Ergänzend sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen. Das ist bis zu einem Abstand von bis zu 14 m gemessen von der Straßenmitte der Hamburger Straße der Fall. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, insofern die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen umgesetzt sind.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

Das Oberflächenwasser kann auf den nördlich angrenzenden Grundstücksteil, der als Retentionsraum nutzbar ist, oberflächlich abgeleitet werden. Eine Wiedervernäsung des angrenzenden Moors erscheint sinnvoll. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes überprüft und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ggf. ein Entwässerungskonzept für den Gesamtbereich entwickelt.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets überschneidet sich mit der Altlastenfläche Nr. 77, die als Deponie für Haus- und Sperrmüll diente. Von einer Erheblichkeit ist auszugehen. Ein im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 50 erstelltes Gutachten (Kowalski + Preuß, Sept. 2013) zeigt das Gefährdungspotential auf und beschreibt einen Umgang zur Vermeidung von Emissionen auf eine Neubebauung.

Die Flurstücke 80/1 und 81/1 weisen keine hausmüllartigen Ablagerungen auf, jedoch sind hier Haufwerke von Bauschutt und Grünschnitt sowie flächig sandige Auffüllungen vorhanden, die geringe Bauschuttanteile enthalten. Die bisherigen Bodenuntersuchungen zeigen keine chemische Beeinträchtigung dieser Bodenauffüllungen an. Deponiegas wurde nur am Randgebiet zur Altablagerung in sehr geringen Spuren nachgewiesen. Dies begründet einen Minimalumfang an Schutzmaßnahmen vor Deponiegas. Eine Erheblichkeit zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben.

In einer Voruntersuchung zu den Baugrundverhältnissen (Baukonto Dümcke, 22.05.2013) werden die möglichen Gründungsanforderungen für das zu errichtende Gebäude betrachtet. Sofern eine Wasserhaltung notwendig wird, ist darauf zu achten, dass erhebliche Auswirkungen auf die wertvollen Nachbarflächen vermieden werden. Die notwendigen Vorkehrungen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Für das Bauvorhaben ist eine baubiologische Begleitung durch einen Sachverständigen erforderlich, der die Einhaltung der notwendigen Maßnahmen überwacht.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Planung weicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes und dessen Teilfortschreibungen ab, da für den Geltungsbereich keine Entwicklungsdarstellungen getroffen werden. Im Rahmen der Untersuchungen zu den Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes Hamburger Straße wurde der östliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (derzeitige Brachfläche) aufgrund der bedeutsamen Lebens- bzw. Standortbedingungen für die unterschiedlichen Schutzgüter mit hoch bewertet. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes würde nach der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einhergehen (vgl. 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes S. 64/65 und 71/72 sowie Abbildungen 3, 4 und 5). Die Abweichung vom Landschaftsplan ist demnach erheblich.

Zur Ausfertigung der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes war noch nicht bekannt, dass der Boden im Plangebiet in Teilen kontaminiert ist. Zudem standen im östlichen Teilgebiet noch größere Bäume, die mittlerweile gefällt wurden. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist gem. vorliegendem Grünordnerischen Fachbeitrag die Bedeu-

tungseinschätzung zwar im Hinblick auf Landschaft und Erholung noch mit mittel bis hoch einzustufen, hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Wasser liegt jedoch nur eine geringe Bedeutung für das Plangebiet vor. So kommt der Grünordnerische Fachbeitrag zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans die Dimensionierung der bestehenden Altablagerung deutlich unterschätzt wurde. Vor diesem Hintergrund ist eine Neubewertung für das Plangebiet möglich.

Gemäß Regionalplan (1998) liegt die Gemeinde Trittau eng eingebettet in einem Regionalen Grünzug, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll. Die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes konkretisiert für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 sowie der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes die regionalplanerische Abgrenzung auf gemeindlicher Ebene. Demnach werden für den Planungsraum nur die derzeitigen gewerblichen Flächen aus dem Regionalen Grünzug ausgespart und liegen demnach inselartig innerhalb des Regionalen Grünzuges. Der Plangeltungsbereich der vorliegenden Planung liegt unmittelbar angrenzend an dieser Aussparung innerhalb der Flächen des Regionalen Grünzuges.

Die sich aus der Überplanung des Plangebietes mit einhergehender gewerblicher Bebauung ergebenden Abweichungen von den Zielen der Raumordnung werden aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen, da der Regionale Grünzug nur am Rand tangiert wird. Das Vorhaben orientiert sich unmittelbar an den südlich angrenzenden Nutzungen des vorhandenen Gewerbegebietes sowie an den rückwärtigen gewerblichen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Hamburger Straße. Es sind Bereiche betroffen, die in der Vergangenheit bereits teilweise siedlungsbezogen genutzt wurden (Deponie).

Die durch einen Regionalen Grünzug zu verhindernde Zersiedlung, wird durch das Bauvorhaben nicht vorangetrieben. Der Gewerbestandort an der Hamburger Straße besteht bereits seit Längerem und wird gemessen an seiner Gesamtgröße geringfügig erweitert. Die Erweiterung beschreibt zudem eine Bewegung in Richtung Zentrum und weitet das Siedlungsgebiet Trittaus nicht weiter in die freie Landschaft aus.

Die Erholungsfunktion eines Regionalen Grünzuges wurde in der Teilfortschreibung des Landschaftsplans für Trittau konkretisiert. Die drei Schwerpunkte landschaftlich reizvoller Ortseingang, historische Wegeverbindung und landschaftlich schöner Wanderweg stellen für die Erholungsfunktion die Hauptaspekte dar. Durch das Bauvorhaben wird die landschaftlich reizvolle Umgebung für den Wanderweg beeinträchtigt. Stellt man die Größe des geplanten Bauvorhabens in Relation zur Gesamtgröße, fällt die Beeinträchtigung gering aus und betrifft nur den Eingangsbereich des Wanderwegs an der Hamburger Straße, wodurch der Blick auf das Sandfuhrtsmoor blockiert wird. Der Gesamteindruck auf die landschaftlich reizvolle Umgebung ergibt sich weiter westlich, nachdem man das vorhandene Gewerbegebiet hinter sich lässt. Der prägende Ortseingang mit dem Wechselspiel aus Landschaft und Bebauung bleibt durch die geplante Bebauung erhalten und wird nicht beeinträchtigt (siehe auch 2.5 Schützenswerte Strukturen laut Regionalem Grün-

zug/Landschaftsplan). Von Seiten der Landesplanungsbehörde wurde inzwischen bestätigt, dass Ziele der Landesplanung und Raumordnung der Bauleitplanung nicht entgegen stehen.

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

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.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

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

3.1.3. 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.

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 auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Bundesbodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel. In der Planung soll diesem Ziel auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Begrenzung möglicher Versiegelungen, Auf- und Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen entsprochen werden. Des Weiteren wird der Umgang, in Hinsicht auf Analyse und Sicherheitsvorkehrungen, mit Altlasten berücksichtigt.

Ziel des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist der Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen. Dieser Belang fließt in die fachliche Betrachtung mit.

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. Abweichungen wurden bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung landschaftsplanerisch untersucht.

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen für den Plangeltungsbereich nicht vor.

3.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zuzusätzlichen Angaben

3.2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

Die naturschutzfachlichen Belange werden auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplanes in einem gesonderten grünordnerischen Fachbeitrag (Brien-Wessels-Werning, 11.11.2014, 28.04.2015) und Untersuchungen zur Fauna (BBS Büro Greuner-Pönicke, 11.11.2014) näher betrachtet.

a) Bestandsaufnahme

Die Flächen im östlichen Plangebiet liegen zurzeit brach. Hier hat sich eine halbruderales Gras- und Staudenflur gebildet, die beginnt zu verbuschen. Die westlichen im Plangebiet liegenden artenarmen Grünlandflächen werden zeitweise beweidet und sind von einer Birkengruppe auf einer kleinen Geländekante gegliedert. Im Norden des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der nicht dauerhaft Wasser führt. Nördliche angrenzende geschützte Nasswiesen ragen bis in das Plangebiet hinein. Die Straße Sandfuhrtsmoor wird von einer Baumreihe aus alten Eichen begleitet. In den Biotopstrukturen finden nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum.

Der Boden im Plangebiet ist durch Altablagerungen in Teilen kontaminiert. Auffüllungen bestehen aus Bauschutt, Sanden und Hausmüll.

Aufgrund der besonderen Vielfalt des Landschaftsbildes zwischen der Hamburger Straße und der Rausdorfer Straße beidseits der Straße Sandfuhrtsmoor wurde dieser Raum in der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes mit hoch bewertet und hat eine besondere Bedeutung für die Erholungseignung.

b) Prognose

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die heutigen unbebauten Flächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt und damit für eine Bebauung freigegeben. Damit gehen insbesondere Biotopverluste, Lebensraumverluste geschützter Tierarten, Flächenversiegelungen und Beeinträchtigungen im Landschaftsbild einher.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aus dem gesamten Bereich nördlich Sandfuhrtsmoor kein oberflächennahes Grundwasser in einen Vorfluter oder in die Kanalisation abgepumpt wird. Das Oberflächen- bzw. Grundwasserregime soll im gesamten Bereich nördlich Sandfuhrtsmoor grundsätzlich unverändert bleiben. Entsprechende Regelungen werden im grünordnerischen Fachbeitrag aufgezeigt und in die verbindliche Bauleitplanung bzw. einen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Besonders wertvolle Biotopelemente sollen über Erhaltungsfestsetzungen und Maßnahmenflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bestand geschützt und weiterentwickelt werden und eine Eingrünung der geplanten Bebauung garantieren. Unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen können artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden. Punktuellen Unterschreitungen der gesetzlichen Waldabstandsbestimmungen stimmt die untere Forstbehörde zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei der bisherigen Nutzung bzw. Nichtnutzung und damit beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehen, dies bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dort werden auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages Aussagen zur Bepflanzung, zum Ausgleich und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

Artenschutzfachliche Belange werden in einem gesonderten artenschutzfachlichen Gutachten abgehandelt. Zur Vermeidung artenschutzfachlicher Hindernisse werden gem. vorliegendem Gutachten Regelungen zur Baufeldräumung und Gehölzpflanzungen erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkret benannt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

s. Ausführungen im Abschnitt 2.

e) Bewertung

Durch die Planung wird in einem naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Eine umfassende Begründung für die Entwicklung im Plangebiet befindet sich im Abschnitt 2. Nach Angaben der Fachgutachter ist eine Kompensation des Eingriffs möglich. Auch stehen dem Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzfachlichen Belange entgegen. Aufgrund der ansonsten fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes können die naturschutzfachlichen Belange in der Abwägung zurückgestellt und ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes erbracht werden.

f) Merkmale der 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.

g) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle vorgesehener Maßnahmen ist auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

3.2.2. Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)Altlasten**a) Bestandsaufnahme**

Das Büro Kowalski und Preuß hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ein Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung erstellt. Dieses bestätigt die Ausmaße der Altlastenfläche Nr. 77 auf dem kompletten Flurstück 83/1 und eine Betroffenheit des Plangebiets im westlichen Teil. Drei wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus dem Gutachten. Das Grundwasser ist nicht bzw. in geringen Maßen beeinträchtigt, wodurch sich keine Erheblichkeit ergibt. Der Oberboden ist durch anthropogene Fremdbestandteile durchsetzt und kann nicht als unbelastet eingestuft werden. Auf der gesamten Altlastenfläche tritt Deponiegas aus, welches aus Methan und Kohlendioxid besteht und durch Sauerstoffverdrängung (bei Konzentration von Methan ebenfalls durch Explosionsfähigkeit) eine Gefährdung für Mensch und Natur darstellt. Aufgrund des Deponiealters und des geringen Organanteils der Auffüllungen ist von einem geringen Gasdruck des Deponats auszugehen.

b) Prognose

Bei einer Überbauung der Fläche wird der Oberboden entfernt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen kann der ursprüngliche Boden nicht wiederverwendet werden, da gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht gewährleistet sind.

Eine Gefährdung durch das Deponiegas geht auf unterschiedliche Weise auf Menschen und Pflanzen aus. Eine Gefährdung durch Methangas geht aufgrund seiner Sauerstoffverdrängung und seiner Explosionsfähigkeit aus. In geringen Mengen (0,1 – 0,5 Vol.-%) verdrängt es den Sauerstoff aus dem Boden und führt zum Absterben von Anpflanzungen. Bei mittleren bis hohen Konzentrationen (2 - >5 Vol.-%) besteht eine Gefährdung für den Menschen, da sich das Gas in Gruben, Spalten oder Kellern ansammeln kann und beim Betreten oder Arbeiten in diesem Bereich eine Gefahr bedeutet (Explosion, Erstickung). Kohlendioxid ist ebenfalls sauerstoffverdrängend und führt bei einer Konzentration von mehr als 9 % zum Erstickungstod.

c) Geplante Maßnahmen

Für die Gewährleistung von sicheren Arbeits- und Wohnverhältnissen ist der abgetragene Oberboden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch unbelasteten Boden mit einer Mindeststärke von 0,35 m zu ersetzen.

Eine Überbauung des Flurstücks 83/1 ist grundsätzlich möglich, wenn Schutzmaßnahmen vor dem Deponiegas eingehalten werden. Hierzu gibt es entsprechende Fachpublikationen. Bei Gebäudeneubauten sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

1. Einbau einer passiven Entgasung unterhalb des Gebäudes, die aus einer horizontalen Flächendrainage unterhalb der Gebäudesohle mit einer Ableitung des Deponiegases mittels Fundamentdurchführungen und einer Zwangsentlüftung am Gebäudedach besteht. Ein Drainageplan ist aufzustellen. Das passive Entgasungssystem ist einer Funktionsprüfung zu unterziehen und fachkundig abzunehmen.
2. Für Hohlleitungen und Gebäudedurchlässe aller Ver- und Entsorgungsleitungen sind dauerhaft gasdichte und flexible Ausführungen vorzusehen. Größere Setzungsprobleme sind bei flach gegründeten Leitungen an tief gegründeten Gebäuden zu erwarten.
3. Durchführung eines langfristig angelegten Monitorings der Bodenluft und der Raumluft an den Leitungsdurchlässen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz zu beteiligen und das Bauprojekt durch einen Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) zu

begleiten, der die konkret durchzuführenden Maßnahmen plant, konzipiert und die Durchführung überwacht. Der Sachverständige soll die ordnungsgemäße Planung und Durchführung der Maßnahmen zum gesunden Wohnen und Arbeiten in einem Bericht abschließend verantwortlich bestätigen.

Ausgehobenes auffälliges Bodenmaterial ist gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu prüfen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Oberflächenbefestigungen (Verkehrsflächen etc.) sollte eine Versiegelung dieser Flächen vermieden werden, damit das Deponiegas nicht seitlich verdrängt wird und hier konzentriert aufsteigt. Durch die Wahl offener Systeme soll das Deponiegas ungehindert aufsteigen und gefahrlos entweichen können. Auch sollten unterirdische Hohlkörper vermeiden und stattdessen alternativ offene Lösungen zur Ableitung von Niederschlagswasser geplant werden.

e) Bewertung

Mit diesen Auflagen ist eine gewerbliche Überbauung der Altablagerung und die Einhaltung gesunder Arbeitsbedingungen möglich.

f) Merkmale der technischen Verfahren

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Gründung

a) Bestandsaufnahme

Baugrunduntersuchungen des Baukontor Dümcke (22.05.2013) haben ergeben, dass im Plangebiet im Bereich der Altablagerungen unterschiedlich zusammengesetzte Auffüllungen und Organschichten anstehen, die überwiegend stark, aber auch unterschiedlich zusammendrückbar sind.

b) Prognose

Bei einer Flachgründung im Bereich der Altablagerungen oberhalb der anstehenden Bodenschichten sind Setzungen und Setzungsunterschiede in Dezimetergröße zu erwarten, die sich aus der Zusatzbelastung durch das neue Bauwerk, aber auch zu einem Großteil aus Eigensetzungen des Deponiekörpers ergeben. Damit wäre die Standsicherheit des Neubaus nicht gewährleistet, so dass eine Flachgründung im Deponieablagerungsbereich nicht empfohlen wird.

Ein Bodenaustausch scheidet im Plangebiet wegen der hohen Entsorgungslasten sowie aus bautechnischen Gründen aus. An der West- und Nordseite sowie im mittleren Bereich wird voraussichtlich eine Pfahlgründung notwendig. Günstige Gründungsverhältnisse ergeben sich für den südöstlichen Teil des Plangebietes. Hier kann eine Flachgründung empfohlen werden.

c) Geplante Maßnahmen

Vorgesehen wird die Errichtung des geplanten Baukörpers im südöstlichen Plangebiet außerhalb der Deponieablagerungen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Für die Gründung des Baukörpers wird ein Austausch der humosen Auffüllungen und der oberen Organschichten gegen lagenweise verdichtete Sand oder Kiessand erforderlich. Um die Böschungen zu den Straßen nicht zu gefährden, sollte der Bodenaustausch möglichst im Schutz einer Grundwasserabsenkung durchgeführt werden. Hierfür ist ein Gesamtkonzept mit der Wasserbehörde abzustimmen und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Grundsätzlich sind dabei Grundwasserabsenkungen bis in die nördlich des Plangebietes liegenden gesetzlich geschützten Biotope unbedingt zu vermeiden. Im Rahmen eines bauwerksbezogenen Gründungsgutachtens sind die Erdbau- und Gründungsmaßnahmen im Einzelnen zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang soll dann auch eine mögliche Tiefgründung auf Pfählen für das gewählte Baufeld überprüft werden, falls die anstehenden Sandschichten zwischen den Organschichten ausreichend tragfähig und mächtig erscheinen. Eine Begleitung der Bauphase durch einen Baubiologen wird erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

s. Ausführungen im Abschnitt 2.

e) Bewertung

Aufgrund der Untergrundbedingungen handelt es sich um ein komplexes Bauvorhaben. Die wertvollen Biotopstrukturen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet begründen besondere Anforderungen an den Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Grundwasserabsenkungen in den nördlich des Plangebietes gelegenen gesetzlich geschützten Biotopen sind unbedingt zu vermeiden. Entsprechende Nachweise sind für die wasserrechtliche Genehmigung zu erbringen und bei der Baudurchführung zu beachten.

f) Merkmale der technischen Verfahren

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

g) Maßnahmen zur Überwachung

entfällt auf Ebene des Flächennutzungsplanes

3.3. Zusammenfassung

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Zudem kommt es zur Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume. Die zu erwartenden Eingriffe werden im zugehörigen Bebauungsplanverfahren in einem gesonderten Grünordnerischen Fachbeitrag (Brien-Wessels-Werning, 2014) konkret ermittelt und der erforderliche Kompensationsumfang festgelegt. Der Ausgleich kann außergebietlich in der weiteren Umgebung von Trittau erbracht werden. Auswirkungen europarechtlich geschützter Arten werden in einem gesonderten Artenschutzgutachten (BBS Büro Greuner-Pönicke, 2014) betrachtet. Im zugehörigen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzfachlicher Hindernisse zu berücksichtigen.

Die Nachbarschaft zu Altlastenfläche Nr. 77 erfordert einen besonderen Umgang mit dem Oberboden sowie mit dem Deponiegas, welches in geringen Mengen aus dem Boden entweicht. Die in dem Gutachten (Kowalski-Preuß, 2013) beschriebenen Sicherheitsmaßnahmen zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse werden berücksichtigt und im Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Neben der Altablagerung befinden sich auf den Flurstücken 80/1 und 81/1 Haufwerke aus Bauschutt und Grünschnitt sowie sandige Auffüllungen mit geringen Bauschuttanteilen. Nur am Rand zur Altablagerung wurden sehr geringe Mengen an Deponiegas gemessen, woraus sich ein Minimalumfang an Schutzmaßnahmen ergibt.

Mit der Gründung des geplanten Baukörpers gehen ggf. Wasserhaltungsmaßnahmen einher, deren Verträglichkeit im Rahmen der Abstimmung eines Gesamtkonzeptes zur Erlangung einer wasserrechtlichen Genehmigung im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist.

Des Weiteren gehen von dem geplanten Gewerbegebiet Lärmbelastungen auf naheliegende, bestehende und schutzwürdige Nutzungen aus, welche durch ein Lärmkontingent von 50 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) vermieden werden können. Das Plangebiet selbst wird durch Lärmemissionen der Hamburger Straße (L94) berührt. Durch Ausweisung von Lärmpegelbereichen und entsprechenden Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen können in Büro- und Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden,

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Erweiterung eines südlich liegenden Betriebes vorbereitet werden. Hierfür werden brachliegende Flächen aus

Forstwirtschaft und einer ehemaligen Versorgungsfläche zur Beseitigung von festen Abfallstoffen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.

5. Planinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine rd. 0,5 ha große Fläche. Es werden rd. 3.700 m² Fläche für Forstwirtschaft und rd. 1.200 m² Versorgungsfläche zur Beseitigung von festen Abfallstoffen in eine gewerblich genutzte Baufläche geändert. Die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes sowie die innerhalb des Plangebietes gelegene Altlastenfläche werden in der Planzeichnung ausgewiesen. Weitere Darstellungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht erforderlich angesehen.

6. Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM-Consult, 2014) wurden sowohl die Auswirkungen von Gewerbelärm auf umliegende, schützenswerte Wohngebiete als auch die Lärmbelastung durch die an das Plangebiet angrenzende Hamburger Straße L 94 untersucht und bewertet.

Bei Einhalten eines Lärmkontingents von 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) ist die geplante Gewerbenutzung grundsätzlich mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglich.

Die Orientierungswerte der TA Lärm für Gewerbegebiete werden durch die Lärmbelastung der angrenzenden Hamburger Straße mit 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmpegelbereiche und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (für weitere Informationen siehe 3. Umweltbericht).

7. Altlasten

Im Plangebiet ist eine Altlastenfläche aus der ehemaligen Nutzung als Deponie für Haus- und Sperrmüll bekannt. Das Gefährdungspotential sowie Maßnahmen zum sicheren Umgang für eine Überbauung wurden in einem Gutachten erläutert und dargestellt (nähere Ausführungen s. Umweltbericht).

Die Flurstücke 80/1 und 81/1 weisen keine hausmüllartigen Ablagerungen auf, jedoch sind hier Haufwerke von Bauschutt und Grünschnitt sowie flächig sandige Auffüllungen vorhanden, die geringe Bauschuttanteile enthalten. Die bisherigen Bodenuntersuchungen zeigen keine chemische Beeinträchtigung dieser Bodenauffüllun-

gen an. Deponiegas wurde nur am Randgebiet zur Altablagerung in sehr geringen Spuren nachgewiesen. Dies begründet einen Minimalumfang an Schutzmaßnahmen vor Deponiegas. Eine Erheblichkeit zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben (für weitere Informationen siehe 3. Umweltbericht).

8. Archäologie

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

Es wird auf §15 DSchG hingewiesen: 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.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß 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. Aufgrund der Festsetzungen eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie einer ermöglichten mehrgeschossigen Bebauung ist voraussichtlich eine Löschwassermenge von 96 bis 192 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Ausgehend von der baulichen Ausprägung (Art der Um-

fassung sowie der Bedachung) wird das konkret erforderliche Maß der Löschwassermenge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Das Oberflächenwasser kann auf den nördlich angrenzenden Grundstücksteil, der als Retentionsraum nutzbar ist, oberflächlich abgeleitet werden. Eine Wiedervernäsung des angrenzenden Moors erscheint sinnvoll. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Einbeziehung des bestehenden Betriebsgeländes überprüft und in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde ggf. ein Entwässerungskonzept für den Gesamtbereich entwickelt.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass sich in der Hamburger Straße im Bereich des Radweges eine Gashochdruck- und eine Niederdruckleitung befinden. Wenn es zur Umliegung wegen einer Baumaßnahme kommen sollte, wird um den entsprechenden Vorlauf gebeten, um die Leitungen verlegen zu können.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Die Unterhaltungspflicht der fließenden Gewässer Zweiter Ordnung im Umfeld des Plangebiets obliegt dem Gewässerpflegeverband Bille. Es muss gewährleistet werden, dass der Verband die Maßnahmen, die für die Erfüllung seiner Unterhaltungspflicht erforderlich sind, auch weiterhin durchführen kann.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Plangebiet aufgenommen und bewertet worden. Im Umweltbericht sind entsprechende Angaben aufgeführt. Artenschutzfachliche Hindernisse bestehen unter Berücksichtigung geeigneter artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht.

Im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde eine detaillierte Abarbeitung der grünordnerischen Belange vorgenommen. Unter

Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen und soweit erforderlich auf die artenschutzfachlichen Erfordernisse abgestimmt.

Die Gemeinde beabsichtigt, den erforderlichen Ausgleich im näheren Umfeld des Gemeindegebietes zu erbringen. Vorgesehen ist ein Ankauf von Ökopunkten im Ökokonto „Grönwohld“ der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein.

11. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 25.06.2015 gebilligt.

Trittau, 03.07.2015



(Handwritten signature)
(Oliver Mesch)
Bürgermeister