

Gemeinde Trittau

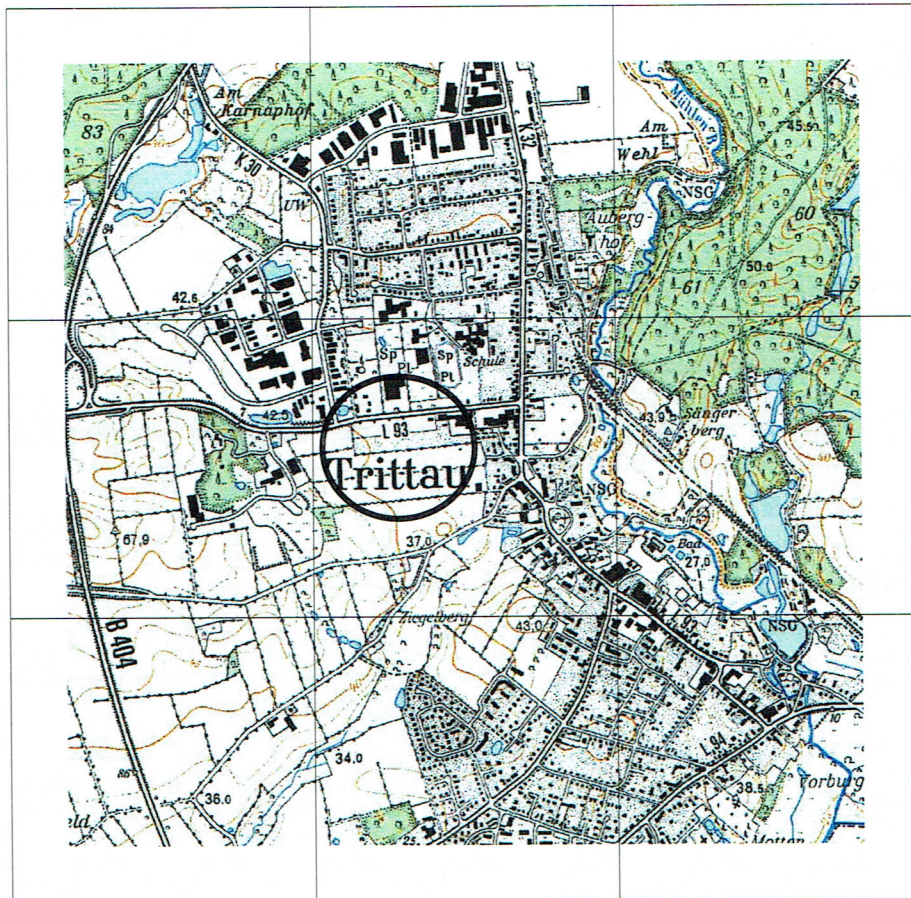
Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 38. Änderung

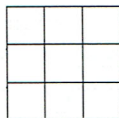
Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. 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	5
3.	Umweltbericht	6
3.1.	Einleitung.....	6
3.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	6
3.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	6
3.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	10
3.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	11
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)	11
3.2.2.	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Belang e)	13
3.3.	Zusammenfassung	14
4.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
5.	Planinhalt.....	15
6.	Immissionen.....	15
7.	Altlasten	15
8.	Archäologie	16
9.	Ver- und Entsorgung.....	16
10.	Naturschutz und Landschaftspflege	17
11.	Billigung der Begründung	18

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Im Zuge der aktuellen Bestrebungen zum Ausbau des Ortszentrums und der damit einhergehenden Neuauflistung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde ein durch die Firma ‚bulwiengesa AG‘ gutachterlich begleitetes Szenario als zukünftigen Handlungsrahmen beschlossen. Bestandteile dieser nachhaltigen und zukunftsfähigen Gesamtlösung sind neben der Verlagerung eines Marktes auf das ehemalige ‚Meierei-Grundstück‘ an der Kirchenstraße und eine entsprechende Nachnutzung des Altstandortes an der Schulstraße ebenfalls mittelfristig die Ansiedlung eines Nahversorgers an der Hamburger Straße sowie die mit der vorliegenden Planung verfolgte Verlagerung und Erweiterung eines Verbrauchermarktes an die Großenseer Straße. Im Gegenzug steht dann eine bisher durch diesen Markt in Anspruch genommene Fläche an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße wieder der dort gebietstypischen gewerblichen Nutzung zur Verfügung.

Mit dieser Neuordnung wird die bisher, in der gültigen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, gewerblich ausgewiesene Fläche südlich der Großenseer Straße und östlich der Bürgerstraße als Sondergebiet (Einzelhandel) entwickelt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha.

Die Gemeinde leitet parallel die zur Umsetzung dieser Gesamtlösung notwendigen Bauleitplanverfahren ein. Für das Gewerbegebiet an der Bürgermeister-Hergenhan-Straße/Nikolaus-Otto-Straße befindet sich die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 parallel im Verfahren, darin wird die Aufgabe des großflächigen Einzelhandelsstandortes an dieser Stelle geregelt. Gleichzeitig wird die Gemeinde den Betreiber vertraglich zur Aufgabe des derzeitigen Marktstandortes verpflichten, sobald die Umsiedlung erfolgt ist.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Landesentwicklungsplan (2010) stellt Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um 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 Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird Trittau 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. Laut Regionalplan liegt das Plangebiet in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Trittau.

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

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde werden für den straßenseitigen Teil des Plangebietes Grünland und für den zurückliegenden Teil Kleingärten dargestellt. Die Entwicklungskarte der 2. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes zeigt hier bereits Gewerbegebiet, die Kleingärten sind zwischenzeitlich aufgegeben.

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 westlichen Teil der Gemeinde Trittau und besteht aus einem parallel zur Großenseer Straße verlaufenden ca. 60 m breiten Grünlandstreifen, der z.Z. intensiv genutzt wird. In südlicher Richtung daran anschließend befindet sich ein ebenfalls ca. 60 m breiter Streifen mit aufgegebenen Kleingärten. Im Westen schließt sich ein KFZ-Betrieb an, in Richtung Süden und Westen wird das Plangebiet durch einen Knick zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen begrenzt. Im Norden wird das Gebiet zur Großenseer Straße (L 93) durch eine heckenartige Bepflanzung begrenzt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

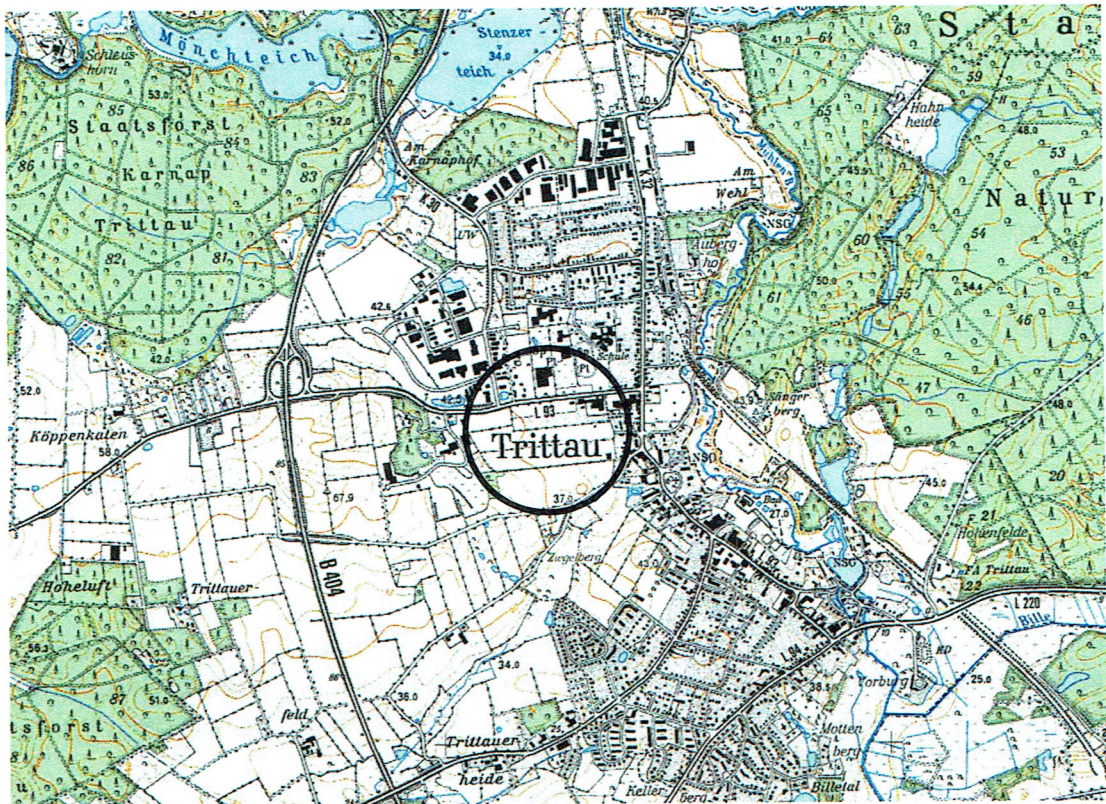


Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Trittau

2. Alternative Planungsüberlegungen

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

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

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

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

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

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

3. Umweltbericht

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt.

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

3.1. Einleitung

3.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes soll das Plangebiet von einer landwirtschaftlichen Nutzung (Intensivgrünland) sowie Brachfläche/ehemalige Kleingartenanlage in eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel umgewandelt werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,4 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, jedoch kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ein artenschutzrechtlicher Verstoß vermieden 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. In ca. 1 km Entfernung befinden sich in östlicher Richtung das FFH-Gebiet 2328-391 sowie das Vogelschutzgebiet 2328-401. Aufgrund der Entfernung und der vorhandenen baulichen Zäsuren ist allerdings von keiner Erheblichkeit auszugehen.

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

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

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

b) Gewerbelärm

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

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

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

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

c) Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

Anfallendes Regenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück versickert werden, dazu sollen die Flächen für Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden.

Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser kann in das westlich vom Plangebiet liegenden Regenrückhaltebecken oberflächlich abgeleitet werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist gesammelt in den sog. ‚Westlichen Entwässerungsgraben‘ einzuleiten. Da es sich um eine Gewerbefläche handelt, ist vor Einleitung eine Niederschlagswasserbehandlung und ggf. auch eine Rückhalteinlage vorzusehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichen oder zusätzlich entsprechende Einrichtungen geschaffen werden müssen. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird ggf. ein Entwässerungskonzept für den Gesamtbereich entwickelt.

Der Zweckverband Obere Bille weist darauf hin, dass die Schmutzwasserentsorgung über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Großenseer Straße sichergestellt ist.

Weitere notwendige Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln.

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 ab, da der Landschaftsplan in seiner 2. Teilfortschreibung das Gebiet als Gewerbegebiet ausweist. Eine Erheblichkeit wird allerdings nicht gesehen, da von der beabsichtigten Nutzung kein höherer Störfaktor als von einer reinen gewerblichen Nutzung ausgehen wird.

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 (BNatSchG) 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 (BBodSchG) 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.

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

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 zusätzlichen 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 Untersuchungen zur Fauna (BBS Büro Greuner-Pönicke, Entwurf 23.02.2017) sowie im Umweltbericht näher betrachtet. Untersuchungen zum Boden wurden ebenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 durchgeführt (Baugrunduntersuchung Neumann, 07.04.2017).

a) Bestandsaufnahme

Bei der im Norden des Plangebiets liegenden Fläche handelt es sich um eine artenarme Mähwiese. Die Fläche im südlichen Plangebiet liegt zurzeit brach. Hier haben sich Hochstauden und Gehölzjungbewuchs eingestellt. In Richtung Süden und Westen wird das Plangebiet durch einen Knick zu landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen begrenzt. Im Norden wird das Gebiet zur Großenseer Straße (L 93) durch eine heckenartige Bepflanzung begrenzt.

In den Biotopstrukturen finden nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG geschützte Tierarten einen Lebensraum.

Der Boden im Planbereich besteht aus Mutterböden und Mittelsanden. Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten ist das Plangebiet dreigeteilt. Im Norden stehen sandige Aufschüttungen an, innerhalb derer i.d.R. eine Versickerung nicht genehmigt wird. Im zentralen und südwestlichen Bereich des Plangebietes stehen unterhalb der Mutterböden gut durchlässige gewachsene Sande an, innerhalb derer eine dezentrale Versickerung uneingeschränkt durchgeführt werden kann. Im Südwesten des Geltungsbereiches stehen innerhalb gewachsener Sande oberflächennah wasserhemmende Geschiebelehme an. Eine Versickerung oberhalb dieser Böden (z.B. mittels Mulde oder Rigole) kann dazu führen, dass es bei Starkregenereignissen zu einem kurzfristigen Anstau von Sickerwasser bis nahe GOK kommt. Diese Böden können mittels Schachtversickerung durchstoßen und in die darunter folgenden Sande

hinein entwässert werden. Hinweise auf Bodenverunreinigungen konnten nicht gefunden werden (Baugrunduntersuchung Neumann, 07.04.2017).

b) Prognose

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

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aus dem gesamten Bereich südlich Großenseer Straße (L 93) kein oberflächennahes Grundwasser in einen Vorfluter oder in die Kanalisation abgepumpt wird. Das Oberflächen- bzw. Grundwasserregime soll im gesamten Bereich grundsätzlich unverändert bleiben. Entsprechende Regelungen werden in die verbindliche Bauleitplanung bzw. einen städtebaulichen Vertrag übernommen.

Besonders wertvolle Biotopolelemente (Knickstrukturen) sollen über Schutzstreifen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor Beeinträchtigungen geschützt werden und eine Eingrünung der geplanten Bebauung garantieren. Unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Maßnahmen können artenschutzfachliche Hindernisse umgangen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es im Norden des Plangebiets bei der bisherigen Nutzung bzw. Nichtnutzung und damit beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen. Im südlichen Plangebiet würden die Junggehölze weiter aufwachsen und sich zu einer Waldfläche entwickeln.

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 im zugehörigen Umweltbericht Aussagen zur Bepflanzung, zum Ausgleich und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

Artenschutzfachliche Belange werden in einer gesonderten artenschutzrechtlichen Untersuchung (Greuner-Pönicke, Entwurf 23.02.2017) abgehandelt. Gem. vorliegendem Gutachten sind nur relativ geringe artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten. Die Rodung des Gehölzjungwuchses zur Baufeldfreimachung geht zwar mit Verlusten der Lebensräume von Gehölzbrüterarten einher, die jedoch durch Pflanzungen von heimischen Gebüschern, darunter auch niedrigwüchsige Arten, fruchttragende Arten und Dornengebüsche, wie z.B. Schlehe und Weißdorn, im Geltungsbereich ausgeglichen werden können. Denkbar wäre es, die Ersatzpflanzungen auf

dem Pflanzstreifen am westlichen Plangebietsrand vorzunehmen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG wird daher durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Genehmigung ist dann nicht erforderlich.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

s. Ausführungen im Abschnitt 2.

e) Bewertung

Durch die Planung wird in einem naturschutzfachlich weniger wertvollen 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 artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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)

a) Bestandsaufnahme

Baugrunduntersuchungen des Ingenieurbüros Neumann (07.04.2017) haben ergeben, dass im Plangebiet Mutterböden und Mittelsande anstehen. Hinweise auf Altlasten wurden nicht gefunden.

Grundwasser wurde lediglich in den tiefer geführten Aufschlüssen angetroffen. Es fließt innerhalb des Plangebietes von Nordwest nach Südost ab.

b) Prognose

Durch die mit der vorliegenden Planung ermöglichte Bebauung geht eine Beeinträchtigung des Grundwasseraustausches einher.

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 im zugehörigen Umweltbericht Aussagen, zum Ausgleich und zur Vermeidung von potenziellen Eingriffen getroffen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

s. Ausführungen im Abschnitt 2.

e) Bewertung

Durch die Planung wird in einem naturschutzfachlich weniger wertvollen Gebiet eine bauliche Entwicklung vorbereitet. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

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.

3.3. Zusammenfassung

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Zudem kommt es zur Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume. Die zu erwartenden Eingriffe werden im zugehörigen Bebauungsplanverfahren in einem Umweltbericht konkret ermittelt und der erforderliche Kompensationsumfang festgelegt. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden hier ebenfalls aufgeführt. Auswirkungen europarechtlich geschützter Arten werden in einem gesonderten Artenschutzgutachten (BBS Büro Greuner-Pönicke, 2017) betrachtet. Im zugehörigen Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzfachlicher Hindernisse zu berücksichtigen.

Des Weiteren gehen von dem geplanten Sondergebiet Lärmbelastungen auf naheliegende, bestehende und schutzwürdige Nutzungen aus, welche jedoch die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Das Plangebiet selbst wird durch Lärmemissionen der Großenseer Straße (L 93) berührt. Durch Ausweisung

von Lärmpegelbereichen und entsprechende Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen können in Büro- und Aufenthaltsräumen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

4. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Familia Verbrauchermarkt an der Bürgermeister-Hergenhahn-Straße an die Großenseer Straße verlagert werden. Dies ist Teil eines von der Gemeinde beschlossenen Handlungsrahmens für eine zukunftsfähige Gesamtlösung in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung. Unter Berücksichtigung einer mittelfristig zunehmenden Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs wird dem Vorhaben durch die ‚bulwiengesa AG‘ eine Tragfähigkeit bescheinigt, schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Im Gewerbegebiet soll die Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden.

5. Planinhalt

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine rd. 3,4 ha große Fläche, davon sind rd. 0,6 ha Straßenverkehrsfläche. Es werden rd. 2,9 ha Gewerbefläche in Sondergebiet (Einzelhandel) und rd. 0,4 ha in Grünfläche (Spielplatz) geändert. Die Grünfläche entspricht dem tatsächlichen Bestand.

6. Immissionen

Die Auswirkungen des Sondergebietes auf umliegende, schützenswerte Wohngebiete sowie die Lärmbelastung durch die Großenseer Straße L 93 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht und bewertet. Die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte werden in allen angrenzenden schutzbedürftigen Bereichen eingehalten.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenflächen bekannt. Im nördlichen Plangebiet befinden sich oberflächlich Aufschüttungen. Die Bodenproben in diesem Bereich waren ohne organoleptische Auffälligkeiten (Farbe/Geruch), die auf mögliche Altlasten hindeuten. Bodenverunreinigungen konnten nicht nachgewiesen werden.

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. Das konkret erforderliche Maß der Löschwassermenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

Das Oberflächenwasser kann in das westlich vom Plangebiet liegenden Regenrückhaltebecken oberflächlich abgeleitet werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist gesammelt in den sog. ‚Westlichen Entwässerungsgraben‘ einzuleiten. Da es sich um eine Gewerbefläche handelt, ist vor Einleitung eine Niederschlagswasserbehandlung und ggf. auch eine Rückhalteanlage vorzusehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichen oder zusätzlich entsprechende Einrichtungen geschaffen werden müssen. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird ggf. ein Entwässerungskonzept für den Gesamtbereich entwickelt.

Der Zweckverband Obere Bille weist darauf hin, dass die Schmutzwasserentsorgung über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Grobenseer Straße sichergestellt ist.

Die Trinkwasserversorgung ist über eine öffentliche Trinkwasserleitung in der Grobenseer Straße sichergestellt.

Eine Abfallentsorgung kann über Behälter bis 1,1 m³ erfolgen, die an der Grobenseer Straße zur Abholung bereit zu stellen sind. Größere Behälter können auf dem Grundstück entsorgt werden, hierzu ist die gefahrlose Befahrung des Grundstückes zu ermöglichen. Um ein möglichst weit gestreutes System zur Erfassung von Wertstoffen einzurichten, wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen sein, ob im Plangeltungsbereich eine Fläche zur Wertstoffeffassung bereitgestellt werden kann.

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die weiteren Anforderungen konkretisiert und, sofern erforderlich, in die Planunterlagen zum nachfolgenden Bebauungsplan übernommen.

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 wird das Plangebiet aufgenommen und bewertet. Im Umweltbericht werden entsprechende Angaben aufgeführt. Unter Abwägung der unterschiedlichen Schutzgutansprüche werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen und soweit erforderlich auf die artenschutzfachlichen Erfordernisse abgestimmt. Artenschutzfachliche Hindernisse bestehen unter Berücksichtigung geeigneter artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht. Umfang und Maßnahmen des Ausgleichs werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt.

11. Billigung der Begründung

Die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.07.2017 gebilligt.

Trittau, 29. Sep. 2017




(Oliver Mesch)
Bürgermeister

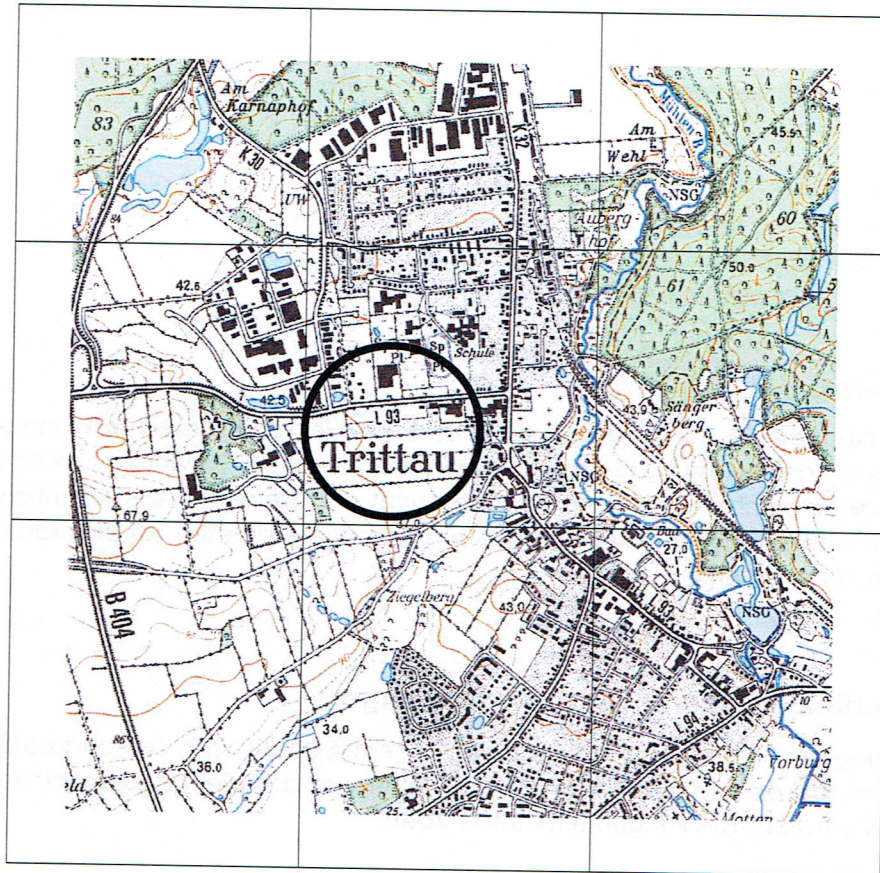
Gemeinde Trittau

Kreis Stormarn

Flächennutzungsplan, 38. Änderung

Gebiet: Südlich Großenseer Straße, östlich Bürgerstraße

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

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

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

1. Planinhalt

1.1. Städtebau

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Famila Verbrauchermarkt von der Bürgermeister-Hergenhahn-Straße an die Großenseer Straße verlagert werden. Diese Maßnahme ist Bestandteil eines von der Gemeinde beschlossenen Handlungsrahmens für eine zukunftsfähige Gesamtlösung in Bezug auf die Einzelhandelsversorgung. Unter Berücksichtigung einer mittelfristig zunehmenden Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs wird dem Vorhaben durch die ‚bulwiengesa AG‘ eine Tragfähigkeit bescheinigt, schädliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine rd. 3,4 ha große Fläche, davon sind rd. 0,6 ha Straßenverkehrsfläche. Es werden rd. 2,9 ha Gewerbefläche in Sondergebiet (Einzelhandel) und rd. 0,4 ha in Grünfläche (Spielplatz) geändert. Die Grünfläche entspricht dem tatsächlichen Bestand.

1.2. Immissionen

Die Auswirkungen des Sondergebietes auf umliegende, schützenswerte Wohngebiete sowie die Lärmbelastung durch die Großenseer Straße L 93 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung untersucht und bewertet. Die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte werden in allen angrenzenden schutzbedürftigen Bereichen eingehalten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen vorgebracht, die im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Trittau abgewogen wurden.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden keine für die Planung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wesentlichen Anregungen vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf Inhalte des in einem parallel durchgeführten Verfahren aufgestellten Bebauungs-

ungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Trittau und wurden im Rahmen des zugehörigen Verfahrens abgewogen.

4. Gründe für die Wahl des Planes

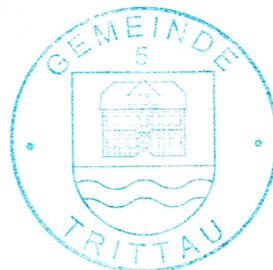
Vor dem Hintergrund einer Umsetzung der gutachterlich begleiteten Gewerbeflächenentwicklung bestehen zu der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung an diesem Standort keine Alternativen. Im Rahmen eines Nahversorgungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet hat die Gemeinde sich intensiv mit der Strukturanalyse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

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

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

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

Trittau, 29. Sep. 2017



(Oliver Mesch)
Bürgermeister

