

Anlage

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Verfahrensschritt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
sowie frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anregungen

Der Bebauungsplan ist weder aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt noch stimmt er mit dem Landschaftsplan überein. Zum Naturschutzgebiet entsteht mit der vorliegenden Planung ein Sperrriegel, der den Artenaustausch des Gebietes verschlechtert. Die Bebauung soll auch innerhalb des Erholungsschutzstreifens stattfinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen besonders empfindlichen Landschaftsraum mit einem erhaltenswerten Baumbestand handelt. Der NSG-Status, der Erholungsschutzstreifen sowie die Ausweisung als geplantes FFH-Gebiet verlangen eine besonders schonende Vorgehensweise auch im Grenzbereich.

Neben den naturschutzfachlichen Belangen ist eine kompakte Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliger B-Plan 6A) auch aus städtebaulicher Sicht kritisch zu bewerten. Im Vergleich zur bisherigen Planung lässt die vorliegende Planung eine Qualitätsminderung für diesen zentralen Bereich der Gemeinde befürchten. Hier sollte eine der sensiblen Umgebung entsprechende zurückhaltende Bebauung mit Einbindung in die vorhandenen Grünstrukturen stattfinden.

Gemäß den Darlegungen in der Begründung werden die Überlegungen zu einer Entlastungsstraße der Poststraße von der Gemeinde nicht mehr verfolgt. Mit dem im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßenquerschnitt wäre eine solche Entlastungsstraße auch nicht mehr zu realisieren. Es sollte daher nochmals geprüft werden, inwieweit ein Verzicht auf die Entlastungsmöglichkeiten für die Poststraße in das verkehrliche Gesamtkonzept der Gemeinde passt bzw. die Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der Poststraße langfristig gewahrt werden sollen.

Es ist nirgends erkennbar, dass die Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser im Text (Teil B) durch ausreichende Voruntersuchungen zur Bodenbeschaffenheit und zu den bestehenden Grundwasserverhältnissen abgesichert sind.

Entscheidung der Gemeinde

Die angesprochenen Belange sind bereits überprüft worden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. Die fachliche Darstellung wird in der Begründung und im Grünordnungsplan näher dargelegt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes werden die landschaftspflegerischen Belange dargestellt und bewertet. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits vorgelegt. Parallel fanden Abstimmungsgespräche und eine gemeinsame Ortsbesichtigungen zwischen der unteren Naturschutzbehörde und den Grundeigentümern statt, deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden.

Die bisherigen Planfestsetzungen im B-Plan 6A werden heute kommunalpolitisch anders bewertet. Die Planinhalte entsprechen den Vorstellungen der Grundstückseigentümer und werden nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde überprüft. Die Festsetzungen werden entsprechend modifiziert.

Die bisherigen Planungsüberlegungen in der Gemeinde Trittau sind von der Erforderlichkeit einer Entlastungsstraße für die Poststraße ausgegangen. Diese Zielrichtung wird nunmehr kommunalpolitisch anders bewertet. Es ist in den gemeindlichen Gremien deutlich dargestellt worden, dass die aktuelle Straßenplanung keine wesentlichen Entlastungsfunktionen der Poststraße erwirken kann. Nach entsprechender Gewichtung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeindevertretung dafür ausgesprochen, lediglich eine sparsam dimensionierte Erschließungsstraße zu planen, weil nur so eine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erreichen sein wird.

Die Bodenverhältnisse sind im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht worden. Die Festsetzungen werden entsprechend modifiziert.

Anregungen

Es wird Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes eingelegt, da die Erschließungskosten sehr hoch sind. Die vorgelegten Zahlen werden angezweifelt. Die Aufstellung der Erschließungskosten wird als fahrlässig und unvollständig angesehen, da viele schon bekannte Kosten nicht aufgelistet sind, u. a. die fehlende Wasserhaltung. Es wird als unverantwortlich angesehen, ohne Baugrunduntersuchung eine Planung ohne echte Kostenbasis bauen zu wollen. Es wird darauf verwiesen, dass auch andere erhebliche Kosten fehlen.

Es wird auf das schmale Grundstück von nur 10 m Breite verwiesen. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände und Mauerstärken verbleibt eine Raumbreite, die sich für eine Bebauung nicht eignet. Eine Beteiligung an den Erschließungskosten entfällt daher.

Entscheidung der Gemeinde

Die Gemeinde hat die vorläufigen Erschließungskosten nach den anzuwendenden Vorschriften ermittelt. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Baumöglichkeiten in attraktiver zentraler Lage geschaffen. Damit verbunden ist eine erhebliche Wertsteigerung der Grundstücke. Es wurde in der Vorstellung der Kosten im Rahmen der Bürgerinformation deutlich gemacht, dass es sich lediglich um eine vorläufige Kostenschätzung handelt. Die zu erwartenden Erschließungskosten werden bei Konkretisierung der Planung erneut ermittelt. Eine Baugrunduntersuchung liegt für ein privates Grundstück vor. Im weiteren Verfahren werden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Der heutige Grundstückszuschnitt lässt tatsächlich keine sinnvolle Bebauung dieses Grundstücks zu. Die Planung ermöglicht jedoch die Zusammenlegung mehrerer Flurstücke, um eine Bebauung zu realisieren. Die Umlegung der Erschließungskosten erfolgt nach den anzuwendenden Vorschriften.

zum Verfahrensschritt Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Gehölzstreifen, der das Plangebiet zur freien Landschaft im Norden abgrenzt, sollte in vollem Umfang erhalten werden.

Die Siedlungserweiterung Richtung NSG widerspricht dem Landschaftsplan und dem Landschaftsrahmenplan. Einer Änderung des Landschaftsplanes würde widersprochen werden.

Die Berufung auf § 34 BauGB wird nicht für zulässig gehalten, wenn es sich um Flächen und Grundstücke am Siedlungsrand handelt, die nicht oder nur auf einer Seite bebaut sind und dazu noch tlw. einen Schutzstatus haben.

Im GOP wird auf Kartierungen im Rahmen der geplanten Entlastungsstraße hingewiesen. Hierbei wird deutlich, dass neben einer erheblichen Betroffenheit der abiotischen Faktoren auch die Fauna nachhaltig beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwiefern streng geschützte Arten von der Planung berührt werden.

Zusätzlich zu den bereits festgesetzten zu erhaltenen Bäumen werden weitere Festsetzungen zur Bepflanzung aufgenommen.

Nach den Abstimmungen mit der uNB wird der Landschaftsplan zeitnah fortgeschrieben.

Die Entscheidung, dass einige Bereiche im Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, hat als zuständige Behörde die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Stormarn getroffen.

Die Aussagen des GOP werden ergänzt.

Anregungen

Der Grünordnungs- und Bebauungsplan weisen im östlichen Planbereich eine private Grünfläche auf. Der laut FFH-Vorprüfung erforderliche Gehölzriegel wird nicht umgesetzt. Die Darstellung als private Grünfläche ist darüber hinaus nicht geeignet, das Naturschutzgebiet vor Störungen abzupuffern. Es wird auf eine Überschneidung des B-Planes mit dem Naturschutzgebiet hingewiesen. Die Darstellung einer Grünfläche geht hier fehl. Es stellt sich überhaupt die Frage, warum dieser Bereich mit einbezogen wird.

Die Regelungen zur Unzulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Kellern ist durch den § 9 Abs. 1 Nr. 20 nicht gedeckt. Die Festsetzung ist zu streichen. Ggf. erforderliche Maßnahmen wären vertraglich zu regeln. In der Begründung sind die Sachverhalte deutlich darzulegen.

Es wird auf den Lärmschutzbereich von Tennisanlage und Schießplatz verwiesen, in dem nicht oder nur unter großen Kosten gebaut werden kann.

Es wird angemerkt, dass die Kostenschätzung fehlerhaft und unvollständig ist. Grundstücke, die durch eine Nichtbebaubarkeit aus dem Kostenzuschuss herausfallen, geben diese Kosten an die anderen Grundstücke weiter.

Es wird angeführt, dass die festgesetzten Baumöglichkeiten zu gering sind. Da kein Keller erlaubt ist, müssen sonst im Keller liegende Räume in oberirdische Geschosse verlegt werden, was die Wohnfläche verkleinert. Zudem wird angeregt, die Grundflächenzahl zu erhöhen.

Der geforderte Grenzabstand erlaubt bei einigen Grundstücken eine zu geringe oder gar keine Bebauung. Es wird angeregt, einseitige Grenzbebauung zuzulassen und auf eine Bauweise zu verzichten.

Es wird angemerkt, dass die Firsthöhenbeschränkung keine kostenausgleichende Bebauung ermöglicht. Die Geschossigkeit sollte mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden und die Firsthöhe entfallen.

Entscheidung der Gemeinde

Neben den bereits als zu erhalten festgesetzten Bäumen werden weitere Festsetzungen zur Anlage eines Gehölzriegels aufgenommen. Der im Naturschutzgebiet liegende Teil wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die Festsetzung entfällt. In der Begründung wird der Sachverhalt dargestellt.

Die Gemeinde hat ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bei der Planung berücksichtigt. Einschränkungen für schützenswerte Nutzungen sind nur für einzelne Grundstücke direkt angrenzend an die Sportanlagen erforderlich und entsprechend festgesetzt.

Die Gemeinde ermittelt die Erschließungskosten nach den anzuwendenden Vorschriften. Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt ebenfalls entsprechend den anzuwendenden Vorschriften.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Kellern entfällt. Keller sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes nicht besteht. Eine Anhebung der Grundflächenzahl erfolgt nicht, da zum Naturschutzgebiet hin eine stark verdichtete Bebauung nicht entstehen soll.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einseitige Grenzbebauung zulässt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird beschränkt. Mit der Beschränkung der Firsthöhe wird die Unterordnung der Bebauung gegenüber der Straßenrandbebauung sicher gestellt und eine Abstufung der Bebauung zum Naturschutzgebiet erreicht.

Anregungen

Der Rückbau der geplanten Entlastungsstraße zu einer Anliegerstraße wird für eine Fehlplanung zu Nutzen einiger gewerblicher Anlieger gehalten.

Im Bebauungsplan sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die geplante Straße und der Parkstreifen werden aber zu einer verstärkten Lärm- und Emissionsbelastung führen.

Im Bebauungsplan sind keine Planungen für die Umgestaltung des Busbahnhofes und der künftigen Straßenführung enthalten. Einer Lösung, die einen Eingriff in das Grundstück darstellt, wird nicht zugestimmt. Auch das Abholzen des Baumbestandes wird abgelehnt.

In der aktuellen Planfassung wurde die Bepflanzung des Parkstreifens mit Bäumen wieder entfernt. Dieses sollte wieder berücksichtigt werden.

Es wird gebeten, dass Zufahrtsverbot zur Planstraße wieder in die Planfassung aufzunehmen.

Entscheidung der Gemeinde

Die bisherigen Planungsüberlegungen in der Gemeinde Trittau sind von der Erforderlichkeit einer Entlastungsstraße für die Poststraße ausgegangen. Diese Zielrichtung wird nunmehr kommunalpolitisch anders bewertet. Es ist in den gemeindlichen Gremien deutlich dargestellt worden, dass die aktuelle Straßenplanung keine wesentlichen Entlastungsfunktionen der Poststraße erwirken kann. Nach entsprechender Gewichtung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeindevertretung dafür ausgesprochen, lediglich eine sparsam dimensionierte Erschließungsstraße zu planen, weil nur so eine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erreichen sein wird. Die Anliegerstraße ist die Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung insgesamt der rückwärtigen Grundstücke.

Im Bebauungsplan sind gemäß vorliegendem Lärmgutachten passive Maßnahmen festgesetzt, die bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Die Umgestaltungsmaßnahmen werden zurzeit von einem Erschließungsplaner erarbeitet. Die Inanspruchnahme des Grundstücks ist nicht vorgesehen.

Die Parkplatzaufteilung stellte lediglich als Darstellung ohne Normcharakter eine Möglichkeit dar. Baumpflanzungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung vom Erschließungsplaner vorgesehen.

Die Anbindung des rückwärtigen Baugrundstücks muss planungsrechtlich gesichert sein. Eine Pflicht zur Bebauung ist damit nicht verbunden.

Anregungen

Es wird befürchtet, dass der Mandant durch den Bau der Erschließungsstraße mit erheblichen Kosten belastet wird. Die Straße wird außerdem dem ursprünglich angestrebten Zweck einer Entlastung der Innenstadt nicht gerecht. Die Straße wird vielmehr ausschließlich den privaten Zwecken bestimmter Anlieger dienen. Ein öffentliches Interesse der Straße besteht insofern gar nicht.

Eine mögliche Wertsteigerung der Grundstücke steht in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Erschließungskosten.

Es wird vermutet, dass die Aufteilung der Bebauungspläne nur erfolgt ist, um weitergehende oder strengere Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf das UVPG zu umgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich des schmalen Grundstücks der Hinweis auf die Zusammenlegung mit anderen Grundstücken aufgrund § 14 GG rechtswidrig ist.

Es wird angeregt, die zulässige Dachneigung zu erweitern.

Entscheidung der Gemeinde

Die Gemeinde ermittelt die Erschließungskosten nach den anzuwendenden Vorschriften. Die bisherigen Planungsüberlegungen in der Gemeinde Trittau sind von der Erforderlichkeit einer Entlastungsstraße für die Poststraße ausgegangen. Diese Zielrichtung wird nunmehr kommunalpolitisch anders bewertet. Es ist in den gemeindlichen Gremien deutlich dargestellt worden, dass die aktuelle Straßenplanung keine wesentlichen Entlastungsfunktionen der Poststraße erwirken kann. Nach entsprechender Gewichtung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeindevertretung dafür ausgesprochen, lediglich eine sparsam dimensionierte Erschließungsstraße zu planen, weil nur so eine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erreichen sein wird. Die Anliegerstraße ist die Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung insgesamt der rückwärtigen Grundstücke.

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung der Bebauungspläne die Stärkung der Attraktivität der Ortsmitte. Die Wertsteigerung einzelner Grundstücke ist nicht Inhalt der Planung.

Die Aufteilung der Bebauungspläne ist erfolgt, um einzelne geplante Vorhaben nicht durch die Komplexität jeweils weit entfernt liegender Bereiche zu gefährden. Die Schwellenwerte nach dem UVPG werden in keinem Fall erreicht.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einseitige Grenzbebauung zulässt.

Die Festsetzung zur Dachneigung wird modifiziert.

zum Verfahrensschritt erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) BauGB

Anregungen

Der vorliegende Grünordnungsplan bezieht sich auf den B-Plan Nr. 6A und 6B. Dies resultiert daraus, dass es ursprünglich nur den B-Plan Nr. 6 gab. Im Verfahren erfolgte dann eine Aufteilung des B-Plans in die B-Pläne 6A und 6B. Für den Grünordnungsplan erfolgte diese Auftrennung nicht. Die aufzuarbeitenden naturschutzfachlichen Belange, z. B. streng geschützte Arten sind Belange des Grünordnungsplanes. Dies gilt auch bzgl. der Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet.

Entscheidung der Gemeinde

Die grünordnerischen Belange werden in Abstimmung mit der uNB weiter aufgearbeitet. Die Gemeinde hat die Erstellung einer faunistischen Potenzialanalyse in Auftrag gegeben.

Anregungen

Die Lösung der FFH-Thematik, bezogen auf die B-Pläne 6A und 6B ist letztlich Aufgabe der Gemeinde. Auf die zu berücksichtigenden Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden besonders schützenswerten und geschützten Landschaftsraum hat die uNB stets hingewiesen.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurden Anforderungen an die Mindestinhalte des Bebauungsplanes formuliert. Die Gemeinde kommt diesen Anforderungen nur eingeschränkt nach. Den Aussagen der FFH-Vorprüfung stehen entgegen:

1. Nach der bisher vorliegenden Planung ist ein Einleitungsbauwerk im FFH-Gebiet erforderlich (nach neuester Planung weiter reduziert)
2. Es wird in jedem Fall zu temporären Grundwasserabsenkungen kommen. Bei einer Unterkellerung der anderen Gebäude kann dies auch zu dauerhaften Veränderungen im Grundwasserleiter führen.
3. Es wird kein Regenwasserrückhaltebecken zur Verhinderung des Eindringens von Feinsedimenten in den Mühlenbach vorgesehen

Die Planung kommt ohne die Inanspruchnahme des Erholungsschutzstreifens nicht aus. Im Ausgleich zu den geplanten baulichen Anlagen findet keine Kompensation des Eingriffs innerhalb des Schutzstreifens statt. Der grundsätzlich zu begrüßende, jetzt durchgehend geplante Grünstreifen wird in die private Grünfläche integriert. Die Grundstücksnutzungen können praktisch bis unmittelbar an das Naturschutzgebiet stattfinden.

Die Textziffer 3 ist nicht ausreichend bestimmt und somit nicht zulässig. So können z. B. im Zuge einer späteren Bebauung mittig gelegene Grundstücke übrigbleiben, an deren Grundstücksgrenzen nicht oder zu beiden Seiten angebaut wurde. Eine daraufhin ggf. aufgrund des § 6 LBO erforderliche Grenzbebauung könnte daher unmöglich werden. Erforderliche Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken könnten aufgrund zwischenzeitlich realisierter Bebauung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Entscheidung der Gemeinde

Die FFH-Thematik wird in Abstimmung mit der uNB weiter aufgearbeitet.

Die FFH-Thematik wird in Abstimmung mit der uNB weiter aufgearbeitet.

In die Begründung werden weitere Ausführungen zur Ausgestaltung der Grünfläche aufgenommen.

Die Festsetzung zur Bauweise wird modifiziert. Es wird die Bauweise als Doppelhaus- bzw. Hausgruppenbebauung in Verbindung mit einer Ausnahme für Einzelhausbebauung konkretisiert.

Anregungen

Ein Großteil der Anwohner möchte die Straße nicht, dennoch wird sie gebaut, weil sie angeblich dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Es wird angeregt, die Baugrenzen auf dem Grundstück Poststr. 45 mind. 6 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und die Firsthöhe auf 7 m zu beschränken. Außerdem sollten keine hohen Bepflanzungen auf der Grundstücksgrenze zugelassen werden.

Der über das Grundstück Poststraße 31 vorgesehene Weg von 1,50 m findet keine Zustimmung.

Entscheidung der Gemeinde

Die bisherigen Planungsüberlegungen in der Gemeinde sind von der Erforderlichkeit einer Entlastungsstraße für die Poststraße ausgegangen. Diese Zielrichtung wird nunmehr kommunalpolitisch anders bewertet. Nach Gewichtung der unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeindevertretung dafür ausgesprochen, lediglich eine sparsam dimensionierte Erschließungsstraße zu planen, weil nur so eine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erreichen sein wird. Die Anliegerstraße ist die Voraussetzung für die Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Grundstücke insgesamt.

Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze entspricht dem Mindestabstand der Landesbauordnung. Die Einhaltung der Abstandsfläche in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe muss im Bauantrag nachgewiesen werden. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist regelmäßig nicht von einer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke auszugehen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird nicht reduziert. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die tatsächlichen Gebäudehöhen im Plangebiet. Die getroffene Festsetzung entspricht dem Rahmen der umgebenden Bebauung. Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO ist regelmäßig nicht von einer Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke auszugehen.

Die Höhe von Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze ist im Nachbarschaftsrecht geregelt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind danach nicht notwendig.

Eine Wegeverbindung zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Poststraße besitzt aus städtebaulicher Sicht große Bedeutung. Attraktive Fußwegeverbindungen beleben die rückwärtigen Bereiche und das Ortszentrum. Bei der Festsetzung ist darauf geachtet worden, dass der Weg im ohnehin freizuhaltenen Bauwuch an der Grundstücksgrenze vorgesehen wird. Negative Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Grundstücks sind mit dieser Festsetzung nicht verbunden. Die Umsetzung des Weges hängt von einer Einigung mit dem Grundstückseigentümer ab. Die Gemeinde wird entsprechende Verhandlungen anstreben.