

V o r l a g e

für die Sitzung der Gemeindevertretung
der Gemeinde Trittau am 01.10.2015

zu TOP 14.: **Bebauungsplan Nr. 55**
Gebiet: nordwestlich des Ziegelbergweges und südlich der Straße Alter Markt
hier: Abwägung der während der öffentlichen Auslegung (Juli/August 2015) eingegangenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

I. Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und den Planentwurf (Stand 25.06.2015) zur Auslegung bestimmt.

Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 16.07.2015 bis zum 28.08.2015 öffentlich aus. Die Landesplanungsbehörde, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Naturschutzverbände wurden mit Schreiben bzw. Mail vom 15.07.2015 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Auf die Beteiligung der Nachbargemeinden wurde verzichtet. Parallel wurde die Beteiligung über das Portal BOB-SH für die dort registrierten TöB durchgeführt. Eine Bereitstellung der Auslegungunterlagen für die Öffentlichkeit fand ebenfalls über BOB-SH statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.1	Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein	ohne Stellungnahme
1.2	Innenministerium des Landes-Schleswig-Holstein	23.07.2015 – BOB-SH
1.3	Landrat des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr	12.08.2015 – BOB-SH
1.4	Archäologischen Landesamt	22.07.2015
1.5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde	31.07.2015 – BOB-SH
1.6	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	06.08.2015 – BOB-SH
1.7	Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände – AG 29	ohne Stellungnahme
1.8	BUND für Umwelt und Naturschutz in Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein	ohne Stellungnahme
1.9	Industrie- und Handelskammer zu Lübeck	19.08.2015
1.10	Abfallwirtschaft Südholstein	ohne Stellungnahme
1.11	Handwerkskammer Lübeck	ohne Stellungnahme
1.12	Zweckverband Obere Bille	26.08.2015

1.13 Gewässerpflegeverband Bille	29.07.2015
1.14 Freiwillige Feuerwehr Trittau	ohne Stellungnahme
1.15 Gemeindeverwaltung Trittau, Sachgebiet 1/2 (Finanzen)	ohne Stellungnahme
1.16 Gemeindeverwaltung Trittau, Sachgebiet 1/3 (Grundstücks-, Gebäude- und Infrastrukturmanagement)	ohne Stellungnahme

2. private Stellungnahmen

2.1 Anregung A	26.05.2015
2.2 Anregung B	28.07.2015
2.3 Anregung C	30.07.2015/04.08.2015 – BOB-SH

sind in der dieser Sitzungsvorlage beigegefügten Auswertung des Büros PLANLABOR Stolzenberg, Lübeck (**Anlage 1**) dargelegt.

Als **Anlage 2** liegt die Planzeichnung und der Text (Teil B) der Vorlage bei.

Der Planungsausschuss hat der Gemeindevertretung am 03.09.2015 folgenden Beschlussvorschlag empfohlen:

II. Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 55 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung mit dem in der Anlage zu TOP ___ dieser Sitzungsniederschrift beschriebenen Ergebnis (Auswertung des Büros PLANLABOR Stolzenberg, Lübeck) geprüft.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie privaten Personen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 BauGB beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet nordwestlich des Ziegelbergweges und südlich der Straße Alter Markt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Gemeindevertreter/innen:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Gemeinde Trittau

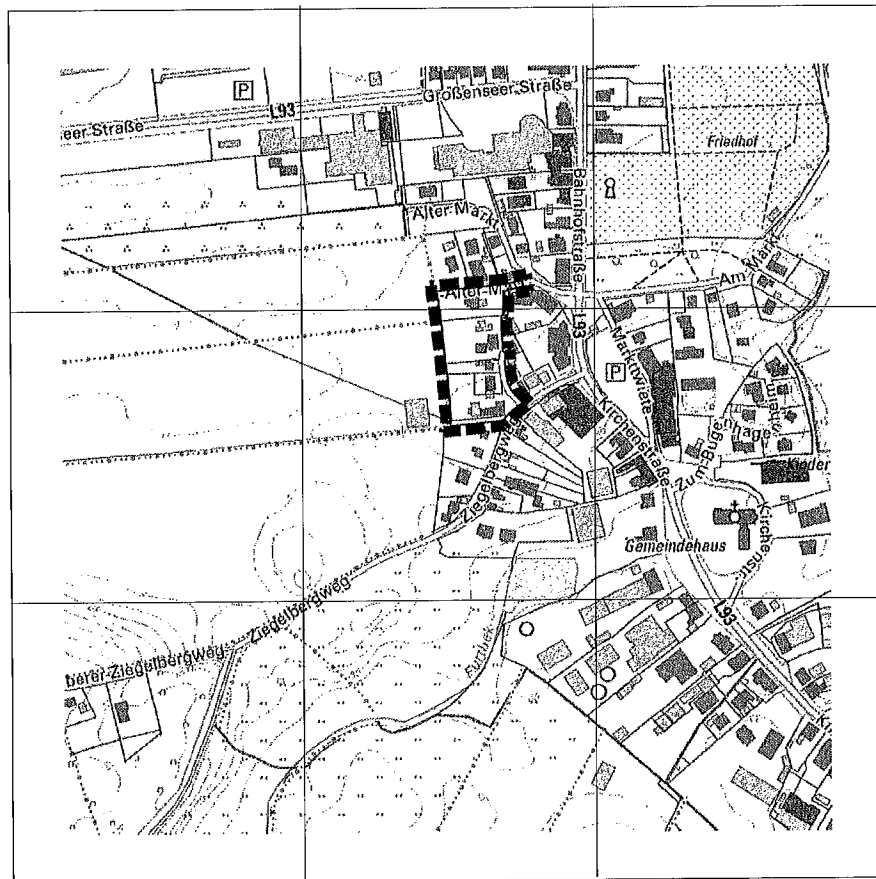
Kreis Stormarn

Bebauungsplan, 55

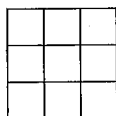
Gebiet: Nordwestlich des Ziegelbergwegs und südlich der Straße Alter Markt

Abwägungsempfehlung

Planstand: Entwurf nach § 4 (2) BauGB, PA 03.09.2015



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

I. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Stellungname

Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH)

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

BUND für Umwelt und Naturschutz

Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein

Gemeinde Trittau

~~Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein~~

B. Beteiligte Behörden ohne Anregungen

Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, 19.08.2015

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 06.08.2014

LLUR UFB Mölln, 31.07.2015

C. Beteiligte Behörden mit Hinweisen

Archäologisches Landesamt, Schleswig-Holstein, 22.07.2015

D. Beteiligte Behörden mit Stellungnahmen

Gewässerpflegeverband Bille, 29.07.2015
berücksichtigt, siehe 1.1. Wasserwirtschaft

Kreis Stormarn FD Abfall 12.08.2015
berücksichtigt, siehe 1.2. Altlasten

Kreis Stormarn FD Gesundheit 12.08.2015
berücksichtigt siehe 1.3. Immissionen

Kreis Stormarn FD Planung und Verkehr 12.08.2015
berücksichtigt siehe 1.4. Städtebau

Zweckverband obere Bille 26.08.2015
berücksichtigt siehe 1.4. Städtebau

Handwerkskammer Lübeck 27.08.2015
berücksichtigt siehe 1.4 Städtebau

E. Private mit Stellungnahmen

Anregung für Flurstück 426, , 28.07.2015

Berücksichtigt, siehe 2.1. Städtebau

Anregung für das gesamte Plangebiet, 26.05.2015 Nicht berücksichtigt, siehe 2.2. Immissionen

Anmerkung zum Verfahren allgemein, 30.07.2015

Zur Kenntnis genommen, siehe 2.1. Städtebau

Anregung zu Bauweise und Gestaltung, 03.08.2015

Berücksichtigt, siehe 2.1. Städtebau

II. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**1. Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange****1.1 Wasserwirtschaft**

Gewässerpflegeverband Bille, 29.07.2015

Dem Gewässerpflegeverband Bille obliegt die Unterhaltungspflicht der fließenden Gewässer Zweiter Ordnung im Verbandsgebiet. Es muss gewährleistet sein, dass der Verband die Maßnahmen, die für die Erfüllung seiner Unterhaltungspflicht erforderlich sind, auch weiterhin durchführen kann. Sofern diese Sachlage gegeben ist, bestehen von Seiten des Gewässerpflegeverbandes Bille keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.

Abwägungsempfehlung

Der vom Gewässerpflegeverband Bille eingeforderte Sachverhalt ist gegeben. Es befinden sich keine entsprechenden Gewässer im Plangebiet.

1.2 Altlasten

Kreis Stormarn FD Abfall, 12.08.2015

Zu Altlasten, nachsorgendem Bodenschutz:

Auf dem Grundstück Ziegelbergweg 8 fand eine altlastenrelevante Tätigkeit statt. Eine Bewertung dieser Tätigkeit hat jedoch zu dem Ergebnis geführt, dass von einer Altlastenverdacht bei derzeitiger Nutzung nicht ausgegangen wird.

Sollte jedoch eine empfindlichere Nutzung vorgesehen werden (z.B. Kindergarten) oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung erneut zu überprüfen.

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Kreis Stormarn,

Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

1.3 Immissionen

Kreis Stormarn FD Gesundheit, 12.08.2015

Um zukünftige Beschwerden und/oder Klagen der potenziellen Bewohner zu vermeiden, sei eine Überprüfung der nachteiligen Beeinflussungen durch Stäube (Landwirtschaft) und/oder Lärm (Feldmaschinen) angeraten.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Bezüglich Immissionen wird in der Begründung unter 3.3. auf die Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus möglicherweise resultierender Immissionen hingewiesen. Bezüglich Lärmimmissionen wird auf die Entwurfsfassung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 35b hingewiesen (siehe Abwägungsempfehlung zu 2.2.)

1.4 Städtebau

Kreis Stormarn FD Planung und Verkehr, 12.08.2015

Zu Textziffer Nr. 1, Absatz 2 + 3:

Die maximal zulässige Firsthöhe soll (indirekt) über die vorhandene Geländeoberfläche definiert werden.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen. Die Festsetzung der vorhandenen/gewachsenen Geländehöhe als Bezugspunkt wird in der Rechtsprechung als ungeeignet angesehen, weil die Geländehöhe durch Außenanlagen verändert werden kann (vergl.: OVG Schleswig, Urteil vom 25. April 2002 – 1 K 9/01).

Zu Textziffer Nr. 2, 2. Satz:

Tiefgaragen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Ich empfehle diese Ausnahme genauer zu bestimmen. Insbesondere wenn schon die Planung einer Tiefgarage bekannt ist, sollte die Fläche in der Planzeichnung kenntlich gemacht, bzw. festgesetzt werden. Darüber hinaus ist beim Bau von Tiefgaragen zu beachten, dass sich deren Fläche auf die GRZ auswirkt.

Abwägungsempfehlung

Zu Textziffer Nr. 1, Absatz 2+3:

Die Anregung wird berücksichtigt. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt festgesetzt.

Zu Textziffer Nr. 2, 2.Satz:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung wird dahingehend präzisiert, dass die Flächen von Tiefgaragen auf die GRZ anzurechnen sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Zum Zeitpunkt der Planfassung sind keine Tiefgaragenplanungen bekannt.

Zweckverband Obere Bille, 26.08.2015

Für das Flurstück 427 ist ein GFL-Recht zu Gunsten der Flurstücke 1/3, 146/2, 250/1 und 3/1 vorgesehen. Auf dem Flurstück 427 befinden bereits jetzt öffentliche Leitungen (Trinkwasser und Schmutzwasser). Hierfür ist ebenfalls ein GFL-Recht zu Gunsten der Ver- und Entsorger vorzusehen.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird um ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorger- und Entsorger ergänzt.

Handwerkskammer Lübeck, 27.08.2015

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung der Handwerkskammer wird durch die Gebietsausweisung berücksichtigt. Handwerksbetriebe werden durch die Darstellungen nicht beeinträchtigt. Das Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung richtet sich nach den Vorgaben des BauGB. Eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hat stattgefunden.

2. Anregungen der Öffentlichkeit

2.1. Städtebau

Anregung für Flurstück 426, 28.07.2015

Hinsichtlich unseres B-Planverfahrens Nr. 55 bitten wir um Prüfung der Dachneigung. Wie unter Punkt Nr. 5 (Textbegründung) aufgeführt, soll die Dachneigung bei einge-

schossigen Gebäuden zw. 30° und 48° betragen. Wie jedoch zwischen uns anfänglich und zudem mit unserer Architektin Frau Kolodzy vorbersprochen, wird unser Gebäude zwar optisch zweigeschossig und demzufolge ein Untergeschoss und ein Obergeschoss vorweisen, leider aber rechnerisch nur eingeschossig sein, da der vordere Hausteil keine zweite Ebene aufweist. In unserem ursprünglichen Planungsstand und auch in der Ihnen und dem Planungsbüro Stolzenberg ausgehändigten Zeichnung war lediglich eine Dachneigung von 10° vorgesehen. Diese haben wir im späteren Verlauf nach Gesprächen mit Ihnen auf 15° anpassen lassen, wodurch erhebliche Baumehrkosten des Gebäudes entstehen. Wir bitten hierdurch um Prüfung, ob unser geplantes Gebäude, welches im gesamten hinteren Bereich zweigeschossig ist, mit einer Dachneigung von 15° realisiert werden kann.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Da es sich laut der, mit der Stellungnahme eingereichten Zeichnung, um ein überwiegend zweigeschossiges Gebäude handelt, entspricht dieses den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Anmerkung zum Verfahren allgemein, 30.07.2015

Es ist sehr lobenswert und erfreulich das die Gemeinde Trittau mit dieser Onlinebeteiligung für die Bauleitplanung Bürgern bzw. Anwohnern mehr Einsicht Planungen der Gemeinde gewährt und eine öffentliche Meinungsäußerung ermöglicht. Die Onlinebeteiligung für die Bauleitplanung trägt zu erheblich mehr Transparenz bei und Fehlplanungen können ggf. diskutiert und vermieden werden. Ich finde die Bebauungsplanung B 55 ist eine gute Planung wenn diese lediglich eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf ausreichend großen Grundstücken zulässt, so wie es ursprünglich im gesamten Bebauungsplan B 34d vorgesehen war (der ja nachträglich und kurzfristig für eine Bebauung mit bis zu 4 geschossigen Apartment- und Mehrfamilienhäusern mit einer Firsthöhe von bis zu 12m Höhe geändert worden sind). Ich finde diese B-Planänderung passt nicht in die Umgebungsbebauung und war meines Erachtens nicht richtig. Eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf ausreichend großen Grundstücken im Bereich B55 passt sich gut in die Umgebungsbebauung ein und ist meiner Meinung nach für die Anwohner zumutbar. Eine solch umfangreiche nachträgliche B-Plan Änderung wie es sie beim B-Plan 34d gegeben hat, wird es in Trittau hoffentlich nicht noch einmal geben. Sicher soll Trittau wachsen und passender Wohnraum für alle Bürger geschaffen werden, aber die neuen Baugebiete sollten der Umgebungsbebauung angepasst sein und nicht abrupt von 1,5 Geschossiger Einfamilienhausbebauung auf große Apartmenthäuser und Mehrfamilienhäuser wechseln. Dies ist auch mit einem weicherem Übergang möglich.

Abwägungsempfehlung

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Anregung zu Bauweise und Gestaltung, 03.08.2015

Bei der Durchsicht der Planungsunterlagen ist mir aufgefallen, dass der B-Plan 55 eine 2 geschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von bis zu 10,50m vorsieht und keine Grundstücksaufteilung besteht. D.h. der B-Plan lässt auch Mehrfamilien und Apartmenthäuser in der vorhandenen und mit dem Ziegelbergweg sicherlich schützenswerten Einfamilienhausbebauung zu. Da im Teil 'B' zum Bebauungsplan ein wichtiger Teil der Begründung zur Gestaltung der Gebäude gestrichen wurde, sind zur Zeit wieder Apartmenthäuser mit zwei voll und einem Staffel oder Dachgeschoss möglich. Ich verstehe nicht warum hier schon wieder in eine bestehende ursprüngliche dörfliche Bebauung zwanghaft moderne große Apartmenthäuser geplant und zugelassen werden müssen. Solch eine Bebauung passt sicherlich nicht in den Ziegelbergweg! Wenn die Meinung der Bürger zählt bitte ich Sie den folgenden Absatz aus der Begründung in den B-Plan Text 'B' wieder einzufügen (so wie es ursprünglich geplant war): „Durch die Festlegung auf max. 2 oberirdische Geschosse soll dennoch eine vertretbare Dichte angestrebt werden. Staffelgeschosse, Dachausbauten o.ä. sind als drittes Geschoss nicht zulässig“. Warum wurde dieser Absatz aus der Begründung überhaupt im B-Plan Text gelöscht? Ich habe das ungute Gefühl das wenn sich ein Entsprechender Investor findet es sicherlich auch kein Problem wäre die Geschossigkeit nachträglich auf 3 Vollgeschosse zu erhöhen und 12m Firsthöhe zuzulassen. Ich kann mir nicht vorstellen das die Anwohner eine solche Bebauung unterstützen würden.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Es sind lediglich 2 oberirdische Geschosse zulässig. Staffelgeschosse, Dachausbauten o.ä. sind als drittes Geschoss nicht zulässig. Die vom Einwender kritisierte Löschung der entsprechenden Textpassage hat nicht stattgefunden.

2.2. ImmissionenAnregung für das gesamte Plangebiet, 26.05.2015

Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 (B-55) gefasst. Dieser Bebauungsplan grenzt östlich an den Bebauungsplan 35b (B-35b). In der Gemeindeausschusssitzung der Gemeinde Trittau am 30.04.2015 wurde nicht nur der B-55 besprochen, sondern auch ein Sachstandsbericht Lärm Bezug auf den B-35b vorgestellt und anschließend erörtert. Die Lärmsituation wurde von Herrn Dr. Burandt tagsüber durch die Abfall-, Rohstoff- und Energiewirtschaft und nachtsüber durch die Diskothek für das gesamte Plangebiet des B-35b als problematisch angesehen. Auch wurde erwähnt, dass sich Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 36 (B-36) möglicherweise nach dem B-35 zu richten hätten, „wenn dessen Planung schon verfestigt sei“. Nach dieser Aussage könnten dann aber die Entwicklungsmöglichkeiten und vielleicht sogar der Bestand einiger Firmen im Gebiet des B-36 in Gefahr sein. Auch wenn Herr Stolzenberg mitteilte, dass die Lärmemissionen aus dem Gebiet des B-36 für den B-55 nicht von Bedeutung seien,

kann nicht ausgeschlossen werden, dass relevante Lärmemissionen im Gebiet des B-55 ankommen. Schließlich liegt das Gebiet des B-55 direkt an dem B-35b. Dasselbe gilt natürlich auch für alle weiteren Emissionen, die vom B-36 ausgehen und den B-55 erreichen. Wir sehen deshalb auch einer weiteren Entwicklung des B-55 mit Sorge entgegen und regen an, die Immissionsituation im B-55 im weiteren Verlauf der Planung genau zu untersuchen.

Abwägungsempfehlung

Die Anregung, die Immissionsituation genauer zu untersuchen, wird nicht berücksichtigt. Die Entwurfsfassung einer im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 35b durchgeführte Schalltechnischen Untersuchung kommt im Ergebnis zu der Aussage, dass für im Osten/Südosten des Geltungsbereiches des B-35b angrenzende Bereiche nicht von einer erhöhten Schallimmission ausgegangen werden kann. Für den Geltungsbereich des B-55 lässt sich aus der Untersuchung ableiten, dass in keinem untersuchten Lastfall (Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm) die Immissionsrichtwerte gem. Nummer 6 TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Bezüglich weiterer Immissionen wird in der Begründung unter 3.3. auf die Lage des Plangebietes und daraus möglicherweise resultierende Immissionen hingewiesen.

3. Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

3.1. Denkmalpflege

Archäologisches Landesamt, 19.11.2008

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2(2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder 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 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis zu archäologischen Denkmälern wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung werden entsprechende Aussagen aufgenommen.
