

Gemeinde Trittau

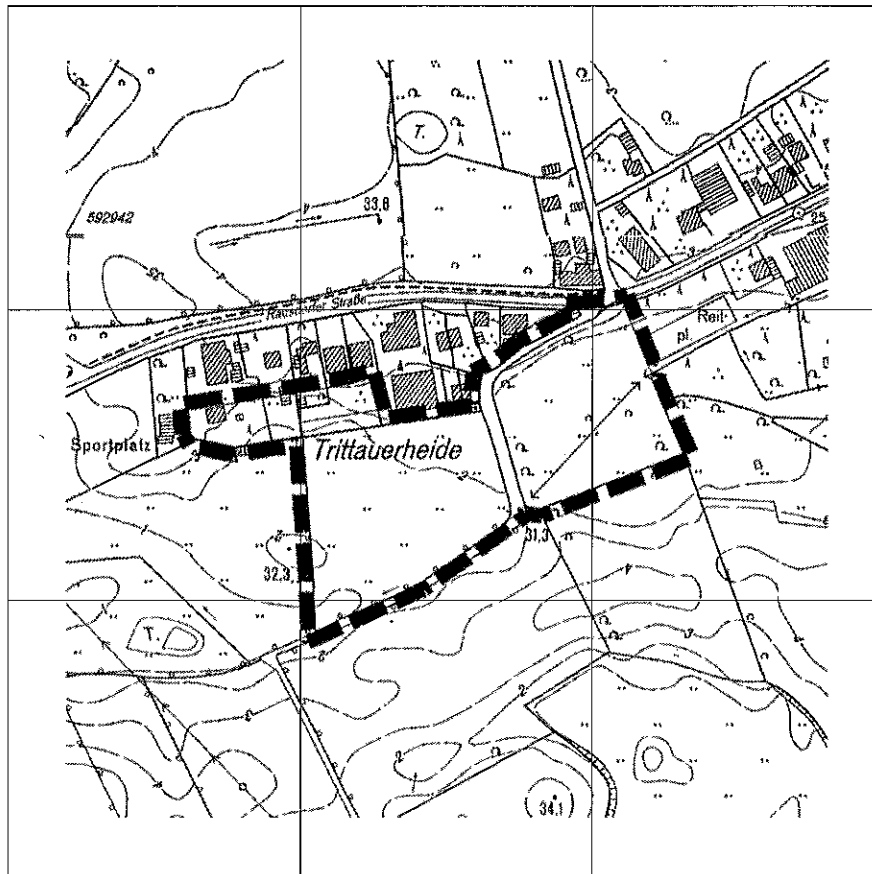
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 39, 2. Änderung und Ergänzung

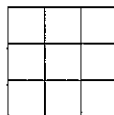
Gebiet: Südlich Rausdorfer Straße (L 160), rückwärtig der Grundstücke
Rausdorfer Straße 63 bis 73 (ungerade Hausnummern)

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB, PA 11.02.2016



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. Übersicht zum Beteiligungsverfahren

A. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, ohne Stellungnahme

Gemeindeverwaltung Trittau/Finanzen

Gemeindeverwaltung Trittau/Grundstücks-, Gebäude- und Infrastrukturmanagement

AG 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H

Landesamt für Denkmalpflege

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Hamburger Verkehrsverband

Autokraft GmbH Bad Oldesloe

Zweckverband obere Bille

Feuerwehr Trittau

B. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, keine Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 28.10.2015

IHK zu Lübeck, 23.11.2015

Kabel Deutschland, 24.11.2015

Tennet, 11.11.2015

SHNG Netzcenter Ahrensburg, 17.11.2015

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 09.11.2015

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, untere Forstbehörde, 23.10.2015

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 03.11.2015

C. Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, mit Anregungen und/oder Hinweisen

Archäologisches Landesamt, 29.10.2015
berücksichtigt, siehe 6. Archäologie

Handwerkskammer Lübeck, 19.11.2015
berücksichtigt, siehe 1. Städtebau

Landrat des Kreises Stormarn, 06.01.2016

zu Planung und Verkehr: teilweise berücksichtigt, siehe 1. Städtebau
zu Landschaftspflege: teilweise berücksichtigt, siehe 2. Landschaftspflege
zu Boden: berücksichtigt, siehe 7. Bodenschutz
zu Wasserwirtschaft: berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

BUND/NABU, 18.11.2015

zur Kenntnis genommen, siehe 2. Landschaftspflege

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH, 05.11.2015

tlw. berücksichtigt, siehe 4. Verkehr

Gewässerpflegetherverband Bille, 08.12.2015

teilweise berücksichtigt, siehe 5. Wasserwirtschaft

Deutsche Telekom, 26.10.2015

zur Kenntnis genommen, siehe 3. Ver- und Entsorgung

D. Anregungen der Öffentlichkeit

Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 67c, 22846 Trittau, 23.11.2015
teilweise berücksichtigt, siehe 8. Öffentlichkeit

Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 69f, 22846 Trittau, 22.11.2015
nicht berücksichtigt, siehe 8. Öffentlichkeit

Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 67b, 22846 Trittau, 22.11.2015
nicht berücksichtigt, siehe 8. Öffentlichkeit

Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 63, 22846 Trittau, 20.11.2015
nicht berücksichtigt, siehe 8. Öffentlichkeit

E. Landesplanung und Innenministerium

Abschließende Stellungnahme der Landesplanungsbehörde, 06.01.2016
siehe 9. Erlass der Landesplanungsbehörde

II. Abwägung

1. Anregungen und Hinweise zu Städtebau und Planung

Landrat des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, 24.11.2015

Auf der festgesetzten Fläche für Landwirtschaft ist die Errichtung eines Reitbetriebes vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur ein als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB anerkannter Reitbetrieb hier genehmigungsfähig ist.

Handelt es sich um einen gewöhnlichen Gewerbebetrieb ("Freizeitreiterhof"), wäre ggf. ein Sondergebiet vorzusehen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 nehmen Bezug auf DIN-Vorschriften. In diesem Zusammenhang wird auf die aktuelle Rechtsprechung hingewiesen: "Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gem. § 10 Absatz III BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist." (vgl. BVerwG, Beschl. v. 29. 7. 2010 – 4 BN 21/10)

Zu Nr. 1, 2. Absatz, 2. Satz: Der Höhenbezugspunkt für die über die Rausdorfer Straße erschlossenen Grundstücke soll die Erschließungsstraße sein. Da es sich um eine Bebauung in 2. Reihe handelt ist unklar, ob hier ggf. die privaten Erschließungsstraßen herangezogen werden sollen oder die Rausdorfer Straße als öffentliche Verkehrsfläche. Einen Höhenbezug über eine private Erschließungsfläche wird rechtlich für problematisch gehalten, da die Gemeinde keinen Einfluss auf deren Ausgestaltung / Höhenlage hat.

Abwägung

Der Hinweis des Kreises zum Begriff des landwirtschaftlichen Betriebes wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung näher dargelegt. Es soll an diesem Standort ein privilegierter Betrieb mit den notwendigen landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Entsprechende Nachweise sind gegenüber der Genehmigungsbehörde bereits erfolgt. Eine Sondergebietsausweisung wird nicht beabsichtigt.

Der Hinweis zu in Bezug genommene DIN-Vorschriften wird berücksichtigt. Ein Hinweis darauf, dass alle der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und Gesetze in der Gemeindevertretung Trittau eingesehen werden können, wird in die Planausfertigung aufgenommen.

Der Hinweis bezüglich der Höhenbezugspunkte wird nicht berücksichtigt. In der Planzeichnung sind 3 konkrete Punkte mit absoluten Höhenangaben in m. Ü. NHN als Bezugspunkte bezeichnet und den entsprechenden Grundstücken zugeordnet. Somit ist eine ausreichend differenzierte Höhengestaltung innerhalb des Plangebietes gesichert.

Handwerkskammer Lübeck, 19.11.2015

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

Abwägung

Die Anregung 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 und Hinweise zu LandschaftspflegeLandrat des Kreises Stormarn, FD Naturschutz, 24.11.2015

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch folgende Hinweise zu berücksichtigen. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß des grünordnerischen Fachbeitrages vom 18.09.2015 (Plan 1 und 2) bzw. vom 29.09.2015 sind wortgetreu nach § 9 (1) BauGB im B-Plan festzusetzen. Der B-Plan stimmt jedoch nicht mit dem grünordnerischen Fachbeitrag überein. Die UNB weist darauf hin, dass dieses zu einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot führt. Im Text (Teil B) sind daher folgende Berichtigungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen:

1. Fläche mit der Maßnahmennummer 1: die Maßnahmen zum Schließen der Knicklücken sind so zu berichtigen, wie in Kap. 8 und Plan 2 beschrieben, die Anpflanzungen zweier Stieleichen, Stammumfang 12 – 14 usw., wie im grünordnerischen Fachbeitrag in Kap. 8 und in Plan 2 beschrieben, ist wortgetreu zu ergänzen.
2. Fläche mit der Maßnahmennummer 2: es sollen gem. grünord. Fachbeitrag nur sechs Gehölze gepflanzt werden. Der Text ist entsprechend zu berichtigen, u.a. ist anstatt „Laubbäume“ „Stiel-Eichen“ zu verwenden, der Stammumfang ist in 12-14 zu berichtigen usw. Die Beschreibung ist wortgetreu aus dem grünord. Fachbeitrag Kap. 8 und Plan 2 zu übernehmen.
3. Fläche mit der Maßnahmennummer 3: Längenangabe, Artenliste, Qualität, Pflanzabstände usw. fehlen. Die Beschreibung ist wortgetreu aus dem grünord. Fachbeitrag Kap. 8 und Plan 2 zu übernehmen.
4. Fläche mit der Maßnahmennummer 4: u.a. fehlt die Artenliste, anstatt „Laubbäume“ ist „Stiel-Eichen“ zu verwenden, der Stammumfang ist in 12-14 zu berichtigen usw. Die Beschreibung ist wortgetreu aus dem grünord. Fachbeitrag Kap. 8 und Plan 2 zu übernehmen.
5. Fläche mit der Maßnahmennummer 5: u.a. fehlt der Artenliste, anstatt „Laubbäume ist Stiel-Eichen“ zu verwenden. Die Beschreibung ist wortgetreu aus dem grünord. Fachbeitrag Kap. 8 und Plan 2 zu übernehmen.

6. Die Festsetzungen nach § 9 BauGB sind um die artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wortgetreu wie im grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben, im Textteil zu ergänzen und in der Planzeichnung darzustellen.

7. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb südlich des Geltungsbereiches sind über eine Zuordnungsfestsetzung festzusetzen.

Da auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf Dauer zu sichern sind, empfiehlt die uNB der Gemeinde, für die nächsten 20 Jahre einen jährlichen Kontrollbericht vorzulegen (vgl. Fachbeitrag Kap. 9). Aus den Unterlagen geht außerdem nicht hervor, wie die Ausgleichsfläche an der Rausdorfer Straße gesichert werden soll. Dieses ist im Umweltbericht zu ergänzen. Sofern der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen ist, ist dieser als Abwägungsmaterial mit einzureichen. Dem Pflegekonzept für die Ausgleichsfläche kann zugestimmt werden.

Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollten zwingend aus den Festsetzungen zu ersehen sein. Die uNB weist darauf hin, dass anderenfalls ein Abwägungsdefizit und damit die Unwirksamkeit der Planung vorliegt. Für die Knickbeseitigung und die Bodenaufschüttung sind gesonderte Anträge bei der uNB zu stellen. Da für die Bodenaufschüttung ein Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss, weist die uNB darauf hin, dass dafür eine entsprechende Bearbeitungszeit eingeplant werden sollte.

Abwägung

Die Anregungen zu den getroffenen Maßnahmenfestsetzungen werden teilweise berücksichtigt. Eine wortgetreue Übernahme der Vorgaben aus dem grünordnerischen Fachbeitrag mit detaillierter Artenliste, Pflanzvorgaben und konkreten Pflanzqualitäten in den Text Teil B würde zu einer Überfrachtung führen und ist deshalb nicht möglich. Nach Überprüfung der Vorgaben des Fachbeitrages mit den getroffenen Festsetzungen werden folgende Änderungen vorgenommen: Die in den Knicks dargestellten möglichen Baumstandorte werden im Plan als Einzelbaum festgesetzt, so dass deren Standorte bindend sind. In die Festsetzungen zu den Überhältern wird die Gehölzart Stieleiche ergänzt. In die Begründung werden im Abschnitt 7: Naturschutz und Landschaftspflege ein Verweis auf die Vorgaben des Abs. 8 im grünordnerischen Fachbeitrag aufgenommen und Vorgaben zur Gehölzauswahl, zum Pflanzabstand und zur Pflanzqualität ergänzt.

Gem. der Vorgaben im grünordnerischen Fachbeitrag wird für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein Monitoring für die nächsten 20 Jahre in den Umweltbericht aufgenommen.

Konkrete Festsetzungen außerhalb des Plangebietes sind im Bebauungsplan nicht möglich. Die Ausgleichsflächen werden in der Begründung konkret benannt. Die Sicherung der Ausgleichsfläche an der Rausdorfer Straße erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Auch die Sicherung der 3 Einzelbaumpflanzungen südlich des Plangebietes erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. Der Vertrag wird der uNB zur Abstimmung vorgelegt. Ein Verweis auf die abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarungen zum Ausgleich wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Für die Beseitigung der Knicks wird rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahme von den Biotopschutzvorschriften bei der uNB gestellt. Auch ein Antrag auf Bodenaufschüttung wird rechtzeitig bei der uNB zur Genehmigung eingereicht.

BUND und NABU, 18.11.2015

Der BUND und der NABU haben zuletzt mit Schreiben vom 21.07.2005 zu dem B-Plan 1.Änderung Stellung genommen. Die Überplanung der bislang unbebauten Flächen der Trittauer Heide südlich der Rausdorfer Straße haben BUND und NABU damals akzeptiert, soweit die Straßenbegleitende Bebauung wirklich nur „arrondiert“ wird, d.h. nach Süden soll ein deutlicher und dauerhafter Ortsrand entstehen, der langfristig das Landschaftsschutzgebiet, die Trittauer Heide und den Grabenbereich vom Wohnbereich trennt.

Zwischenzeitliche weitere Änderungen liegen dem BUND und dem NABU nicht vor: So ist ihnen nicht bekannt, ob das Landschaftsschutzgebiet zwischen der Hamburger Straße und der Rausdorfer Straße im Planungsbereich verändert worden ist. BUND und NABU beziehen sich jedenfalls nach wie vor auf die Aussagen der 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes (Deckblatt C - Entwurf v. Jan. 2007) – wo in Tabelle 14 der Eignungsvergleich von Siedlungsgebieten aus landschaftsplanerischer Sicht enthalten ist. Danach bestehen „starke Einschränkungen“ d.h. große Bedenken gegen eine Wohngebietsentwicklung über eine Erschließung Sandfuhrtsmoor. Ziff. 5 bezeichnet deutlich Probleme der Landschaftsökologie (Knicks, Redder, Feuchtgrünland, Gehölz- und Sukzessionsflächen, wertvolle alte, umfangreiche Bäume, Biotopverbund zum Ziegelmoor, Landschaftsschutzgebiet) und den Wert des Weges Sandfuhrtsmoor als historische alte Wegeverbindung.

Gegen eine Veränderung des Landschaftsschutzgebietes, gegen die vorgesehene Knickdurchbrechung und damit verbundene Herausnahme von alten und umfangreichen Bäumen und gegen die teilweise Störung der schützenswerten Trittauer Heide durch den vorliegenden Plan wenden sich die Naturschutzverbände.

Abwägung

Die Anregungen von BUND und NABU werden zur Kenntnis genommen und zurück gewiesen. Die Planung berücksichtigt die rechtswirksamen Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum wurde im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes überprüft und der Zuschnitt des Landschaftsschutzgebietes angepasst.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe wurden aus landschaftsplanerischer und artenschutzfachlicher Sicht bewertet und es wurden umfangreiche Maßnahmen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes getroffen. Nicht kompensierbare Eingriffe erfolgen nicht. Unüberwindbare Hindernisse bestehen nicht.

3. Anregungen und Hinweise zu Ver- und Entsorgung

Deutsche Telekom, 26.10.2015

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Planung des Netzausbaues wird die Deutsche Telekom im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt.

4. Anregungen und Hinweise zu Verkehr

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH, 05.11.2015

Gegen den Bebauungsplan Nr. 39 (2. A" Änderung und Ergänzung) der Gemeinde Trittau bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Gegen die im Bebauungsplanentwurf zur freien Strecke der Landesstraße 160 ausgewiesene Baugrenze der Grundstücke Nr. 4 und 5 bestehen keine Bedenken. Im Übrigen sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein zu berücksichtigen.
- Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Landesstraße 160 nicht angelegt werden.
- Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer nach § 4 (2) StrWG festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gebührenpflichtige Sondernutzungen. Für den Betrieb dieser Zufahrten als Verkehrserschließung der geplanten Wohnbebauung (westliches Plangebiet / rückwärtiger Bereich der Rausdorfer Straße) sind beim Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Planunterlagen die gemäß §§ 21, 24 und 26 StrWG erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse zu beantragen. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach § 24 (3) StrWG auch die Änderung einer Zufahrt erlaubnis- und gebührenpflichtig ist. Dieses gilt auch, wenn die Zufahrt einem wesentlich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
- Die Erschließungsstraße des Plangebietes ist im Einmündungsbereich in die Landesstraße 160 mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m auf einer Länge von mindestens 20,00 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, auszubilden.
- Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan i.M. 1 : 250, Höhenplan mit

Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben und ein Markierungs- und Beschilderungsplan des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

- Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.
- Es wird davon ausgegangen, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Landesstraße 160 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind. Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des Überörtlichen Verkehrs.

Landrat des Kreises Stormarn, FD Planung und Verkehr, 24.11.2015

Die Anbauverbotszone ist gemäß Planzeichenverordnung als Umgrenzung von Flächen darzustellen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anlage der Planzeichenverordnung, 15.8."Zackenlinie"). Das Baufenster ist entsprechend anzupassen.

Zur Konkretisierung der Planzeichnung wird die Darstellung der Straßenquerschnitte einschließlich der Vermaßung empfohlen.

Soweit es sich bei den dargestellten Parkplatzflächen um öffentliche Parkplatzflächen" handelt, sind diese gemäß Planzeichenverordnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festzusetzen.

Für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind die Anlieger als Begünstigte genannt. Der Begriff Anlieger ist nicht hinreichend definiert. Die Begünstigten sind diesbezüglich zu konkretisieren (z.B. Grundstück Nr. 6).

Für alle über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sollte eine Gemeinschaftsfläche für Müllgefäße mit Benennung der Begünstigten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, da die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht direkt anfahren können. Das Abstellen von Müllgefäßen auf der Verkehrsfläche würde zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer führen.

Abwägung

Die Hinweise bezüglich Zufahrten zur freien Strecke der L 160 sind zwischenzeitlich gegenstandslos geworden. Mit Festsetzungsbescheid 423-555.112/L160 gemäß § 4 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein wurde die Ortsdurchfahrt in der Gemeinde Trittau von Abschnitt 035, Station 1,798 bis Abschnitt 045, Station 0,480 neu festgesetzt. Übernahmedatum ist der 01.11.2015. Damit liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 39, 2. Änderung innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Der Hinweis zur baulichen Gestaltung der Erschließungsstraße wird berücksichtigt, der Straßenquerschnitt wird in der Planzeichnung dargestellt. Die Detailabstimmung ist im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem LBV-SH vorzunehmen.

Der Hinweis zum Immissionsschutz ist bereits berücksichtigt, in der Begründung sind detaillierte Aussagen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Schutzmaßnahmen getroffen.

Die Anregung zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten wird berücksichtigt. Die Begünstigten werden konkretisiert. Die Anregung zu gemeinschaftlichen Müllsammelplätzen wird berücksichtigt. Im Bereich der Erschließungsstraße wird ein Müllsammelplatz vorgesehen.

5. Anregungen und Hinweise zu Wasserwirtschaft

Landrat des Kreises Stormarn, untere Wasserbehörde, 07.01.2016

Gegen die gemeindlichen Planungen bestanden erhebliche Bedenken.

Die Erschließung hinsichtlich Niederschlagsentwässerung war als nicht gesichert zu bewerten. Bei der unteren Wasserbehörde lag keine belastbare Absicherung der wasserwirtschaftlichen Belange des Schäferbaches vor.

Für den vorliegende bedingende Gewässerausbauantrag für den Schäferbach, außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan 39.2, bezüglich der naturnahen Ertüchtigung des Schäferbaches, liegt jetzt eine mit dem Vorhabenträger und Grundeigentümer verbindlich vereinbarte Zustimmung vor.

Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft, hier der Zweckverband Obere Bille, hat jetzt, in ausreichender Verbindlichkeit, eine Erklärung zu den bedingenden Änderungen an, nicht aus dem B-Plan entstehenden Einleitungen in den Schäferbach vorgelegt, in der er sich zur Umsetzung der Planungen und Baumaßnahmen in abgestimmten Fristen verpflichtet.

Damit sind die Randbedingungen für eine Zustimmung zu einer zusätzlichen Versiegelung, mit einer, wenn auch geringen, zusätzlichen Einleitung von 5 l/s aus dem B-Plangebiet erfüllt. Die Erschließung wird damit auch aus Sicht der unteren Wasserbehörde als gesichert angesehen. Die ablehnende Stellungnahme vom 24.11.2015 erkläre ich als erledigt.

Die dauerhaften Ableitungen von Grundwasser wie z.B. durch Kellerdränagen ist unzulässig. Die untere Wasserbehörde bittet um entsprechende Formulierung im Umweltbericht.

Abwägung

Die Hinweise zu den entwässerungstechnischen Rahmenvorgaben, die zu einer positiven Bewertung durch die Wasserbehörde führen, werden in der Begründung dargelegt. Der Umweltbericht wird um eine Aussage zur dauerhaften Ableitung von Grundwasser ergänzt.

Gewässerpflegeverband Bille, 08.12.2015

Das Verbandsgewässer Nr. 1.17.2.3 (Schäferbach) berührt das gesamte Plangebiet. Laut rechtskräftiger Satzung ist beidseitig des Verbandsgewässers ein 5 m breiter Freiraum zu belassen, der weder überbaut noch mit festen Einfriedungen versehen oder bepflanzt werden darf. Die im Satzungsplan zum Bebauungsplan eingetellten Grundstücke 6-9 und 11 grenzen an das Gewässer. Seitens des GPV wird Wert darauf gelegt, dass die zukünftigen Eigentümer der o.g. Grundstücke keine festen Einfriedungen am Gewässer aufstellen und keine Bepflanzung des 5 m breiten Streifens vornehmen. Besonders kritisch wird die Flächenaufteilung beim Grundstück Nr. 11 gesehen, da vorzusehen ist, dass der zukünftige Eigentümer die festgelegten Grenzen nicht einhalten wird.

Seitens des GPV bestehen daher erhebliche Bedenken gegen den Plan. Aufgrund der eingetragenen Höhenlinien am Gewässerrand und am Südrand des Bebauungsplanes wird vorgeschlagen, den Schäferbach an die Grenze des Plangebietes zu verlegen. Bei ca. 16 m Grabenlänge ist mit Verlegekosten von max. 5.000,00 € zu Lasten des Baugebietes zu rechnen. Diese Kosten stehen in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Auseinandersetzungen mit den zukünftigen Anliegern.

Abwägung

Die Anregung zum Freihaltebereich wird berücksichtigt. Die Wohnbaugrundstücke werden um den 5 m breiten Schutzstreifen zum Verbandsgewässer zurück genommen. Diese Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft aufgenommen und mit Rechten für den Gewässerpflegeverband belegt. In der Begründung wird der Sachverhalt näher dargelegt.

Die Verlegung des Baches hat die zuständige untere Wasserbehörde bereits zu einem früheren Zeitpunkt des Verfahrens in rechtlicher und technischer Hinsicht als kritisch betrachtet. Die Verlegung des Baches soll daher nicht mehr weiterverfolgt werden.

6. Anregungen und Hinweise zu ArchäologieArchäologisches Landesamt, 29.10.2015

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat die 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.

Abwägung

Der Hinweis zu Kulturdenkmälern wird beachtet. Es sind bereits Aussagen zur Archäologie in der Begründung enthalten.

7. Anregungen und Hinweise zum Bodenschutz

Landrat des Kreises Stormarn, FD Abfall, 24.11.2015,

Bei der Planung der Bebauung sind auch der Flächenverbrauch und die Qualität und die Eigenschaften des verbrauchten Bodens in die Abwägung einzubeziehen. Es sollte geprüft werden, ob im Plangebiet möglicherweise verschiedenwertige Böden ausdifferenziert und durch planerische Maßnahmen höherwertige Böden geschützt werden können. Daten zu Bodeneigenschaften sind auf der Website des MELUR abrufbar. Möglicherweise erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für verbrauchten Boden sind ggf. mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung

Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt. Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages für das Plangebiet bewertet. Die Vorgaben aus dem Landwirtschafts- und Umweltailas waren bei der Bewertung jedoch nicht differenziert genug, so dass auch die Angaben der geologischen Übersichtskarte und die Bodenkarte von Schleswig-Holstein für die Bewertung herangezogen wurden. Zudem liegt für das Plangebiet eine Bodenuntersuchung vor. Aus den vorliegenden Unterlagen gehen keine Hinweise auf besonders schützenswerte Bodenverhältnisse hervor.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde im grünordnerischen Fachbeitrag detailliert dargelegt und ausreichend Ausgleich nachgewiesen.

8. Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit

Private Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 67c, 22846 Trittau, 23.11.2015

Für die Entwicklung des Baugebietes und die Zulassung des privilegierten Bauvorhabens wird in dem genannten Bebauungsplan und dem angrenzenden Außenbereich eine objektiv notwendige Bauentwicklung für die Erfüllung der Aufgaben als Unterzentrum für die Gemeinde Trittau angeführt.

Dies ist als alleinige Begründung als nicht ausreichend anzusehen. Die Entwicklung von Wohnräumen, also eine Wohnraumbeschaffung zur Erfüllung der Aufgaben als Unterzentrum ist bereits in anderen Baugebieten ausreichend berücksichtigt. Auch sind noch weitere Entwicklungspotentiale in Bereichen möglich, die aus städteplanerischer Sicht in Trittau als geeigneter bezeichnet werden können.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich das Landschaftsschutzgebiet derzeit bis hin zur Rausdorfer Str. erstreckt und dass der Erhalt des Landschaftsbildes Grundlage für die bisherige jahrzehntelange Planung im Gemeindegebiet von Trittau war.

Die Bedeutung des Raumes für Fauna und Flora ist bei der Abwägung erneut nicht ausreichend berücksichtigt worden. Prüfungen durch die untere Naturschutzbehörde sind teilweise nur aufgrund von Aktenlage erstellt worden und – wie sich in der Praxis herausgestellt hat – in der rechtlichen Bewertung sogar falsch, mindestens jedoch stark anzuzweifeln.

Der Erhalt von Bäumen und Knickstrukturen wurde nur marginal beachtet. Durch vorzeitige Signalgebung, dass einer Bebauung zugestimmt werden konnte, wurden diese Strukturen gefährdet und aufgrund dieser Vorplanungen mittels durchgeführten Arbeiten bereits teilweise zerstört. Hier gilt es einem weiteren Eingriff in das Landschaftsbild zum Schutze der Landschaft, der Natur und in Bezug auf bisherige Gesamtplanung von Landschafts- und Naturräumen zum Erhalt des gemeindlichen Charakters des Ortes Einhalt zu gebieten.

Die beabsichtigte Entwicklung von einer entsprechenden Anzahl von Wohneinheiten in zweiter und dritter Reihe wird den bisherigen Verhältnissen in diesem Bereich nicht mehr gerecht.

Der Reiterhof/ -betrieb ist am bisherigen Standort gesichert. Die Sicherung dieses Betriebes sollte durch Aufnahme im B-Plan, der an dem bisherigen Standort diese Betriebes angrenzt zusätzlich abgesichert werden, wurde offensichtlich jedoch vom Eigentümer abgelehnt. Hier stellt sich die Frage, ob –entgegen bisheriger gemeindlicher Planungen- hier im Vorfeld schon Absichten bestanden haben eine Zersiedlung des Außenbereichs vorzusehen, um andere Flächen dann einer Wohnraumbewirtschaftung zuzuführen. Eine Notwendigkeit zur Verlegung des vermeintlich landwirtschaftlichen Betriebs, Reiterhofs erscheint aus Gründen der Wohngebietsentwicklung und Sicherung von Wohnräumen in der Gemeinde nicht erforderlich zu sein.

Der Neubau des Reithofes in den Flächen hinter den Grundstücken Rausdorfer Str. 67 – 73 wird als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich beschrieben. Privilegierte Bauvorhaben sind Bauvorhaben, die auch im Außenbereich grundsätzlich zulässig sind. Dieses gilt jedoch nur, wenn ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Die privilegierten Bauvorhaben stellen damit lediglich eine Ausnahme dar, denn der Außenbereich soll vor baulicher oder sonstiger Inanspruchnahme zum Beispiel durch Freizeitnutzungen und späteren Nutzung zur reinen Wohnbebauung und damit allgemein vor Zersiedelung geschützt werden.

Nach § 35 Absatz 1, Nummer 1 BauGB ist ein Vorhaben privilegiert, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der

Betriebsfläche einnimmt. Der Begriff der Landwirtschaft wird durch eine beispielhafte Aufzählung in § 201 BauGB umschrieben.

Die landwirtschaftliche Tätigkeit muss im Haupt- oder Nebenerwerb erfolgen. Freizeit- oder Hobbybetätigungen sind von der Privilegierung ausgeschlossen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb setzt eine spezifische Organisation und Nachhaltigkeit der Bewirtschaftung voraus. Es muss sich um ein auf Dauer (für Generationen) gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen handeln.

Um von einem Betrieb sprechen zu können, muss die Absicht ständiger Gewinnerzielung erkennbar im Vordergrund stehen, die Betätigung in gesicherter Weise auf Dauer (Generationen) angelegt sein und Erträge abwerfen. Dies gilt sowohl für Haupt- wie für Nebenerwerbsbetriebe. Der Gewinn sollte einen nicht unwesentlichen Anteil am Gesamteinkommen ausmachen. Die Absicht, Gewinn zu erzielen, ist mit Hilfe von Buchführungsunterlagen mehrerer Jahre nachzuweisen.

Für sämtliche Einnahme- und Kostenpositionen der Wirtschaftlichkeitsberechnung gilt, dass diese auf der Grundlage der im jeweiligen Einzelfall vorliegenden Verhältnisse zu kalkulieren sind. Die betrieblichen Verhältnisse der Betriebsorganisation, das Betriebsangebot in der Pensionspferdehaltung, die Vermarktungswege in der Zucht, die Arbeitserledigung unter Hinweis auf die Qualifikation der Personen sind daher zunächst mit einem ausführlichen Betriebskonzept darzustellen. Die zu kalkulierenden Erfolgswerte sind anhand von Vergleichswerten oder einer Marktanalyse nachzuweisen. Dies gilt sowohl für Boxenmieten im Pensionsbereich als auch für die Verkaufserlöse in der Zucht. Die Erfolgsaussichten müssen realistisch eingeschätzt werden.

Im vorliegenden Fall wird bezweifelt, ob ein solcher geforderter Nachweis abgerufen wurde bzw. vorgelegen hatte und dann auch ausreichend geprüft wurde. Aufgrund der für Außenstehende offensichtlich gewordenen geringen Nutzung des bisherigen Reiterbetriebes, der dem Grunde nach als Reiterpension für nur wenige „ältere“ Pferde genutzt wird, erscheint es fraglich und damit angreifbar, ob hier eine Gewinnerzielung auf Dauer (also über mehrere Generationen) überhaupt noch beabsichtigt und vorgesehen ist.

Nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes entwickelten Grundsätzen muss der Betrieb aber gerade „ein auf Dauer, und zwar für Generationen gedachtes und lebensfähiges Unternehmen“ sein. Auch wenn die Forderung „für Generationen“ in neueren Entscheidungen nicht mehr ausdrücklich hervorgehoben wird, bleibt es dabei, dass maßgebliches Bewertungskriterium die Nachhaltigkeit oder Dauerhaftigkeit des Betriebes ist.

Das BauGB verlangt für die privilegierten Vorhaben als ausreichende Erschließung ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge. Dies gilt für den Nutzer des privilegierten Betriebes und für Fahrzeuge, die öffentlichen Zwecken dienen wie zum Beispiel die der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist dies nicht ausreichend dargestellt und kann auch durch nachträgliche Änderungen in der Verkehrswegeführung in diesem Bebauungsplan auch nicht sichergestellt werden. Bei der Ansiedlung eines

(vermeintlich) großen landwirtschaftlichen Betriebes, so wie es sich in der Planzeichnung ansatzweise darstellt, um eine Privilegierung im Außenbereich zu erreichen, sind die Zuwegungen für die dann zur Versorgung solcher Betriebe notwendigen Landmaschinen, die die Zuwegungen mehrfach täglich befahren müssten –anders als bei Feldwegen, die nur gelegentlich von landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden- und Rettungsfahrzeugen nicht ausreichend. Eine Schaffung von erweiterten Verkehrswegen ist hier aber auch nicht möglich und dem Grunde nach nicht zulässig, da sie dann den Grundsätzen des Landschaftsschutzes in den weiterhin angrenzenden Bereichen entgegenstehen.

Fazit: Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Bereich südlich der Rausdorfer Str. L160 in den Bereichen der Hausnummern 67- 73 bzw. im laut Bebauungsplan beschriebenen Bereich ist somit nicht notwendig und im Widerspruch zur bisherigen Gemeindeplanung. Soweit die Bebauungsplanänderung nicht der Absicht der Sicherung der bisherigen Wohnbebauung dient bzw. als mehr als eine notwendige und aufgrund eines Gerichtsurteils des OVG Schleswig durchzuführende Berichtigung darstellt, ist diese aus dem genannten Satzungsentwurf herauszunehmen bzw. entsprechend umzuformulieren.

Das privilegierte Bauen im Außenbereich steht der bisherigen gemeindlichen Planung entgegen, ist aus verschiedenen Gründen nicht zulässig und widerspricht damit den auch hierfür erstellten rechtlichen Grundsätzen.

Aus diesen Gründen ist der Satzungsentwurf w.o.g. zu ändern, weitere Wohnbebauung und die Aussiedlung des (derzeit noch in kleinem Umfang betriebenen) Reiterhofs/ Pferdepensionsbetriebes ist in den beschriebenen Bereichen nicht zuzulassen.

Abwägung

Die Anregungen zur Begründung des Wohnungsbedarfs werden tlw. berücksichtigt.

Trittau ist nach den Vorgaben der Landesplanung als Unterzentrum ausgewiesen. In den zentralen Orten soll der überörtliche Wohnungsbedarf berücksichtigt werden. In Trittau gibt es eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau, der deutlich über das Angebot hinaus geht. Konkrete Planungen für weitere Wohngebiete sind zwar im Aufstellungsverfahren (Bebauungspläne 35 und 44), werden aber aufgrund komplexer Fragestellungen noch längere Zeit beanspruchen. Darüber hinaus sind geeignete Flächenentwicklungen aufgrund der naturräumlichen Ausstattung der Ortsränder und der Vorgaben von Regionalen Grünzügen nur begrenzt möglich. Die Begründung des Wohnungsbedarfs wird in der Begründung entsprechend erläutert.

Die Planung berücksichtigt die rechtswirksamen Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum wurde im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes überprüft und der Zuschnitt des Landschaftsschutzgebietes angepasst. Bestehende Landschaftsschutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Die generelle Eignung des Gebietes für eine wohnbauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes untersucht und festgestellt. Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgte sowohl im Landschaftsplan als auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes von qualifizierten Landschaftsplanern und Biologen anerkannter Gutachterbüros. Die mehrreihige bauliche Entwicklung orientiert sich an der Bestandsbebauung der Rausdorfer Straße (Hausnummer 73b, 69a und f-i).

Die Hinweise zu privilegierten Vorhaben werden zur Kenntnis genommen, berühren allerdings nicht die gemeindliche Zuständigkeit.

Zuständige Behörde für das Beurteilen der Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Bereits zu Anfang der Planung wurde der Sachverhalt geprüft und bestätigt, dass die Privilegierungsvoraussetzungen für den Pferdebetrieb vorliegen. Durch die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft werden die hohen Anforderungen des § 35 BauGB an die Privilegierung sichergestellt. Damit ist im Wesentlichen sichergestellt, dass ausreichende landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen, die unter betriebswirtschaftlichen Aspekten bewirtschaftet werden. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargelegt.

Die Anregungen zur Erschließung werden nicht berücksichtigt.

Der Gemeindeweg wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut und ausreichend dimensioniert. Damit ist eine Befahrbarkeit mit Fahrzeugen für die unterschiedlichen Anforderungen sichergestellt.

Private Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 69f, 22946 Trittau, 22.11.2015

Die Anwohner erheben Einwände gegen die Grundlage des privilegierten Bauens (Errichtung eines Reiterhofes oder landwirtschaftlichen Betriebes) im Bereich des ehemaligen Landschaftsschutzgebietes. Begründung: Es wird der derzeitige Betrieb seit vielen Jahren mehr oder weniger aufrechterhalten, um einem Hobby nachzugehen und möglicherweise gleichzeitig, um auf diese Weise die Grundlage für eine Verlegung im Rahmen des privilegierten Bauens zu schaffen. Von einem Reitbetrieb oder landwirtschaftlichen Betrieb zur Pferdehaltung kann aufgrund jahrelanger Beobachtungen nicht ausgegangen werden, da lediglich einige wenige Pferde mehr schlecht als recht als Pensionspferde auf dem Gelände abgestellt werden. Somit ist nicht erkennbar, dass in diesem Zusammenhang wirtschaftlich relevante, auf die Erzielung positiver Einkünften gerichtete Tätigkeiten vorliegen oder ausgeübt werden oder zukünftig ausgeübt werden sollen. Ein Reitbetrieb, der auf überwiegend hinzu zu pachtende Futterflächen angewiesen sein wird, ist beim Fehlen besonderer, für die Dauerhaftigkeit des Betriebs sprechender Anhaltspunkte kein wirklicher Betrieb.

Es werden Einwände gegen den Bau eines Reiterhofes oder landwirtschaftlichen Betriebes geltend gemacht. Begründung: Im Bebauungsplan Nr. 39, 2 ist nicht

dargelegt, um welche Art und um welchen Umfang einer Bebauung es sich handelt! Es ist sowohl von der Verlegung eines Reitbetriebs (Bebauungsplan Nr. 39, 2 Abs. 2.2.2 b Gewerbelärm) die Rede, als auch von der Verlegung / Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes für Pferdehaltung (Bebauungsplan Nr. 39, 2 Abs. 4.1. Planinhalt). Diese sind zwei völlig unterschiedliche Betriebsarten, die keine Schlüsse auf die tatsächlich beabsichtigte Nutzung und späteren Belästigungen für Umwelt und Anwohner zulassen. Da im Bebauungsplan keine konkrete Betriebsart- und Betriebsgröße benannt werden, könnte theoretisch jede Art von Betrieb auf einer überbaubaren Fläche von 2.800qm gebaut werden. Ebenso ist aus dem Bebauungsplan für diesen Bereich u.a. weder eine konkrete Verkehrs- und Wegeführung noch ein Verlauf von Rettungswegen erkennbar. Auf die Beachtung (BauGB) § 35 Bauen im Außenbereich wird hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise zu privilegierten Vorhaben werden zur Kenntnis genommen, berühren allerdings nicht die gemeindliche Zuständigkeit. Die Aussagen in der Begründung werden deutlicher gefasst.

Zuständige Behörde für das Beurteilen der Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Bereits zu Anfang der Planung wurde der Sachverhalt geprüft und bestätigt, dass die Privilegierungsvoraussetzungen für den Pferdebetrieb vorliegen. Durch die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft werden die hohen Anforderungen des § 35 BauGB an die Privilegierung und Zulassung des Vorhabens sichergestellt. Damit ist im Wesentlichen gewährleistet, dass ausreichende landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen, die unter betriebswirtschaftlichen Aspekten bewirtschaftet werden.

Die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ergibt sich nicht. Die speziellen Anforderungen können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung konkretisiert und vorgegeben werden. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargelegt.

Der Gemeindegeweg wird unter Berücksichtigung der Anforderungen an den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut und ausreichend dimensioniert. Damit ist die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gegeben. Die Wendemöglichkeit wird für das Müllfahrzeug auf dem Betriebsgelände vorgesehen und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Betreiber und Gemeinde sichergestellt.

Private Anregung für Grundstück Rausdorfer Straße 67b, 22946 Tittau, 22.11.2015

Der Einwander beklagt, dass die bisherige Naturlandschaft zerstört wird und es verstärkt zu Lärmbelästigungen kommen wird. Folgende Fragen erscheinen ihm ungeklärt: Was wird auf der Fläche zur Umsiedelung wirklich gebaut? Sind Rettungswege für Feuerwehr und Krankenwagen geplant?

Abwägung

Die Anregungen zur Naturlandschaft und Lärmbelastung werden nicht berücksichtigt. Die Eignung des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen der Teilfortschreibung des Landschaftsplanes untersucht und festgestellt. Trittau soll aufgrund der landesplanerischen Vorgaben dem Überörtlichen Wohnbedarf entsprechen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken geht über das derzeitige Angebot hinaus. Die Fläche wird auch unter Würdigung naturräumlicher Aspekte als für eine bauliche Entwicklung geeignet eingestuft. Der Flächennutzungsplan weist bereits Wohnbaufläche aus.

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse und daraus resultierende Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen sind bereits Bestandteil der Planung.

Im Bebauungsplan ist eine Konkretisierung des Vorhabens innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft nicht erforderlich. Hier sind nur landwirtschaftliche Betriebe, die die Voraussetzungen der Privilegierung erfüllen zulässig. Dafür stellt der Bebauungsplan keine Zulässigkeitsgrundlage dar. Die zu beachtenden Vorgaben und Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet.

Die Erschließung für die landwirtschaftliche Fläche ist über die Erschließungsstraße gesichert. Die verkehrsgerechte Ausgestaltung wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein abgestimmt. Die Befahrbarkeit/Wendemöglichkeit auf der landwirtschaftlichen Fläche für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Betreiber und Gemeinde sichergestellt.

Private Anregung zu Grundstück Rausdorfer Straße 63, 22946 Trittau, 20.11.2015

Mittig des Plangebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, in der eine Baugrenze eingezeichnet ist. Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sind nicht vorhanden. Auf Seite 27 der Begründung zum Bebauungsplan heißt es dazu, dass die in das Plangebiet einbezogene Fläche für die Landwirtschaft für die Umsiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes für die Pferdehaltung vorgesehen sei. Die planerische Zulässigkeit solle ergänzend zum Bebauungsplan weiterhin nach § 35 BauGB beurteilt werden.

Damit ergibt sich folgende Problematik: Die von der Planung ausgehende Wirkung für das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück des Einwenders lassen sich im Rahmen einer Abwägung nicht feststellen. Da hier kein Sondergebiet „Reiterhof“ eines Landwirtes im Sinne § 201 BauGB festgesetzt wird, kann auf dem als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Gebiet grundsätzlich jede landwirtschaftliche Nutzung angesiedelt werden, vorbehaltlich einer Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren. Eine derart unbestimmte Planung entspricht aber nicht dem Planungsgrundsatz des § 1 BauGB. Denn es ist jetzt durch diese gewählte Vorgehensweise nicht möglich festzustellen, ob und in welchem Umfang ggf. subjektive Rechte des Anwohners durch die landwirtschaftliche Nutzung

beeinträchtigt werden könnten. Beispielsweise stinkt der Mist von Schweinen in einer deutlich intensiveren und damit belästigenderen Art und Weise als der Mist von Pferden. Und mit der unbestimmten Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft wäre zumindest ein kleiner Schweinezuchtbetrieb an dieser Stelle zulässig. Denn die in der Begründung geäußerten Planungsabsichten entfalten keine festsetzende Wirkung.

Im Ergebnis können somit die gegen die von dem B-Plan aufgeworfenen Probleme nicht sachgerecht abgewogen werden, weil gar nicht bekannt ist, für welche Form der Nutzung das verkappte Sondergebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ tatsächlich einmal in Anspruch genommen wird.

Ebenfalls ist in der Begründung von einer Wendemöglichkeit und Umfahrung für z.B. für Müllfahrzeuge die Rede. Diese ist jedoch nicht in den Planausführungen dargestellt.

Die mittig im Plangebiet befindliche, nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. §21 Abs. 1 LNatSchG besonders wertvolle, geschützte Redderstruktur wird in der hier vorliegenden Ausführung überplant und ist nach einer Bebauung somit nicht mehr existent. Es wurden in der Planung keine Alternativen vorgestellt, die einen Erhalt dieser schützenswerten Redderstruktur aufzeigen. Diese Alternativen sind jedoch zweifellos möglich. Weiterhin ist die Unterbrechung der Knickstruktur (Durchbruch) des westlichen Knicks und die damit vorgesehene Fällung alter Eichenbäume für die Zufahrtstraße zu dem geplanten Reiterhof nur ungenügend begründet. Auch hier wären zweifellos Alternativen möglich, die den Bestand der Bäume sichern würden.

Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen an der südlichen Grundstücksgrenze der Rausdorfer Straße 63 durch die Fahrzeuge der Bewohner der neu zu bauenden Häuser auf dem mittigen und östlichen Planungsgebiet, sowie der Verkehr zu dem Reiterhof ist das Grundstück unverhältnismäßig stark von Lärm- und Vibrationsbelastung betroffen, da bereits viel Verkehr auf der nördlichen Seite des Hauses auf der Landesstraße 160 vorbeiführt. Zusätzlich würden die Scheinwerfer der PKW die auf der westlichen Stichstraße fahren beim Verlassen dieser neuen Straße durch die ansteigende Schräge direkt in die Erdgeschossfenster und auch in die im 1. Stock befindlichen Fenster des betroffenen Gebäudes scheinen.

Die Bezugspunkte für die Bemessungsgrundlage der jeweiligen erlaubten Firsthöhe sind auf das Niveau der Erschließungsstraße bezogen. Da das Baugebiet jedoch bis zu 2 m unterhalb dieser Bezugspunkte liegt, sind demnach, je nach Abtragung oder Aufschüttung, Firsthöhen von 11 m bezogen auf das Erschließungsniveau möglich. Diese Firsthöhen würden dem Charakter des gesamten benachbarten Wohngebietes entgegenstehen.

Abwägung

Die Hinweise zur Fläche für die Landwirtschaft werden nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist eine Konkretisierung des Vorhabens innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft nicht erforderlich. Hier sind nur landwirtschaftliche Betriebe, die die Voraussetzungen der Privilegierung erfüllen zulässig. Dafür stellt der Bebauungsplan keine Zulässigkeitsgrundlage dar. Schweinemastbetriebe mit erheblichen

Geruchsimmissionen sind an diesem Standort in direkter Nachbarschaft zu Wohngrundstücken aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten. Die zu beachtenden Schutzansprüche der Wohnnutzung sowie Vorgaben und Auflagen können ausreichend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden.

Die Befahrbarkeit/Wendemöglichkeit auf der landwirtschaftlichen Fläche für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen privatem Betreiber und Gemeinde sichergestellt. In der Begründung werden die Aussagen entsprechend ergänzt.

Die Ausgestaltung der Erschließungsstraße und die Lage der Zufahrten ist unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen geplant worden. Dabei sind verschiedene Alternativen geprüft worden. Die Lage der Zufahrt zum geplanten Pferdebetrieb ist aufgrund der Schleppkurven nicht über die bestehende Feldzufahrt im Norden zu bewerkstelligen. Die Inanspruchnahme des Knicks und die Erhaltungswürdigkeit der Einzelbäume ist fachlich bewertet und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorgesehen worden.

Die Hinweise zu Immissionen durch den Verkehr auf dem ausgebauten Gemeindeweg sind bereits bewertet und berücksichtigt worden. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, deren Ergebnisse und Empfehlungen für Schallschutzmaßnahmen bereits Bestandteil der Planung sind. Vibrationen lassen sich durch einen Ausbau der Fahrbahn vermeiden. Die Lichtemissionen können durch eine tieferliegende Fahrbahn minimiert werden.

Der Hinweis bezüglich der Höhenbezugspunkte wird nicht berücksichtigt. In der Planzeichnung sind 3 konkrete Punkte mit absoluten Höhenangaben in m. Ü. NHN als Bezugspunkte bezeichnet und den entsprechenden Grundstücken zugeordnet. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen diese differenzierte Höhengestaltung, so dass eine Höhenstaffelung der Gebäude entsprechend des Geländeverlaufes entstehen kann. Die zulässigen Gebäudehöhen entsprechen den Gebäudehöhen in der Nachbarschaft.

9. Erlass der Landesplanungsbehörde vom 06.01.2016

Aus Sicht der Landesplanung liegt grundsätzlich die Stellungnahme vom 24.05.2013 vor. Eine abschließende Stellungnahme wurde unter Hinweis auf die Bedenken seitens der unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn vom 24.11.2015 zurückgestellt. Es wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Auf die Stellungnahme des Kreises und insbesondere auf die darin geäußerten Bedenken der unteren Wasserbehörde wird hingewiesen.

Aus Sicht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht werden folgende Hinweise gegeben: Hinsichtlich der vorgesehenen Ansiedlung eines Reiterhofbetriebes ist näher

darzulegen, inwieweit dieser einem landwirtschaftlichen Betrieb i.S. des § 201 BauGB zuzurechnen ist. Ggf. ist eine Festsetzung als Sondergebiet zu prüfen. Eine Abschätzung möglicher Geruchsimmissionen ist auf Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Bedenken der unteren Wasserbehörde sind mir Schreiben vom 07.01.2016 ausgeräumt.

Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft, hier der Zweckverband Obere Bille, hat in ausreichender Verbindlichkeit eine Erklärung zu den bedingenden Änderungen an, nicht aus dem B-Plan entstehenden Einleitungen in den Schäferbach vorgelegt, in der er sich zur Umsetzung der Planungen und Baumaßnahmen in abgestimmten Fristen verpflichtet.

Damit sind die Randbedingungen für eine Zustimmung zu einer zusätzlichen Versiegelung, mit einer, wenn auch geringen, zusätzlichen Einleitung von 5 l/s aus dem B-Plangebiet erfüllt. Die Erschließung wird damit auch aus Sicht der unteren Wasserbehörde als gesichert angesehen. Die ablehnende Stellungnahme vom 24.11.2015 wurde für erledigt erklärt.

Zuständige Behörde für das Beurteilen der Voraussetzung für eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Bereits zu Anfang der Planung wurde der Sachverhalt geprüft und bestätigt, dass die Privilegierungsvoraussetzungen für den Pferdebetrieb vorliegen. Durch die Festsetzung der Fläche für die Landwirtschaft werden die hohen Anforderungen des § 35 BauGB an die Privilegierung und Zulassung des Vorhabens sichergestellt.

Betriebe mit erheblichen Geruchsimmissionen sind an diesem Standort in direkter Nachbarschaft zu Wohngrundstücken aus immissionsrechtlicher Sicht nicht zu erwarten. Die zu beachtenden Schutzansprüche der Wohnnutzung sowie Vorgaben und Auflagen können ausreichend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.