

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	<p>Private Person D, Schreiben vom 16.11.2015</p> <p>ich bin bekanntermaßen ein Grundeigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke (Flur 9, Flurstück 624).</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 35B für das neue Baugebiet zwischen Großenseer Straße und Ziegelbergweg sowie Bürgerstraße und Alter Markt wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 5.11.2015 bis zum 20.11.2015 ausgelegt. Gezeigt werden ein Plan mit der Lage im Raum, der Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans, die Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Begründung zum B-Plan, das Bauungs- und Funktionskonzept, schalltechnische Untersuchung, Artenschutz-Gutachten und eine Altlastenuntersuchung. Mit dieser Beteiligung soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden.</p> <p>Als Grundeigentümer verfolge ich die Planungsabsichten der Gemeinde von den ersten Überlegungen an. Einerseits in den entsprechenden Planungsausschusssitzungen, andererseits in gesonderten Abstimmungsterminen zu denen die Gemeinde alle betroffenen Grundeigentümern eingeladen hatte.</p> <p>Hier setzt ein wesentlicher Punkt meiner Stellungnahme an. Der letzte Stand der Diskussion in der Planungsausschusssitzung und im Abstimmungstermin mit den Grundeigentümern erörterte wesentliche, planungsrechtliche Aspekte bezüglich der Konsequenzen aus der lärmtechnischen Untersuchung, die die Grundzüge der Planung betreffen und die das nun in den Planunterlagen dargestellte städtebauliche Konzept meines Erachtens in Frage stellen.</p> <p>Irritierend ist für mich dabei, dass die vom Gesetzgeber geschaffene Möglichkeit auch sich wesentlich unterscheidende Lösungen zur Bewältigung der Konflikte darzustellen, hier nicht genutzt wurde. Aus meiner Sicht wäre dies notwendig gewesen, um über die Konfliktlage zwischen gesundem Wohnen im Neubaugebiet und der Nutzung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet mit der dort ansässigen Diskothek angemessen zu informieren.</p> <p>Im Begründungstext zum Bebauungsplan-Vorentwurf findet sich lediglich eine verbale Beschreibung des zeichnerisch dargestellten Vorentwurfs. Eine inhaltlich-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden.</p> <p>Mit Hilfe eines konkreten Bauungskonzeptes wurde ein detailliertes Lärmschutzkonzept für die geplante Bebauung entwickelt, so dass mit Hilfe einer</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>che Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik und eine Darstellung unterschiedlicher planerischer Handlungsoptionen sowie deren jeweiliger Konsequenzen und Auswirkungen fehlen dadurch. Hinweise auf die bekannten und diskutierten lärmtechnischen Konflikte werden ausschließlich im Absatz 3.8.1 - Lärmimmissionen durch Übernahme der entsprechenden Textstellen aus der lärmtechnischen Untersuchung wiedergeben. Damit findet keine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der Lösungsfindung oder eine plausible Abwägung der Belange statt. Dies macht die Planung für jedermann, dessen Rechte von der Planung betroffen ist, rechtlich angreifbar; im Einzelnen hierzu:</p> <p>Ich befürchte, dass die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegte Planung nun bereits schon planerische (irreversible) Inhalte festschreibt, die unter den gegebenen Umständen so eigentlich nicht weiter verfolgt werden kann. Damit wird eine städtebauliche Prägung vorgeben, die bei einer mehr diskursiven Herangehensweise anders entwickelt worden wäre.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die zukünftige Konkretisierung der Planung in vielen Punkten, von den dargestellten und hier kommunizierten Lösungsansätzen wird abweichen müssen. Meines Erachtens reicht es nicht, nur die Fakten und das notwendige Abwägungsmaterial zu benennen, sondern es sollten die einzelnen Schritte des planerischen Entscheidungsprozesses und deren jeweilige Konsequenzen ausführlicher in der Begründung und den begleitenden Texten dargestellt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kritisiere ich den in den ausgelegten Unterlagen dargestellten städtebaulichen Entwurf, ohne dass in den begleitenden Texten auf die Notwendigkeit der Bewältigung der Konflikte in der weiteren Vertiefung der Planung hingewiesen wird.</p> <p>In den Abstimmungsterminen mit den Grundeigentümern wurden z. B. zur Bewältigung der lärmtechnischen Rahmenbedingungen alternative Baukonzepte diskutiert, die von einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bürgerstraße ausgingen. Dies ist meines Erachtens ein wesentlicher Beitrag, der die Grundzüge der Planung beträfe und hier zumindest als Alternative hätte angesprochen oder dargestellt werden müssen. Denn der Schutz vor negativen Lärmauswirkungen aus dem Gewerbegebiet ist eine zwingende Voraussetzung, um im Geltungsbereich überhaupt Wohnungsbau neu schaffen zu</p>	<p>Lärmschutzriegelbebauung, an deren Nord- und Westseite keine Immissionsorte zulässig sind, die dahinterliegende Bebauung überwiegend geschützt werden kann. In Teilbereichen gelten weiterhin Beschränkungen aus dem Lärmschutz für die vorgesehene Bebauung.</p> <p>Die vorgesehene Lärmschutzbebauung wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und ist vor der Errichtung der dahinterliegenden Bebauung zu errichten.</p> <p>Entsprechend der aktuellen schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2017 ist eine viergeschossige Wohnbebauung im Westen und Nordwesten erforderlich, um die daran östlich anschließende Wohnbebauung vor den gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Die detaillierte Gebäudestellung und deren lärmabschirmende Wirkung ist durch einen Einzelnachweis im Rahmen der Umsetzung der Planungen nachzuweisen.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>können.</p> <p>Ich bin der Meinung, dass durch Wohngebäude, die zu ein oder zwei Fassaden nur mit feststehenden nicht zu öffnenden Fenstern ausgestattet werden müssen, letztlich keine akzeptablen Wohnverhältnisse geschaffen werden können, zumal dies ja offensichtlich fast die ganze westliche Hälfte des Geltungsbereichs beträfe. Eine entsprechende Vermarktung dieser Wohngebäude mit entsprechenden Vorgaben erscheint schwierig bis unmöglich.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist das städtebauliche Konzept im südlichen Teil des Geltungsbereiches und der Bebauungsmöglichkeit auf den in meinem Eigentum befindlichen Flächen [REDACTED]. Die vorgeschlagene Planung der Flächennutzung auf unseren Grundstücken findet in der vorliegenden Fassung nicht meine Zustimmung. Ich bitte darum, dass der begonnene Prozess der internen Abstimmungsgespräche mit allen betroffenen Grundeigentümern fortgesetzt wird und dabei eine optimale bauliche Nutzung der Flächen angestrebt wird. Grundsätzlich gebe ich zu bedenken, dass hier, wie auch in der Begründung dargestellt, die letzten für Wohnungsbaueigneten ortsnahen Flächen in der Gemeinde Trittau überplant werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll die Flächen so optimal wie möglich zu nutzen.</p> <p>Ich schätze das Potenzial für eine Verdichtung als deutlich höher ein, als hier von der Gemeinde vorgelegt. Insbesondere die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nehmen einen Flächenanteil in Anspruch, der aus meiner Sicht anders gestaltet werden muss. Zum Beispiel die südwestliche Fläche parallel zum oberen Ziegelbergweg, die durch die Hanglage geprägt ist, muss zu einem Anteil für Einzelhausgrundstücke genutzt werden, die eine größere Grundstücksfläche aufweisen, als dies in den üblichen Neubaugebieten zu finden ist. So könnte in diesem Bereich ein Angebot von Neubaugrundstücken geschaffen werden, die an keinem anderen Ort vergleichbar zu finden sind. Auf großen Grundstücken besteht genügend Gestaltungsmöglichkeit, um mit der Hanglage geschickt umzugehen. Eine entsprechende Nachfrage ist ganz offensichtlich gegeben und sollte von der Planung nicht ignoriert werden.</p> <p>Außer Acht wird in den Planungen gelassen, wen in Zukunft entsprechende Sorgfaltspflichten für die vorgesehen Grünflächen treffen soll. Auch bleibt die</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Für die Hangfläche im Süden ist weiterhin keine Bebauung vorgesehen, da aufgrund des Geländeanstiegs um ca. 10 m, eine Wohnbebauung an einer stark ansteigenden Hanglage nach Süden, was die Besonnung von Süden angeht, ungünstig ist. Zudem würden durch eine Bebauung an dem Hang ungewollte städtebauliche Probleme und ortsuntypische Architekturen entstehen. Im Südwesten auf dem Hang ist jedoch die Errichtung einer Kita, aufgrund des aus dem Plangebiet resultierenden Bedarfs vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Die vorgesehenen Grünflächen dienen weiterhin zur Schaffung eines qualitätvollen Wohnquartiers, welches durch die Grünstrukturen gegliedert wird und Erholungsräume für die Bewohner schafft. Für die Grundstücksgrößen werden keine Obergrenzen festgesetzt, so dass diese bedarfsgerecht bei der Umsetzung der Planung gewählt werden können.</p> <p>Über die Pflege der Grünflächen werden vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer getroffen. Die Dichte der Bebau-</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>unterschiedliche Dichte der Bebauung der vorgesehenen Flächen der einzelnen Eigentümer unberücksichtigt; ein entsprechendes Ermessen ist bis dato nicht zu erkennen bzw. nachvollziehbar.</p> <p>Im Eigentum meiner Familie befinden sich in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des BPlans 35B besser geeignete Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen, auf denen die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe ausgeglichen werden könnten. Mein Vater und ich würden uns gerne engagierter in die weitere Diskussion zur Entwicklung dieser Flächen einbringen und regen an, die Eigentümer-Gespräche entsprechend zu intensivieren und bitten um eingehendes Gehör auch unserer Belange, welches unserer Auffassung nach bisher zu kurzgekommen ist.</p> <p>Ich bitte umgehend um Bestätigung des fristgerechten Einganges dieses Schreibens.</p>	<p>ung und das Verhältnis von Bebauung und Freiraum werden aus dem städtebaulichen Konzept hergeleitet. Dieses orientiert sich nicht an den Eigentümerinteressen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist bestrebt, mit den umliegenden Betroffenen das Planverfahren durchzuführen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit E-Mail vom 19.11.2015 ist der Eingang der Stellungnahme bestätigt worden.</p>
2	<p>Private Person E, Schreiben vom 20.11.2015</p> <p>hierdurch zeigen wir an, dass wir gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes betreiben wir seit 2002 eine Bauabfallsortier- und -aufbereitungsanlage mit Bauschuttbrecher. Diese Anlage wurde mit Bescheid des Landesamtes für Landwirtschaft und ländliche Räume (LLUR) nach dem BImSchG genehmigt.</p> <p>Ferner betreiben wir seit 2001 am Standort eine Bauabfalldeponie der Klasse 1 nach Deponieverordnung. Diese Deponie wurde ursprünglich vom Kreis Stormarn abfallrechtlich genehmigt und befindet sich heute ebenfalls im Zuständigkeitsbereich des LLUR. Für diese Deponie sind noch weitere Ausbau-Abschnitte genehmigt, die künftig noch errichtet werden. Im Vorwege findet hier noch ein ebenfalls vom Kreis Stormarn genehmigter Mergelabbau statt.</p> <p>Im Jahr 2013 wurde von uns gemäß der Genehmigung des LLUR auf dem verfüllten Abschnitt III der Deponie mit hohem Investitionsaufwand eine knapp zwei Hektar große asphaltierte Betriebsfläche für die abfallwirtschaftliche Folgenutzung geschaffen. Auch die hier zukünftig geplanten Recycling-Aktivitäten erzeugen Emissionen und Fahrzeugverkehr etwa in vergleichbarer Größenordnung wie die vorhandene o. g. Bauabfallanlage. Für die geplante neue Abfallbe-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planung wurde u. a. auch im Hinblick auf die lärmtechnische Situation sowie die Konflikte zwischen der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>handlungsanlage, die die Tätigkeiten Grünabfallkompostierung, Bodenlagerung und -behandlung, Altholzaufbereitung umfassen soll, läuft aktuell die Planung und wird der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsantrag vorbereitet.</p> <p>Der Abstand zwischen der östlich gelegenen Wohnbebauung und der neu errichteten Betriebsfläche würde durch das Heranrücken des Wohngebiets von heute deutlich über 500 Meter auf weniger als 300 Meter verringert werden, wodurch die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit o.g. Recycling-Aktivitäten in Frage gestellt und eine erhebliche Minderung der Entwicklungsmöglichkeiten am Standort eintreten würde.</p> <p>Bei dem Betrieb der bestehenden Anlage entstehen sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen durch die Behandlung, den Abfalleinbau sowie Verkehr. Diese Emissionen werden nach den technischen Möglichkeiten weitgehend minimiert und sind stets im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Eine derartige Nähe zu einem Wohngebiet, wie sich aus der Umsetzung, der im B-Plan 35B vorgesehenen Bebauung ergeben würde, stellt jedoch ein erhebliches Konfliktpotenzial bezüglich Immissionen dar. Diese sind in ihrer Wahrnehmbarkeit auch bei Einhaltung rechtlicher Vorgaben nicht auszuschließen, vielmehr sehr wahrscheinlich.</p> <p>Belästigte Anwohner, die bei geöffneten Fenstern oder auf Balkonen und in Gärten diese Art diffuser Geruchs- oder Geräuschbeeinträchtigung wahrnehmen, empfinden dies als Einschränkung ihrer Lebensqualität und werden mit Nachdruck Einwirkung nehmen auf behördliche Genehmigungen und versuchen, damit Einschränkungen des emittierenden Betriebes zu erwirken. Dies führt zu unkalkulierbaren Betriebsrisiken und wirtschaftlichen Schäden für unser Unternehmen.</p> <p>Die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld derartiger abfallwirtschaftlicher Anlagen wird zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung unseres unternehmerischen Handelns in der Erfüllung unserer Aufgaben zur Sicherung der regionalen Entsorgung führen.</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass der Anlieferverkehr bestehend aus sehr zahlreichen Privat- und Kleinfahrzeugen sowie ebenfalls sehr hoher Anzahl an schweren LKW direkt über die Bürgerstraße am Rande des geplanten Wohngebietes erfolgt. Auch diese Fahrzeuge stellen neben der Lärmemission eine mög-</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben.</p> <p>Aus der Geruchsimmissionsprognose ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Geruchsstunden, so dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bezüglich des Geruchs keine Beschränkungen innerhalb des Plangeltungsbereiches vorliegen.</p> <p>Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den B-Plan 35 B zulässigen Emissionen, weiterhin auf der vom Betreiber der Diskothek zur Verfügung gestellten Betriebsbeschreibung sowie den Angaben zum in der Diskothek vorherrschenden Innenpegel. Für die Kommunikationsgeräusche sowie die Geräusche der Stellplatzanlage wurden Emissionsansätze aus anerkannten Studien verwendet. Somit entsprechen die Berechnungen den für Immissionsprognosen erforderlichen Eingangsdaten und -angaben. In der Regel stimmen solche Immissionsprognosen mit den Ergebnissen von Schallimmissionsmessungen überein bzw. stellen das maximal zulässige Maß entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 dar</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>liche Geruchsemissionsquelle dar.</p> <p>Wir stellen fest, dass die rechtlich zulässigen Emissionen und Immissionen, die von unseren bestehenden und geplanten Betrieben ausgehen bzw. auf die Nachbarschaft einwirken, für die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplans 35B mit großer Wahrscheinlichkeit nicht relevant sein würden, jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die geschilderten nachteiligen Auswirkungen auf unseren Betrieb nach sich ziehen wird und eine entsprechende Planung der Gemeinde Trittau rechtswidrig und damit angreifbar wäre.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3	<p>Private Person F, Schreiben vom 20.11.2015</p> <p>wir möchten auf diesem Weg gern einige Anmerkungen zu dem neugestalteten B Plan 35B machen.</p> <p>Insgesamt ist die Gestaltung des B Plan35B in seiner Ausprägung begrüßenswert. Dennoch sind aus meinen Erfahrungswerten folgende Aspekte unzureichend berücksichtigt.</p> <p>Die für die Einzel - und Doppelhausbebauung vorgegebene Zahl der Vollgeschosse (WA 7-19) erscheint aus meiner Sicht nicht mehr Zeitgemäß. Es führt zu einer Unwirtschaftlichkeit der im Rahmen der Vorgaben zu erstellenden Häuser. Der Trend geht zu einer Zweigeschossigkeit im Segment der Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um die wirtschaftlichste Bauweise. Im Falle der Bebauung in eingeschossiger Bauweise ist bei Beachtung dieser Bauweise der Wohnraum im Obergeschoß deutlich zurückzunehmen. Dies führt zu Bebauungen mit Balkonen oder nicht überbauten Flächen im Erdgeschoß und ist sehr kostenintensiv. Insbesondere für die Zielgruppe der jungen Familien und Senioren (bezahlbarer Wohnraum) ist daher auf die wirtschaftliche Gestaltung der Baukörper zu achten. Dies würde bei einer zweigeschossigen Bebauung erheblich wirtschaftlicher zu realisieren sein, gern kann die Firsthöhenbeschränkung von 9 m eingehalten bleiben um eine zu extreme Bebauung mit Staffelgeschossen zu vermeiden. Dem Lärmschutzgutachten geschuldet verändert sich der Schalleinfall bei einer Gestaltung eines zweigeschossigen Baukörpers nicht, da in beiden Fällen ein "leben" im 1 OG stattfindet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planung wurde zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung der Geschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten in denen eine Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbebauung vorgesehen ist, ist in die Planung eingeflossen.</p>

Gemeinde Trittau – Bebauungsplan Nr. 35 B

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (**1. Vorentwurf**) nach § 3 (1) BauGB vom 05.11.2015 bis 20.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 35B (nur Private die keine erneute Stellungnahme im 2. Vorentwurf abgegeben haben)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>In der Auslegung der GFZ von 0,25 ist von einer deutlichen Verteuerung der Baukosten auszugehen. Um ein sinnvolles Ein - oder Zweifamilienhaus für die junge Familie zu bauen, ist eine GFZ von 0,25 zu gering gewählt. Aus meiner Sicht sollte hier eine GFZ von mindestens GFZ 0,3 vorgenommen werden. Daraus ergäbe sich, ausgehend von einer angedachten Grundstücksgröße von ca.500m² eine sinnvolle Bebaubarkeit für eine 4-5 Köpfige Familie, oder das gemeinsame Mehrgenerationen Leben.</p> <p>Die Grundstücksauslegung WA 15 und WA 16 ist etwas unglücklich gestaltet. Insgesamt sind ca. 12 Grundstücke betroffen, die sich eine Zuwegung mit der hinteren Bebauung teilen. Dieses macht den gesamten Bereich WA 15 und 16 unattraktiv, obwohl es sich hier um eine perfekte Lage handelt. Aus meiner Erfahrung sind Käufer gerne bereit diesen Nachteil in einem "alten Bestand" zu akzeptieren, im Neubausegment eher nicht. Der Grünstreifen zwischen WA 12 und 15 und WA 13 und 16 ist gestalterisch schön, könnte ggf. durch einen reinen Anliegerweg (Sackgasse) ersetzt werden. Dies würde alle 25 Grundstücke wesentlich attraktiver werden lassen und "nachbarschaftlichen Streitigkeiten" vorbeugen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 handelt es sich um die Grundflächenzahl und nicht um die Geschossflächenzahl (GFZ). Mit der GRZ von 0,25 soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt werden. Für die Grundstücksgrößen werden keine Obergrenzen festgesetzt, so dass diese bedarfsgerecht bei der Umsetzung der Planung gewählt werden können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung wurde zwischen dem 1. und 2. Vorentwurf sowie dem Entwurf überarbeitet. Inhaltlich wurden die Anregungen für die Überarbeitung zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Einzel-Doppel- und Reihenhausbebauung eine Hof- und Quartiersbildung vor. Bei der genannten Grünstruktur handelt es sich um einen zu erhaltenden Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.</p>