

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

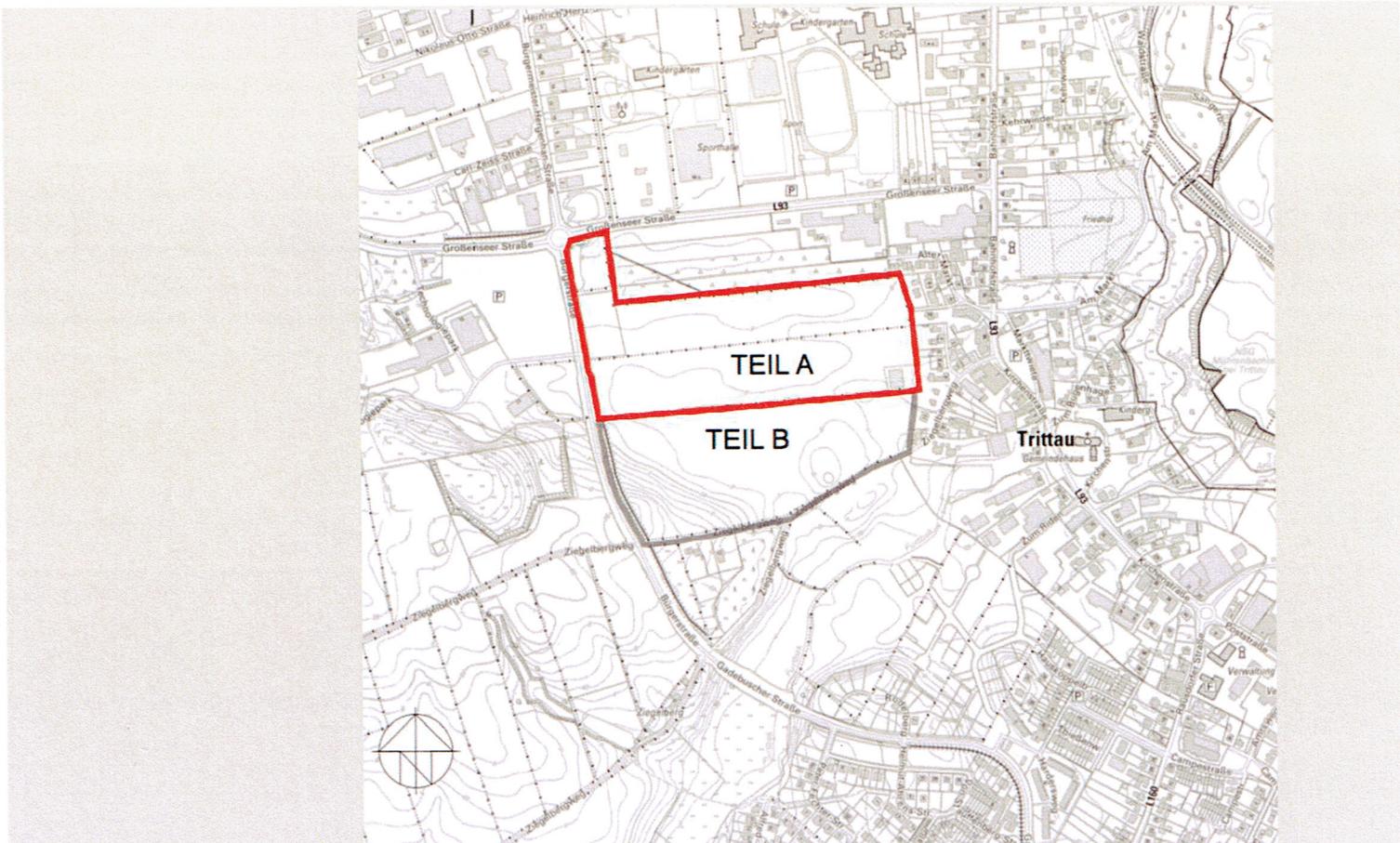
## Bebauungsplan Nr. 35 B

### der Gemeinde Trittau

#### TEIL A

für das Gebiet:

"zwischen Großenseer Straße und dem Ziegelbergweg sowie  
zwischen der Bürgerstraße und der Straße Alter Markt"



Januar 2019

## 1 Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Der Bebauungsplan Nr. 35B ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am ..... 2019 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Teil A aufgrund der Teilung des Geltungsbereiches durchgeführt.

*Hinweis zum Plangeltungsbereich:*

*Der Plangeltungsbereich wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB in einen Teil A und einen Teil B aufgeteilt. Für den südlichen Teil B kann die Herstellung der Erschließung noch nicht gesichert werden, so dass zunächst nur der nördliche Teil A beschlossen und rechtskräftig gemacht wurde.*

*Nach wie vor beabsichtigt die Gemeinde den gesamten Plan umzusetzen, insofern beziehen sich die Inhalte der Begründung und zusammenfassenden Erklärung weiterhin auf das Gesamtplangebiet.*

## 2 Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Trittau verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 B das Planungsziel der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und damit die Entwicklung der letzten größeren zusammenhängenden Fläche innerhalb des Gemeindegebiets. Die wohnbauliche Entwicklung zwischen dem Zentrum und der Entlastungsstraße wurde bereits mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 mit dem Ziel der langfristigen Siedlungsentwicklungssicherung planungsrechtlich vorbereitet.

Das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B soll mit ca. 350 Wohneinheiten den längerfristigen Bedarf an Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohngebäuden der Gemeinde Trittau decken.

Das städtebauliche Konzept sieht im Westen und Nordwesten des Plangebiets eine drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor. Durch diese Riegelbebauung soll das übrige Plangebiet im Osten vor den Lärmimmissionen aus den westlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen geschützt werden.

Je nach Wohnungsgröße sind ca. 180 Wohneinheiten (50 bis 75m<sup>2</sup> je Wohnung) im Rahmen der Mehrfamilienhausbebauung realisierbar. Es ist vorgesehen, ca. 40 % geförderte Wohnungen zu errichten. Zudem kann in diesem Bereich generationsübergreifendes oder seniorengerechtes Wohnen angeboten werden.

Für das übrige Plangebiet ist eine Bebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern

vorgesehen mit ca. 130 Wohneinheiten und Grundstücksgrößen zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> bis ca. 850 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 16,5 ha (Teil A+B). Der Teil A umfasst eine Fläche von 9,1 ha, von denen im Teil A rund 5,4 ha auf die zukünftige Wohnbebauung und rund 2,0 ha auf private und öffentliche Grünflächen entfallen. Die übrigen Flächen werden durch Straßenverkehrsflächen, einer Fläche für die Landwirtschaft sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung eingenommen.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Für die Bewertung der Ausgangslage und der Planauswirkungen auf die Umwelt wurden allgemeine Informationsquellen und Fachliteratur, der Landesentwicklungsplan und Regionalplan, das Landschaftsprogramm des Landes Schleswig-Holstein, der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, die 25. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Landschaftsplan Trittau herangezogen.

Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche und zur Erschließung wird durch den Bebauungsplan für den Teilbereich A und B eine Neuversiegelung in einem Umfang von rund 61.200 m<sup>2</sup> ermöglicht. Damit ist das Schutzgut Boden / Fläche erheblich betroffen. Durch die Bebauung geht überwiegend Ackerfläche verloren, also Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Oberflächengewässer sind mit Ausnahme des Grabens im Osten des Plangebiets und einem im Nordwesten gelegenen Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aus der geplanten Bebauung resultiert keine Beeinträchtigung für das Grundwasser, da das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über den naturnah ausgebauten Graben in einen weiter südlich gelegenen Entwässerungspolder eingeleitet wird.

Durch die Bebauung wird sich das lokale Klima gegenüber dem Ausgangszustand verändern, aber nicht in einem Umfang, dass sich dies auf benachbarte Flächen auswirken wird. Zudem werden durch die Erhaltung der linearen Grünstrukturen und die Integration großzügiger Grünflächen sowie die Gärten der Einzel- und Doppelhäuser die Auswirkungen der Versiegelung abgemildert.

Die das Gelände gliedernden Knickstrukturen bleiben, abgesehen von notwendigen Knickdurchbrüchen für die Erschließung, erhalten. Sie werden entwidmet und als zu erhaltende Gehölzflächen den Baugrundstücken zugeschlagen. Hierfür muss Knickersatz durch Neuanlage im Verhältnis 1 : 1 für die Entwidmungen und von 1 : 2 für die Durchbrüche geleistet werden. Des Weiteren ist eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, ein von Brombeeren umgebenes Schlehengebüsch in einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> im Teilbereich B vorhanden, das ebenfalls in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen ist.

Im Plangebiet wurden verschiedene Brutvogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Beobachtet wurden auch der Mäusebussard und das Rebhuhn. Weitere besonders oder europäisch geschützte Arten kommen nicht vor. Von den Knickdurchbrüchen und der Beseitigung der Gehölzstrukturen sind nur relativ unempfindliche, häufige Gehölzbrüter

betroffen. Ein Verlust von Fledermausquartieren oder deren Nahrungshabitaten ist hingegen nicht zu erwarten. Für die Gehölzbrüterarten und das vermutete Rebhuhn-Brutpaar sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen festgelegt worden. Ausgleichsmaßnahmen für die Gehölzbrüter werden multifunktional mit dem Gehölzausgleich erbracht. Für das Rebhuhn ist als Ausgleich für den Verlust des Brutreviers ein Rebhuhnquartier aufzuwerten.

Die Veränderungen der Landschaft, die mit der Bebauung einhergehen werden, sind nicht als erhebliche Eingriffe zu bewerten, da die Fläche infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der auf sie einwirkenden anthropogenen Einflüsse von den direkt angrenzenden Flächen bereits stark überformt sind. Zudem bleiben die Grünstrukturen fast gänzlich erhalten und werden durch Baum- und Gehölzpflanzungen ergänzt.

Inwiefern im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, wurde im Rahmen mehrerer Gutachten (Lärm-, Staub- und Geruchsgutachten) untersucht. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens sind in das städtebauliche Konzept dergestalt eingeflossen, dass mit einer mehrgeschossigen, riegelartigen Bebauung entlang der West- und der Nordgrenze der Lärmschutz für die dahinter gelegene niedrigere Bebauung hergestellt wird. Zusätzlich wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet, dass auch in den kritischen Bereichen die geltenden Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden (Grundrissgestaltung, feststehende Schallschutzfenster in Kombination mit alternativen Lüftungsmöglichkeiten). Staub- und Geruchsimmissionen erwiesen sich in den Untersuchungen als unproblematisch. Auch werden von dem Plangebiet keine Emissionen ausgehen, die eine negative Beeinflussung benachbarter Gebiete zur Folge haben.

Abgesehen von den Knicks als prägende Bestandteile der historischen Kulturlandschaft sind im Gebiet keine Kulturgüter vorhanden. Bei Auffinden archäologischer Funde während der Bauarbeiten sind die Fundstellen zu sichern und die zuständigen Behörden zu informieren.

Für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist insgesamt für die Teilbereiche A und B ein Ausgleich von 31.697 m<sup>2</sup> bzw. Ökopunkten zu erbringen. Aufgrund der Knickdurchbrüche und -entwidmungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.497 m Knickneuanlage. Für den Teilbereich A besteht ein Ausgleichsbedarf von 17.961 m<sup>2</sup> bzw. Ökopunkten sowie ein Bedarf von 903 m Knickneuanlage. Der Ausgleich muss im gleichen Naturraum erbracht werden und soll möglichst auf Flächen im Kreis Stormarn erfolgen. Der flächenhafte Ausgleich wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus zwei in der Nähe von Bad Oldesloe liegenden Ökokonten erbracht, zum einen dem Ökokonto „Altfresenburg“ (21.697 m<sup>2</sup>) und zum anderen dem Ökokonto „Poggensee“ (10.000 m<sup>2</sup>). Der Knickausgleich wird fast vollständig im Kreisgebiet auf den Flächen eines privaten Anbieters umgesetzt, der übrige Anteil wiederum von der Landwirtschaftskammer erworben, die in Böbs im Kreis Ostholstein über die Möglichkeit zur Knickneuanlage in dieser Größenordnung verfügt.

Mit den genannten Maßnahmen gilt der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den B-Plan 35 B vorbereitet werden, als vollständig erbracht.

## 4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Rahmen der 1. und 2. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Teil A an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der o. g. Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

### **Lärm-, Stau- und Geruchsimmissionen**

In mehreren privaten Stellungnahmen wird zu bedenken geben, dass durch die westlich des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Betriebe Lärm-, Geruchs-, Staub-, Verkehrs-, Erschütterungs- und Lichtemissionen tags und nachts sowie teilweise am Wochenende auf das Plangebiet einwirken. Weitere Emissionen entstehen durch die nördlich des Plangebiets liegenden Sport- und Freizeiteinrichtungen. Seitens der gewerblichen Betriebe werden durch die heranrückende Wohnbebauung Beeinträchtigungen des unternehmerischen Handelns sowie Klagen gegen die bestehenden Gewerbebetriebe befürchtet. Zudem wird beklagt, dass eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht möglich ist.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen und der Geruchs- und Staubimmissionsprognose sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die neu geplanten Erweiterungen entsprechend der jeweiligen Genehmigungen und unter Ergänzungen von Betriebsbeschreibungen der Betreiber berücksichtigt. Die Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet ergeben werden vollständig durch Festsetzungen für das Wohngebiet gelöst. Eine Einschränkung des Gewerbegebietes über das derzeit vorhandene Maß aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 und der heute schon vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes hinaus entsteht nicht. Eine zusätzliche Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben. Die Verkehrslärmimmissionen sowie die Immissionen aus den nördlich angrenzenden Freizeitnutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Auch die Teilung des Plangebiets mit einer ausschließlichen Bebauung des nördlichen Teilbereiches, wurde in einer aktuellen (12.07.2018) sowie in den vorrangegangenen schalltechnischen Untersuchungen jeweils untersucht und dargestellt, dabei ergab sich, dass auch bei einer ausschließlichen Bebauung des nördlichen Teilbereiches der Immissionsschutz sichergestellt werden kann.

### **Diskotheek**

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Diskothek mit Stellplatzflächen, durch deren Betrieb Lärm- und Lichtemissionen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, entstehen. Es wird zu bedenken gegeben, dass die Störungen durch den Diskobetrieb (Musik, tiefenfrequente Geräusche, Außenlärm bei der An- und Abreise der Besucher) von den Anwohnern subjektiv bewertet werden. Seitens der privaten Stellungnehmer wird daher befürchtet, dass die zukünftigen Bewohner im Bebauungsplan Nr. 35 B gegen den Betrieb der Disko klagen werden, und so der wirtschaftliche Betrieb der Disko gefährdet wird und unkalkulierbare Betriebsrisiken entstehen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung beruhen auf den im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten

Emissionsbeschränkungen sowie für das weitere Gewerbegebiet auf den derzeit ohne den Bebauungsplan Nr. 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. Die Ergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Einschränkung dieser gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist nicht gegeben. Eine Rechtsgrundlage um gegen die Gewerbebetriebe seitens der Bewohner zu klagen, ist somit nicht gegeben.

In den privaten Stellungnahmen wird zudem zu bedenken geben, dass keine Messung der tieffrequenten Geräusche aus der Diskothek erfolgt ist, um sicherzustellen, dass die Riegelbebauung einen ausreichenden Lärmschutz bietet.

Eine Messung erfolgte in Rücksprache mit dem Betreiber an einem Ersatzmesspunkt zwischen der Diskothek und dem Plangeltungsbereich an einem maßgebenden Spitzentag. Aus den Ergebnissen ist festzustellen, dass die Messergebnisse unterhalb der in der Prognose ermittelten Ergebnisse allerdings auch oberhalb der Auflagen der in 2013 erteilten Genehmigung liegen, so dass die Prognose den maßgebenden Spitzentag gemäß TA Lärm sicher berücksichtigt. Weiterhin ergeben sich aus der Messung am Ersatzimmissionsort keine Hinweise gemäß TA Lärm auf eine besonders tieffrequente Häufigkeit der Geräuschimmissionen der Diskothek.

Zudem wurde zwischen den Gewerbetreibenden und der Gemeinde sowie den Investoren vereinbart im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit Lärm- und Sichtschutzwände, direkt an den Stellplätzen der Diskothek installiert werden können. Diese Maßnahme kann jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35 B festgesetzt werden, weil sich diese Lärmschutzwände nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

### **Höhe der Lärmschutzbebauung**

In einer privaten Stellungnahme wird kritisiert, dass die Höhe der erforderlichen Lärmschutzbebauung innerhalb des Bauleitplanverfahrens variiert hat und somit ggf. nicht ausreichend ist.

Entsprechend der Konkretisierung der Planung und detaillierten Abstimmung mit dem Gutachter sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, im WA 1 eine Gebäudehöhe von mindestens 14,0 im WA 2 und 3 von mindestens 12,0 m und um WA 4 von mindestens 12,5 m zur Herstellung der Lärmschutzbebauung erforderlich. Die Gebäudehöhen wurden in das Gutachten aufgenommen.

### **Festsetzung Mischgebiet**

In zwei privaten Stellungnahmen wird die Anregung hervorgebracht, zwischen dem Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ein Mischgebiet im Bereich der Riegelbebauung umsetzen, um den immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Bei der Festsetzung eines Mischgebiets soll grundsätzlich eine Nutzung zu 50 % aus Wohnen und zu 50 % aus wohnverträglichem Gewerbe bestehen. Dieser Nutzungsmix ist aufgrund der Lage des Plangebiets und aufgrund des fehlenden Bedarfs an beispielsweise Büroflächen an diesem Standort nicht umsetzbar. Der Bedarf gerade für Mietwohnungen ist hingegen in Trittau vorhanden und an diesem Standort umsetzbar, so dass die Gemeinde für diesen Standort die Ausweisung eines

Allgemeinen Wohngebiets bevorzugt. Im übrigen wären Wohnungen im Mischgebiet noch höheren zulässigen Lärmwerten ausgesetzt.

### **Störfallbetrieb**

In einer privaten Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich die Störfallverordnung (12. BImSchV) derzeit im Novellierungsverfahren befindet und die bestehende Vergärungsanlage ggf. dadurch zum Störfallbetrieb werden könnte.

Die Stellungnahme wurde geprüft. Nach den Unterlagen des LLUR, Immissionsschutz handelt es sich bei der Vergärungsanlage nicht um einen Betriebsbereich nach 12. BImSchV. Eine entsprechende Anzeige ist beim LLUR nicht eingegangen. Die Kapazitätsschwelle für Biogas (10t Lagermenge) hat sich durch die Novelle der 12. BImSchV nicht geändert. Im Falle der Überschreitung ist der Betreiber gehalten, entsprechend eine Anzeige beim zuständigen LLUR vorzulegen. Nach Auskunft des LLUR wurde hierzu keine Mitteilung eingereicht, so dass sich aus der 12. BImSchV keine neuen Prüfpflichten bei der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben haben.

### **Kita-Standort**

In zwei Stellungnahmen wird zu bedenken gegeben, dass der Kita-Standort im Südwesten des Plangebiets durch die gewerblichen Betriebe mit Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen belastet wird, und der Standort daher ungeeignet ist.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung und der Geruchs- und Staubimmissionsprognosen die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie neu geplanten Erweiterungen berücksichtigt sind. Die Auswirkungen auf die geplante Kita sind ermittelt und dargestellt. Aus der geplanten Kita ergibt sich ebenso keine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen.

### **Altlastenstandort**

In einer Stellungnahme wird die Frage gestellt, inwieweit der geplante Kita-Standort im Süden des Plangebiets sowie die übrige Wohnnutzung durch die Altlast südlich des Geltungsbereichs gefährdet ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 B wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass gesundes Arbeiten und Wohnen in dem untersuchten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 B nicht gefährdet ist.

### **Teilung des Geltungsbereiches**

In mehreren privaten Stellungnahmen wird zu bedenken geben, dass durch die Teilung des Geltungsbereiches und dem vorläufigen Wegfall des südlichen Teilbereiches zur Beschlussfassung ohne erneute Beteiligung sowie ohne Anpassung der Unterlagen ein formeller Fehler vorliegt.

Der Anregung wurde gefolgt und die Gemeinde hat vorsorglich aufgrund der Planteilung eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 35 B – Teil A vom 02.08.2018 bis 03.09.2018 durchgeführt. Die Begründung, der Umweltbericht, die schalltechnische Untersuchung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden auf den Teil A angepasst.

### **Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)**

In einer privaten Stellungnahme wird auf die fehlende Untersuchung / Berücksichtigung

des Trennungsgrundsatzes (§ 50 Abs. 1 BImSchG) verwiesen, demnach können Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohngebiete durch räumliche Trennung vermieden werden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der in der Vorschrift verankerte Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten, stellt aber kein zwingendes Gebot dar. Voraussetzungen für Ausnahmen des Trennungsgebotes (u.a. Sicherstellung, dass von der geplanten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen und im Einzelfall städtebauliche Gründe hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen) sind bei dem Bebauungsplan Nr. 35 B gegeben.

## 5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der 1. und 2. frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Teil A an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Die von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde im Rahmen der o.g. Beteiligungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise und deren Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

### Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Lübeck weist daraufhin, dass mehrere Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässig sind, die durch Lärm, Geruch, Staub oder auch Erschütterungen auf das geplante Wohngebiet einwirken können. Durch eine heranrückende Wohnbebauung besteht die Gefahr, dass der wirtschaftliche Betrieb der Unternehmen durch zusätzliche Auflagen beeinträchtigt oder gar unmöglich wird. Aus den bisherigen Rückmeldungen seitens der Betriebe sieht die IHK den Umgebungsschutz bzw. den notwendigen Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen als nicht gegeben an, so dass die Planung die künftige Entwicklung der Betriebe und damit auch den Bestand erheblich einschränken wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe sowie die neu geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Eine Einschränkung dieser Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung ist aufgrund der Festsetzungen und der Beschränkungen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35B nicht gegeben.

Die IHK regt zudem an, dass über das Planverfahren hinaus der Dialog zwischen den Unternehmen, der Gemeinde und später auch den Bewohnern aufgrund der schalltechnischen Situation fortgeführt werden soll.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Geschosswohnungsbau wird von einem Eigentümer realisiert. Die Wohnungen werden nach Fertigstellung vermietet. In den Mietverträgen soll auf die schalltechnische Situation innerhalb des Plangebiets hingewiesen werden. Der Dialog wird somit zwischen dem Grundstückseigentümer und den Mietern stattfinden.

Der Kreis Stormarn, Gesundheitsamt, bittet darum, im Umweltbericht die erwähnten

Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten, nicht nur im Hinblick auf den Lärmschutz, sondern auch im Hinblick auf den Schutz vor den Immissionen durch Gerüche und Staub zu berücksichtigen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Gutachten zu Staub- und Geruchsimmissionen liegen vor und kommen zu dem Ergebnis, dass geltende Immissionsrichtwerte in den beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten werden und somit der Schutz des Plangebietes gewährleistet ist. Demzufolge sind keine Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu treffen.

### **Firsthöhe und Anordnung der Lärmschutzbebauung**

Die IHK teilt mit, dass es nicht nachvollziehbar ist, warum die Mindestfirsthöhe der Lärmschutzbebauung im Verfahren variiert bzw. herabgesetzt werden konnten.

Entsprechend der Konkretisierung der Planung und detaillierten Abstimmung mit dem Gutachter sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, im WA 1 eine Gebäudehöhe von mindestens 14,0 im WA 2 und 3 von mindestens 12,0 m und um WA 4 von mindestens 12,5 m zur Herstellung der Lärmschutzbebauung erforderlich. Die Gebäudehöhen wurden in das Gutachten aufgenommen.

Darüber hinaus gibt die IHK zu bedenken, dass keinerlei Aussagen zur Breite des Freiraums zwischen den Baufeldern WA 2 und 3 getroffen wird, der eingehalten werden muss, um die zweite Baureihe (WA 7 und 8) sowie die nachgelagerte Einzelhausbebauung ausreichend vor Immissionen zu schützen.

Die Breite des Gebäudeabstandes ergibt sich aus den festgesetzten Mindestgebäuelänge im WA 1 und WA 2. Die Festsetzung resultiert aus den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung, der das städtebauliche Konzept zugrunde liegt. Eine Festsetzung der Breite der „Lücke“ erfolgt nicht, da bei der Umsetzung der Planung die „Lücke“ mit der Festsetzung der Mindestgebäuelängen auch kleiner sein kann.

### **Kita-Standort**

Der Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, hat empfohlen, für die Gemeinbedarfsfläche (Kita) auch das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Notwendigkeit zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht gesehen wird. Die Planungen für die Kita sind derzeit nicht konkretisiert, so dass keine verbindlichen Aussagen zur Größe der Kita getroffen werden können.

Die AG 29 regt an, die Lage der Gemeinbedarfsfläche für die Kita zu überdenken und die Kita zentral im Plangebiet anzuordnen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, der Standort der Kita ist optimal und aufgrund der umgebenden Grünflächen besonders für die Kita-Nutzung geeignet. Gerade aufgrund der Lage außerhalb der Wohnbebauung werden die Belastungen durch den Bring- und Holverkehr gering gehalten. Der Standort ist fußläufig sicher durch die Wegeführung innerhalb des Plangebiets zu erreichen.

### **Verkehr**

Die Gemeinde Grande gibt zu bedenken, dass die Darstellung der verkehrlichen Zu- und Abläufe in/aus dem Plangebiet sich ausschließlich auf die innerörtlich zu erwartenden Verkehrsabläufe bezieht. Die überörtlichen Anbindungen Trittaus an das vorhandene Schnellstraßennetz des Landes bzw. des Bundes werden nicht ausreichend aufgeführt

(Anbindungen des Plangebiets an die B-404 über die AS Trittau Nord und an die AS Trittau Süd/Grande/L 94).

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sicherzustellen ist, dass der zusätzliche Verkehr an den angrenzenden Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Überörtliche Verkehrsprobleme an weiter entfernten Knotenpunkten können jedoch nicht durch den Bebauungsplan Nr. 35 B gelöst werden.

### **Innere Erschließung**

Der Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, weist darauf hin, dass gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für Gehwege eine Regelbreite von 1,80 m zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraums (0,2 m bis 0,5 m) vorgesehen ist.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Darstellung der Straßenquerschnitte erfolgt als Darstellung ohne Normcharakter und wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Bei der Konkretisierung der Planung wird geprüft, ob ggf. der Gehweg auf einer Seite auf 2,50 m erweitert und auf der anderen Seite auf 1,50 m eingeschränkt wird.

Zudem wird vom Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr mitgeteilt, dass es sich bei den Stichstraßen um Mischflächen handelt und diese als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festzusetzen sind.

Der Anregung wurde gefolgt. Die Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **Ruhender Verkehr**

Der Kreis Stormarn, Fachdienst Planung und Verkehr, weist darauf hin, dass durch die Errichtung von 350 WE die Anlage von öffentlichen Parkplätzen (z.B. für Besucher) in erheblichem Umfang erforderlich ist. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze sollte festgesetzt werden.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Anzahl und Lage der öffentlichen Parkplätze wird im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung bestimmt. Innerhalb der Verkehrsfläche ist ausreichend Raum zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze vorhanden.

### **Anbauverbotszone**

Der Anregung vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr zur nachrichtlichen Darstellung der Anbauverbotszone im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der öffentlichen Grünflächen an der Großenseer Straße / L93 wurde gefolgt und redaktionell nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

### **ÖPNV**

Die Gemeinde Grande regt an, dass das ÖPNV-Angebot aufgrund der geplanten Wohneinheiten angepasst werden sollte.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV sind im Rahmen der weiterführenden Planungen mit den entsprechenden Fachdienststellen und betroffenen Verkehrsgesellschaften abzustimmen.

### **Grünordnung**

Der Anregung des Kreises Stormarn, Untere Naturschutzbehörde, dass für den Knick im südlichen Plangeltungsbereich entlang des Ziegelbergweges zwei geeignete Überhänger als zu erhalten festgesetzt werden sollten, wurde gefolgt.

Der Kreis Stormarn, Untere Naturschutzbehörde empfiehlt zudem, den Grünstreifen, westlich des im Osten verlaufenden Fußwegs, auf 5 m zu verbreitern und hier auf der gesamten Weglänge heimische Laubbäume erster Ordnung anzupflanzen. Dafür können die Neuanpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen reduziert und in den Wendehämmern sollte gänzlich auf das Anpflanzen von Bäumen verzichtet werden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da im Zuge der Bebauungsplanerstellung der öffentliche Fuß- und Radweg verbreitert wurde, ist eine Verbreiterung des westlich angrenzenden Grünstreifens nicht möglich. Mit einer Breite von 3 m ist er für das Anpflanzen einer Lindenreihe zu schmal. Zudem ist die Durchgrünung des Gebietes ein wesentliches gestalterisches Element, weshalb an den Bäumen in den Straßen und den Wendehämmern festgehalten wird.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Dem Hinweis von der Schleswig-Holstein Netz AG für die Standorte der beiden erforderlichen Netzstation wurde gefolgt. Neben dem Standort für Versorgungsanlage im Westen entlang der Zufahrt wurde der zweite Standort von der Grünfläche im Osten in die zentrale Grünfläche verschoben.

## 6 Planungsalternativen

Für das Erfordernis zur Bereitstellung von Bauflächen für Wohnnutzungen wurde bereits im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2008 eine Alternativstandortbetrachtung zur Siedlungsentwicklung erarbeitet. Auf der Grundlage der Erfassungen, Beschreibungen und Bewertungen wurde festgesellt, dass für den Bereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes keine hinreichend großen geeigneten Siedlungserweiterungsflächen als Planalternative bereitgestellt bzw. entwickelt werden können.

Im Hinblick auf die Bebauungsplaninhalte wurden im Rahmen des Verfahrens unterschiedliche Erschließungs- und Bebauungsvarianten geprüft. Ein anderer Einfluss auf die Umweltsituation würde sich daraus nicht ergeben.

Trittau, den 04.04.2019...



  
.....  
(Oliver Mesch)  
Bürgermeister