

Rechtsanwälte u. Notare

Klahn · Gebhardt · Witte · Dr. Krech

Möln · Schwerin

RAe Klahn · Gebhardt · Witte · Dr. Krech · Brauerstraße 7 · 23879 Möln**vorab per Fax: 04154 8079-75**

1) Gemeinde Trittau
Der Bürgermeister
- Fachbereich Bau und Projektmanagement -
Europaplatz 5

22946 Trittau

2) Kopie Planausw. z. Ut. und weiteren
Umwendung

3) Herrn BN Nord zw. Krummhorn wagtig/06.04.2018
LH

Thomas Klahn
Rechtsanwalt und Notar

Michael Gebhardt
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Wolf Dietrich Witte
Rechtsanwalt

Kanzlei und Anstaltz Möln
Zweigstelle Schwerin

Dr. Joachim Krech
Rechtsanwalt
Ministerpräsidentenrat

Kanzlei Schwerin, Zweigstelle Möln

Aktenzeichen
Kr/vt 17/00035

Sachbearbeiter
RA Dr. Krech

Telefon
04542/3038

Datum
Möln, den 05.04.2018

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die 42. Änderung des F --
Planes sowie den B – Plan Nr. 56 A**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in o. a. Angelegenheit sind wir für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus den Herren

[REDACTED] tätig. Wegen

der im Bereich Großenseer Straße und Ziegelbergweg beabsichtigten bzw. nunmehr eingeleiteten Bauleitplanung mit Ausweisung eines Wohngebietes und damit einhergehenden Problematik einer an die Gewerbebetriebe heranrückenden Wohnbebauung hatten wir uns bereits mit Schreiben vom 12. Januar 2017 an Ihren Leiter des Fachdienstes Planung und Umwelt, Herrn Schröter, gewandt und auf diese drohende Konfliktsituation, die in jedem Fall abgewendet werden muss, hingewiesen.

Die jetzt ausgelegten Vorentwürfe enthalten zwei Varianten, die beide eine Ausweisung von Flächen

23879 Möln, Brauerstraße 7
19061 Schwerin, Schlossgartenallee 21 c
Telefon: 04542/3038
Fax: 04542/86407
E-Mail: info@klahn-rechtsanwaelte.de
St.-Nr.: 27 222 13300
Internet: www.klahn-rechtsanwaelte.de

Kreissparkasse Möln
BLZ 230 527 50, Kto-Nr. 5 045 800
SWIFT-BIC: NOLADE21RZB
IBAN: DE89 2305 2750 0005 0458 00

Railfisenbank Südostmarn eG
BLZ 200 891 77, Kto. 3321215
SWIFT-BIC: GENODEF1GRS
IBAN: DE08 2005 9177 0003 3212 15

als allgemeines Wohngebiet bis an die nördlich gelegenen Gewerbegrundstücke vorsehen. Sie unterscheiden sich im Kern lediglich in der Intensität einer möglichen Wohnbebauung. Während die Variante 1 – soweit für uns erkennbar – das allgemeine Wohngebiet auf den südlichen Streifen des neuen Baugebietes mit ca. 3500 qm begrenzt und „als vermittelndes Element zur nördlichen Gewerbefläche“ die Festsetzung eines Mischgebietes enthält, ist nach der Variante 2 eine großflächigere Ausweisung als Wohngebiet partiell bis an die Grenzen zu den bestehenden Gewerbegrundstücken heran beabsichtigt. Es liegt auf der Hand, dass insbesondere diese Variante zu einer erheblichen Spannungslage mit dem vorhandenen Gewerbebereich führen muss. Aber auch die erste Variante ist nicht frei von Konfliktpotenzial. Dabei ist u. a. zu berücksichtigen, dass auch ein Mischgebiet nach § 6 Abs. BauNVO dem Wohnen dient und dementsprechend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nur soweit möglich ist, wie sie das Wohnen nicht wesentlich zu stören vermögen. Folglich kann eine Art Pufferfunktion lediglich bedingt zuerkannt werden.

Ganz wesentlich ist für beide Varianten, dass hinreichende Lärmschutzmaßnahmen, aber auch Vorkehrungen gegen möglicherweise von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschen nicht klar erkennbar sind. Dabei sind gerade bei einer heranrückenden Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe deren Immissionen von essentieller Bedeutung. Auch aus der Ziffer 5 der Texterläuterung ergibt sich weder, ob mit Blick auf die in Rede stehende Gewerbefläche die Vorgaben der TA – Lärm eingehalten werden, noch ist zwangsläufig erkennbar, welche wirkungsvollen Lärmschutzmaßnahmen in dieser Hinsicht vorgenommen werden müssen. Der in den Texterläuterungen gegebene Hinweis auf geeignete schalldämmende Fenster dürfte insoweit völlig unzureichend sein. Überhaupt nicht feststellbar sind zu treffende Vorkehrungen gegen etwaige Geruchsbelastungen.

Schon diese Gesichtspunkte führen die Defizite der bisherigen Planung deutlich vor Augen. Auch bedarf es keinen weiteren Ausführungen, dass es gerade Aufgabe einer Bauleitplanung ist, die Ausweisung von Baugebieten in der Art und Weise zu steuern, die städtebaulichen Spannungen auch unter prognostischer Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme von vorneherein zu begegnen vermag. Indes dürfte hier nach dem bisherigen Planungsstand die besondere Situation der angrenzenden Gewerbeflächen nicht angemessen berücksichtigt sein.

Vor diesem Hintergrund halten wir eine zumindest teilweise Neuausrichtung der Planung in der Hinsicht für unerlässlich, dass unsere Mandantschaft nicht nur in der Ausübung ihres Gewerbes, sondern auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Dabei liegt es sicherlich auch im ureigensten Interesse der Gemeinde selbst, schon

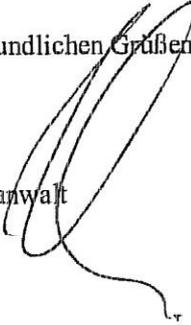
3

vom Ansatz her spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Nach alledem bitten wir Sie freundlichst, unsere Bedenken respektive Hinweise aufzunehmen und uns über den weiteren Stand auf dem Laufenden zu halten. Gerne sind wir auch zu einer gemeinsamen Erörterung dieser Angelegenheit bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt



Schleswig-Holstein
Der echte Norden



Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzeu-Str. 70 | 24837 Schleswig

Planlabor Stolzenberg
St. Jürgen-Ring 34
23564 Lübeck

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 26.03.2018/
Mein Zeichen: Trittau-Fplanänd42-Bplan56A/
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.oriowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 06.04.2018

**Flächennutzungsplan, 42. Änderung der Gemeinde Trittau
Bebauungsplan Nr. 56A der Gemeinde Trittau
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Stolzenberg,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Orlowski

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche
Räume | Postfach 10 81 24 | 23530 Lübeck

Technischer Umweltschutz
Regionaldezernat Südost

Planlabor Stolzenberg
St. Jürgen-Ring 34
23564 Lübeck

E 10
418

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 21.12.2017
Mein Zeichen: 307612
Meine Nachricht vom:

E-Mail: andreas.reincke@llur.landsh.de
Telefon: 0451 885-415
Telefax: 0451 885-270

09. April 2018

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Flächennutzungsplan, 42. Änd. der Gemeinde Trittau
Bebauungsplan Nr. 56A der Gemeinde Trittau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir vorgelegten o. g. Planungsunterlagen habe ich aus der Sicht des
Immissionsschutzes keine Bedenken.

Bei Planänderungen und Ergänzungen bitte ich um erneute Beteiligung mit Benennung
der geänderten oder ergänzten Teile.

Mit freundlichem Gruß



Andreas Reincke

GEWÄSSERPFLERGEVERBAND BILLE

Der Verbandsvorsteher

Gewässerpflegeverband Bille, Postfach 1205, 22943 Trittau

Planlabor Stolzenberg
St.Jürgen-Ring 34
23564 Lübeck

E 19
- 18
4

Trittau, den 13. April 2018

Dienstgebäude/Lieferanschrift:

Europaplatz 5, 22946 Trittau
Telefon 04154 8079-0 Fax 04154 8079-75

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr
Dienstag 15.00 bis 17.00 Uhr
Mittwoch, Donnerstag geschlossen

Termine außerhalb der Öffnungszeiten nach Vereinbarung

Ihr Ansprechpartner: Frau Kock
Zimmer 5, EG
E-Mail: Marianne.Kock@Trittau.de
Durchwahl 04154 8079-27

Fachdienst 1/2 - Finanzen -
Az.: 1/270

**Flächennutzungsplan, 42. Änderung der Gemeinde Trittau
Bebauungsplan Nr. 56 A der Gemeinde Trittau**

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Antrag wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Dem Gewässerpflegeverband Bille obliegt die Unterhaltungspflicht
der fließenden Gewässer Zweiter Ordnung im Verbandsgebiet.

Es muss gewährleistet sein, dass der Verband die Maßnahmen,
die für die Erfüllung seiner Unterhaltungspflicht erforderlich sind,
auch weiterhin durchführen kann.

Sofern diese Sachlage gegeben ist, bestehen von Seiten des Gewässerpflegeverbandes
Bille keine Bedenken gegen die o.a. Maßnahme.

Die vorgelegten Unterlagen erhalten Sie anliegend zurück.

Mit freundlichem Gruß
Im Anfrage


(Marianne Kock)
- Geschäftsstelle -

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

Bearbeiterin: Barbara Bertram (Az. Des BUND: OD 218-201).

Birkenweg 21, 21465 Wentorf



Naturschutzbund Deutschland

Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

Bearbeiter: Klaus Graeber

Parkstraße 8 h, 23843 Bad Oldesloe

per E-Mail stolzenberg@planlabor.de
Diplomingenieur Detlef Stolzenberg
St. Jürgen-ring 34
23564 Lübeck

17.04.18

Stellungnahme zu Gemeinde Trittau 42.Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 56 A .

Sehr geehrte Damen und Herren,
NABU und BUND bedanken sich für die Zusendung und nehmen wie folgt Stellung:

Es geht im Wesentlichen um die Frage der Art und Weise der Bebauung des Gebietes, das wir aus der Planung zum BP Nr. 35B bereits als beschlossene Fläche kannten, die – abgeschirmt durch einen Knick zum Wohngebiet - den Rand zur Großenseer Straße durch Bebauung bilden soll. Wir sind einverstanden mit einem Mischgebiet – und wählen von den beiden vorgeschlagenen Varianten die Variante 2, so kann ein etwas umfangreicherer Wohnanteil im Nordteil entstehen. Ein Abstand zur Straße mit einer Baum-Bepflanzung ist als Lärmschutz notwendig. Eine Befragung der Bevölkerung durch die Gemeinde ist u.E. empfehlenswert.

Mit freundlichen Grüßen
Barbara Bertram (für den BUND) und Klaus Graeber (für den NABU).

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachdienst Planung und Verkehr



Kreis Stormarn • Der Landrat • 23840 Bad Oldesloe

Planlabor Stolzenberg

St. Jürgen-Ring 34

23564 Lübeck

Zentrale:

Stormarnhaus, Mommsenstraße 13, 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 0 45 31 / 1 60 - 0, Fax: 0 45 31 / 8 47 34

Internet: www.kreis-stormarn.de

Geschäftszeiten:

Mo., Di., Do. + Fr. 08.30 - 12.00 Uhr

Do. 14.00 - 17.00 Uhr und nach Vereinbarung

Auskunft erteilt:

Thorsten Kuhlwein

Mommsenstraße 14, 23843 Bad Oldesloe

Gebäude: F, Raum: F 205

Tel.: 0 45 31 / 160 - 1476, Fax: 0 45 31 / 160 77 1476

E-Mail: t.kuhlwein@kreis-stormarn.de

Aktenzeichen: 52/104

25. April 2018

Gemeinde Trittau

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56A

Schreiben des Büros Planlabor Stolzenberg, Lübeck vom 26.03.2018

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Hierzu gebe ich die beiliegende Stellungnahme ab.

Im Auftrag

Thorsten Kuhlwein

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56A der Gemeinde Trittau

Planstand: 30.03.2018

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde die Bebauung auf Grundstücken entlang der Großenseer Straße so zu steuern, dass zwischen bestehendem Gewerbe und neuem Wohngebiet im Süden vermittelt wird.

Bei dieser Planung ist folgendes zu beachten:

1. Städtebau und Immissionsschutz

Der Gemeinde Trittau kommt als Unterzentrum die Rolle zu, ausreichend Wohnbauflächen auszuweisen. Es wird daher grundsätzlich begrüßt, dass hier im Sinne der Innenentwicklung (zumindest nach Bau des Neubaugebietes im Süden und des Supermarktes im Osten) eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll.

Problematisch wird jedoch in der Variante 2 die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) auf lediglich einem, relativ kleinen Grundstück gesehen, da aus planungsrechtlicher Sicht innerhalb eines Mischgebietes (Bebauung in der Umgebung ist irrelevant) annähernd ein ausgeglichenes Nebeneinander zwischen Wohn- und Gewerbenutzung entstehen muss. Dies ist auf einem Grundstück mit voraussichtlich nur einem Vorhaben kaum zu realisieren. Insofern wird die Variante 1 empfohlen, die durch das größere Mischgebiet auch einen besseren Übergang zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ermöglicht.

Aufgrund der zu erwartenden Gemengelage aus teilweise bestehender, teilweise neu hinzukommender Gewerbenutzung und der neuen Wohnbebauung ist es aus hiesiger Sicht essentiell, sich bereits frühzeitig mit der Immissionssituation auseinanderzusetzen. Dazu liegen bisher keine Untersuchungen vor. Insbesondere das direkte Nebeneinander zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben an der Großenseer Straße und der zukünftigen Wohnbebauung im Osten des Plangebietes könnte problematisch sein. Als bestehende Immissionsbelastung ist in der Untersuchung nicht allein die derzeit tatsächlich vorhandene Emissionssituation der bestehenden Betriebe anzusetzen, sondern die aufgrund der bestehenden Genehmigungen (theoretisch) maximal zulässigen Emissionen. Bereits auf Eben des Flächennutzungsplanes ist eine grundsätzliche Verträglichkeit/ Machbarkeit nachzuweisen.

Darüber hinaus sind natürlich auch die Verkehrsimmissionen von der Großenseer Straße sowie der geplanten westlichen Erschließungsstraße ausgehend, sowie mögliche Emissionen des geplanten Supermarktes zu untersuchen.

Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (Text-Teil B Nr. 5) sind durch ein Gutachten zu belegen. Insofern kann hierzu derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob nicht die Überplanung des gesamten Bereichs bis an die Großenseer Straße heran sinnvoll ist, um hier langfristig Nutzungs- und Immissionskonflikten steuernd entgegenzuwirken.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden zu den vorliegenden Planungsunterlagen keine Bedenken erhoben. Zum nächsten Planungsschritt sind der Umweltbericht mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung der Knickschutzbestimmungen sowie ein Artenschutzfachbeitrag einzureichen.

3. Verkehrsplanung

In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke gem. RAS 06 vorzusehen. Die daraus resultierenden Flächen sind als von der Bebauung freizuhaltende Flächen festzusetzen und gem. Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Die Festsetzung ist dann um die textliche Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen und Bepflanzung auf diesen Flächen zu ergänzen. Die Planzeichenerklärung ist ebenfalls entsprechend zu ergänzen.

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

4. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist gem. der „Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung“ durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Bei der Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung kann das Merkblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) in der jeweils geltenden Fassung als technische Regel herangezogen werden.