

Gemeinde Trittau  
Der Bürgermeister  
Fachdienst Planung und Umwelt  
Europaplatz 5  
22946 Trittau

16.11.2015

### Aufstellung des Bebauungsplanes 35B

- Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG

Sehr geehrte Damen und Herren,

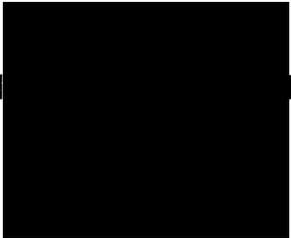
hierdurch zeigen wir an, daß wir gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes betreiben wir seit 1998 eine Kompostierungsanlage für getrennt gesammelte Bioabfälle aus den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Diese Anlage wurde mit Bescheid des Landesamtes für Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume nach dem BImSchG genehmigt und zuletzt im Jahr 2012 um eine Vergärungsanlage mit Nebenanlagen erweitert. Mit Antrag vom Februar 2015 wurde eine Kapazitätserhöhung auf 38.000 t/a in einem Genehmigungsverfahren nach § 16 BImSchG beantragt.

Bei dem Betrieb der Anlage entstehen sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen durch die Behandlung sowie Verkehr. Die Anlieferung und Behandlung des vorrangig kommunalen Materials erfolgt im Auftrag der zuständigen regionalen und kommunalen Gebietskörperschaft – der AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH.

Die Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unseres abfallwirtschaftlichen Betriebes wird zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung unseres unternehmerischen Handelns in der Erfüllung unserer kommunalen Verträge führen. Nach Erfahrungen, die uns aus Schleswig-Holstein vorliegen, berichtet die Wohnbevölkerung, speziell und häufig in den Sommermonaten, sehr subjektiv und nur schwer nachweis- und messbar, von Geruchsbeeinträchtigungen, die von abfallwirtschaftlichen Betrieben (insbesondere Behandlungsanlagen für Bio- und Grünabfälle) ausgehen.

[Redacted signature area]



Diese Emissionen werden nach den technischen Möglichkeiten weitgehend minimiert und sind stets im immissionschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Diese sind jedoch in ihrer Wahrnehmbarkeit nicht auszuschließen. Belästigte Anwohner, die bei geöffneten Fenstern oder auf Balkonen und in Gärten diese Art diffuser Geruchsbeeinträchtigung wahrnehmen, empfinden dies als Einschränkung ihrer Lebensqualität und werden mit - auf behördliche Genehmigungen einwirken und versuchen, damit Einschränkungen des emittierenden Betriebes zu erwirken.

Dies führt zu unkalkulierbaren Betriebsrisiken und wirtschaftlichen Schäden für unser Unternehmen sowie Infragestellung der Entsorgungssicherheit für die Bioabfälle der belieferten Kreise bei den zuständigen Gebietskörperschaften – in diesem Fall: AWSH.

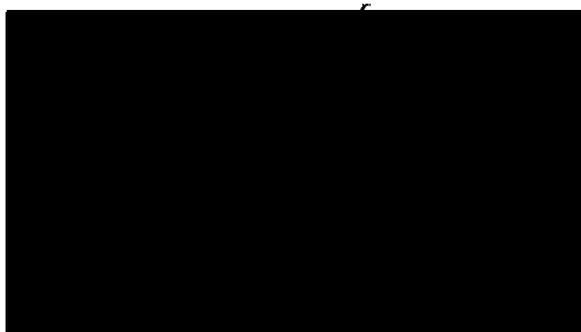
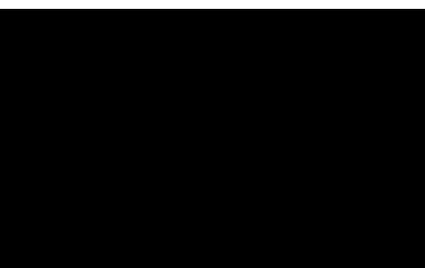
Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass sich die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) derzeit im Novellierungsverfahren befindet und unser Unternehmen aktuell prüft, ob wir unter diese (neuen) Regelungen fallen. Insbesondere ist hierbei die Größe des vorhandenen Biogas-Speichers (derzeit 2000 m<sup>3</sup>) von Belang. Da wir derzeit nicht absehen können, ob diese Regelungen für uns einschlägig sein werden, bitten wir Sie im Rahmen der weiteren Planung für den Bebauungsplan 35 B um vorsorgliche behördliche Prüfung, ob unter den möglichen Umständen im Umfeld überhaupt allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden dürfen. Dies ist im Hinblick auf die aus § 50 BImSchG für die gemeindliche Bauleitplanung folgenden rechtlichen Anforderungen äußerst fraglich.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, daß der Anlieferverkehr mit kommunalen Müllsammelfahrzeugen und gewerblichen LKW direkt über die Bürgerstraße am Rande des geplanten Wohngebietes erfolgt. Auch diese Fahrzeuge stellen neben der Lärmemission eine mögliche Geruchsemissionsquelle dar. Die Steuerung des Fahrzeugverkehrs liegt in den Händen der kommunalen Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWSH).

Wir stellen fest, dass die rechtlich zulässigen Emissionen und Immissionen, die von unserem Betrieb ausgehen bzw. auf die Nachbarschaft einwirken, für die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplans 35-B mit großer Wahrscheinlichkeit nicht relevant sein würden, jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die geschilderten nachteiligen Auswirkungen auf unseren Betrieb nach sich ziehen wird und eine entsprechende Planung der Gemeinde Trittau rechtswidrig und damit angreifbar wäre.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Hamburg, den 16.11.2015

[REDACTED]

Gemeinde Trittau  
FD Planung und Umwelt  
Europaplatz 5  
22946 Trittau

Vorab per Email:

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **Stellungnahme zum Bebauungsplan 35B, Gemeinde Trittau**

Sehr geehrte [REDACTED]

sehr geehrter [REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin bekanntermaßen ein Grundeigentümer der von der Planung betroffenen Grundstücke ([REDACTED]).

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.

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.

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.

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 Neubauquartier und der Nutzung im westlich angrenzenden Gewerbegebiet mit der dort ansässigen Diskothek angemessen zu informieren.

Im Begründungstext zum Bebauungsplan-Vorentwurf findet sich lediglich eine verbale Beschreibung des zeichnerisch dargestellten Vorentwurfs. Eine inhaltliche 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:

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 vorgegeben, die bei einer mehr diskursiven Herangehensweise anders entwickelt worden wäre.

Ich gehe davon aus, dass die zukünftige Konkretisierung der Planung in vielen Punkten, von den dargestellten und hier kommunizierten Lösungsansätzen wird abweichen müssen. Meines Erachten reicht es nicht, nur die Fakten und das notwendige Abwägungsmaterial zu benen-

nen, sondern es sollten die einzelnen Schritte des planerischen Entscheidungsprozesses und deren jeweilige Konsequenzen ausführlicher in der Begründung und den begleitenden Texten dargestellt werden.

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.

In den Abstimmungsterminen mit den Grundeigentümern wurden z.B. zur Bewältigung der lärmtechnischen Rahmenbedingungen alternative Bebauungskonzepte 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 können.

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.

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 bitten 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 Wohnungsbau geeigneten ortsnahen Flächen in der Gemeinde Trittau überplant werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll die Flächen so optimal wie möglich zu nutzen.

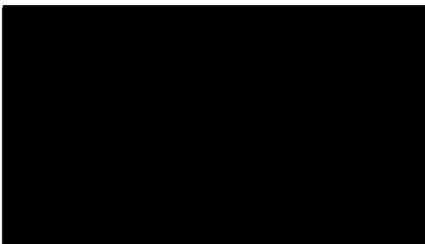
Ich schätze das Potenzial für eine Verdichtung als deutlich höher ein, als hier von der Gemeinde vorgelegt. Insbesondere die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nehmen einen Flächenanteil in Anspruch, der aus meiner Sicht anders gestaltet werden muss. Zum Beispiel die südwestliche Fläche parallel zum oberen Zie-

gelbergweg, 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.

Außer Acht wird in den Planungen gelassen, wen in Zukunft entsprechende Sorgfaltspflichten für die vorgesehen Grünflächen treffen soll. Auch bleibt die unterschiedliche Dichte der Bebauung der vorgesehen Flächen der einzelnen Eigentümer unberücksichtigt; ein entsprechendes Ermessen ist bis dato nicht zu erkennen bzw. nachvollziehbar.

Im Eigentum meiner Familie befinden sich in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des B-Plans 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 kurz gekommen ist.

Ich bitte umgehend um Bestätigung des fristgerechten Einganges dieses Schreibens.





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.

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. 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.

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.

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 mögliche Geruchsemissionsquelle dar.

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 35-B mit großer Wahrscheinlichkeit nicht relevant sein würden, jedoch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die geschilderten nachteiligen Auswirkungen auf unseren Betrieb nach sich ziehen wird und eine entsprechende Planung der Gemeinde Trittau rechtswidrig und damit angreifbar wäre.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwendungen im weiteren Verfahren

Mit freundlichen Grüßen



Ich bitte Sie, diese Stellungnahme bereits jetzt in den Abwägungsprozess der Planaufstellung einzubeziehen. Ich bin der Auffassung, auch nach eigenständig eingeholter fachlicher Beratung, dass bereits bei der Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein fachlicher Fehler vorgenommen wurde.

Hier wurde erkennbar gegen das Trennungsgebot sich gegenseitig störender Nutzungen verstoßen, indem die dort dargestellte Wohnbaufläche östlich der Bürgerstraße viel zu dicht an das Gewerbegebiet westlich der Bürgerstraße heranrückt. Der dort östlich der Bürgerstraße dargestellte mit 20 m Breite relativ schmale Grünstreifen mit der Signatur zur Erforderlichkeit zur dortigen Anlage von Schallschutzmaßnahmen, mag zwar ausreichend sein für einen Lärmschutzwall, kombiniert mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand gegen den Kfz-Verkehrslärm, aber eine solche Anlage bietet der zukünftig östlich angrenzenden Wohnnutzung keinen Schutz gegen den Lärm aus dem großflächigen Gewerbegebiet westlich der Bürgerstraße im Bereich Technologiepark.

Durch den Flächennutzungsplan entsteht noch kein Baurecht, so dass aktuell noch keine „Gefahr“ für unsere Betriebe [REDACTED] und [REDACTED] besteht. Wenn die Gemeinde nun aber aus dem erkennbar mit planerischen Mängeln behafteten Flächennutzungsplan einen Bebauungsplan entwickelt, ignoriert sie diesen Planungsmangel und geht damit Gefahr ein durch die Festsetzung in dieser mangelbehafteten Planung planungsrechtlichen Schaden bei den Gewerbegebieten zu verursachen. Der Umstand, dass seiner Zeit niemand ein Normenkontrollverfahren gegen die Rechtswirksamkeit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrengt hat, heißt im Umkehrschluss nicht, dass die damalige Planung fehlerfrei gewesen ist.

Wir bitten Sie und das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro zu beachten, dass für den Betrieb unserer Diskothek in der jetzigen Form eine Genehmigung vorliegt. Und zum Betrieb einer Diskothek gehört auch ein ausreichend großer Parkplatz, von dem naturgemäß auch Störungen ausgehen. Es hat somit schon einen Grund, dass insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum solche Diskotheken, die ja eine nicht unwesentliche Bedeutung in der Freizeitgestaltung junger Menschen haben, dann nach Möglichkeit in Gewerbegebieten, deutlich abseits benachbarter Wohnnutzungen angesiedelt werden.

Die Planungshoheit der Gemeinde, somit auch das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, möchten wir überhaupt nicht in Frage stellen. Dabei werden in § 1 des Baugesetzbuches aber eine große Reihe von unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen genannt, die von der planaufstellenden Gemeinde zu beachten sind und ich weise ausdrücklich darauf hin, dass an keiner Stelle des Baugesetzbuches eine Wertung dieser Belange erfolgt, die bestimmten Belangen z.B. die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch ein erhöhtes Angebot an Wohnbauflächen den Vorrang vor anderen Belangen gibt. Wenn dann sind diese am ehesten – durch andere gesetzliche Grundlagen, z.B. Belange im Bereich des Natur- und Artenschutzrechts.

Die Belange „wirtschaftlicher Anforderungen“, die Belange der Wirtschaft oder der sozialen Belange, oder der Freizeit sind keine „minderwertigen Belange“, die gegenüber den Belangen einer ausreichenden Wohnraumversorgung sehr häufig von Gemeinde und Planern als „Belange von geringerer Bedeutung“ angesehen werden und im planerischen Abwägungsprozess eher zurückgestellt werden.

Aufgrund der Vorträge und der Diskussionen in den beiden letzten Planungsausschüssen wurde deutlich, dass die Gemeinde offensichtlich auch Gefahr läuft, hier einen planerischen Abwägungsfehler zu begehen. Wie sonst sind Diskussionsbeiträge zumindest zweier Planungsausschussmitglieder in der letzten Sitzung zu verstehen, in denen erwartet wird, dass dann eben der [REDACTED] selbst (auf eigene Kosten!?) Lärmschutzmaßnahmen umsetzen muss, oder aber doch am besten „schließen soll“ oder eine „Tiefgarage für die Autos“ bauen soll und den Discobetrieb am besten auch gleich auf eigene Kosten „unter die Erde“ verlegen soll? Zu diesen Wortbeiträgen können wir nur den Kopf schütteln und sind über diese Beiträge im Ausschuss doch sehr verwundert und enttäuscht. Es wurde 2007 eine erhebliche Investition getätigt um den [REDACTED] so erfolgreich aufzustellen, und bis heute wird im Vertrauen auf den Wirtschaftsstandort Trittau weiterhin investiert um ein modernes, konkurrenzfähiges und zukunftsweisendes Gewerbe zu erhalten. Nicht jedoch mit der Vorstellung von einigen Mitgliedern des Planungsausschusses derart öffentlich fallen gelassen zu werden.

Wir möchten mit diesem Schreiben darauf hinweisen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung gehalten ist, die bestehenden Rechte der Betriebe und das beinhaltet den Betrieb des [REDACTED] in seiner jetzigen Ausformung, d.h. einschließlich der Parkplatznutzung als Bestand zu akzeptieren und keine Planung durchzuführen, die diesen Bestand zukünftig einschränkt. Danach setzt sich die Gemeinde auf jeden Fall der Gefahr aus, sich später mit Schadensersatzforderungen auseinanderzusetzen zu müssen.

Ein Bebauungsplan muss sich zwar grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, was aber nicht heißt, dass Planungsfehler, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gemacht wurden, jetzt „bedingungslos“ fortgesetzt werden. Hier ist es auf jeden Fall erforderlich, dass das zukünftige allgemeine Wohngebiet deutlich weiter östlich beginnen muss und ein deutlich weiterer Abstand des geplanten Wohngebietes, als die bisher vorgesehenen 35 m, vom Gewerbegebiet eingehalten wird. Und in dem Zwischenraum wäre es auch nicht zulässig ein Mischgebiet festzusetzen (nur weil dort höhere Schallwerte zulässig sind), was sich dann aber in der Realität dort als Wohngebiet entwickeln würde.

Besonders unverständlich empfinden wir eine solche Planungsvariante (siehe Unterlagen des Planungsbüros von der Planungsausschusssitzung 04.09.2014), wo der Lärmschutz der Einfamilienhäuser scheinbar durch eine mehrgeschossige Seniorenwohnanlage / Gewerbeanlage hinter einem wohl eher unzureichend begrünten Lärmschutzwall realisiert werden soll.

Wir erwarten und vertrauen darauf, dass die Gemeinde, bzw. das von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro auf die Gewerbetreibende im Bereich Technologiepark zukommt und die Belange der vorhandenen Wirtschaftsbetriebe ausreichend und wirtschaftlich nachhaltig und sicher berücksichtigt werden. Das war auch der Kerninhalt unseres persönlichen Gespräches am 26.11.2014 im [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeinde Trittau  
Herrn Bürgermeister Mesch  
Postach 1205  
22943 Trittau

nachrichtlich per Mail an [REDACTED], Vorsitzender Planungsausschuss

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

07. Mai 2015

## **Bebauungsplan Nr. 35 B der Gemeinde Trittau**

### **Meine Stellungnahme vom 30.03.2015/ Ihr Schreiben vom 09.04.2015**

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

wie Sie wissen, bin ich am 30.04.2015 Gast im Planungsausschuss der Gemeinde Trittau gewesen, da dort der Sachstandsbericht Lärm zum B-Plan Nr. 35 B vom beauftragten Gutachter vorgetragen wurde. Meine im Schreiben vom 30.03.2015 geäußerten Bedenken bezüglich der Schallproblematik aus dem Gewerbegebiet betreffend einer eventuelle Wohnbebauung auf der Ostseite der Bürgerstraße konnte leider bisher in keiner Weise befriedigend beantwortet werden. Mit Erschrecken habe ich festgestellt, welche realitätsfernen Vorschläge der Gutachter vorgebracht hat.

In einer kleinen Gemeinde, wie Trittau, ist es in keiner Weise möglich eine drei- oder viergeschossige „Riegelbebauung“ mit passiven Schallschutzmaßnahmen an der Westseite der Gebäude zu bauen, um so auf der lärmabgewandten Seite eine Wohnnutzung realisieren zu können. Was in bestimmten großstädtischen Lagen in Hamburg oder Berlin durchgeführt wird, wäre in Trittau weder städtebaulich vertretbar, noch realisierbar. Wer sollte dort Wohnungen kaufen oder mieten wollen?

Zusätzlich müsste im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass erst nachdem die Riegelbebauung fertiggestellt wurde und damit der gewünschte Schallschutz erzielt wird, der Bau von Wohnungen weiter östlich im Plangebiet möglich ist. Es ist doch erkennbar, dass diese viergeschossigen Wohnblöcke, wo auf der eigentlich attraktiven Westseite aus Lärmschutzgründen die Fenster nicht geöffnet werden dürften, niemals

[REDACTED]

gebaut werden. Demzufolge wären auch die weiteren Bereiche des Plangebietes für Wohnhäuser nicht bebaubar.

Gleiches gilt für einen „Bebauungspuffer“ zum Beispiel in Form eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Eine unbebaute Gewerbegebietsfläche oder eine Bebauung mit nur 1- oder 2 geschossiger Gewerbebebauung übt nicht den gewünschten Schallschutzeffekt aus. Demnach müssten in diesem Gewerbegebiet zwingend Gewerberiegel mit Mindestgebäudehöhen festgesetzt werden, die ebenfalls alle gebaut sein müssen, bevor im Osten eine Wohnnutzung realisiert werden kann. Auch solche Gewerbegrundstücke mit solchen zwingenden Bauvorgaben sind in Trittau nur schwer bis nicht verkäuflich.

Die Festsetzung eines Mischgebietes aus reinen Lärmschutzgründen, welches in der Realität nur mit Wohnhäusern bebaut würde, ist planungsrechtlich nicht zulässig. Im Falle einer späteren juristischen Konfliktlage würde ein Verwaltungsgericht ein solches „falsches“ Mischgebiet in Hinsicht auf die Schutzbedürftigkeit wie ein allgemeines Wohngebiet einstufen.

Für mich ist zur Zeit nicht erkennbar, wie nur durch Nutzungssortierung und Gebäuderiegel-anordnung dieser Konflikt mit den Emissionen der rechtmäßig vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe unter Beachtung aller öffentlichen und privaten Belange städtebaulich gelöst werden kann.

Ich möchte nochmals betonen, dass ich es für sinnvoll halte über diese Problematik ein Gespräch zu führen. Gerade in solchen planerischen Konfliktlagen ist es auch Teil eines qualifizierten Abwägungsprozesses, nicht nur eine textliche Beschlussvorlage herzustellen, sondern auch das Gespräch mit den jeweils Betroffenen zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Gemeinde Trittau

Der Bürgermeister  
Fachdienst Planung und Umwelt  
Europaplatz 5

22946 Trittau

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

20. November 2015

## Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 35 B der Gemeinde Trittau

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierdurch zeigen wir an, dass wir gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Einwendungen geltend machen.

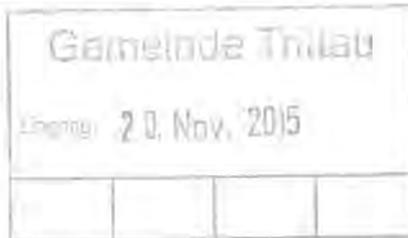
Wie Sie wissen betreiben wir in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes seit 2007 eine Discothek, mit deren Betrieb sowohl Lärm- als auch Lichtemissionen entstehen. Ich beziehe mich hier inhaltlich nochmal vollumfänglich auf meine Schreiben vom 30.3. und 7.5. dieses Jahres an den Herrn Bürgermeister, welche ich Ihnen als Anlage und Bestandteil meiner heutigen Einwendungen gegen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes beifüge.

Im Falle einer Realisierung des Wohngebietes wird es aufgrund der von der Diskothek und den davor liegenden Parkplatzflächen ausgehenden Störungen, vor allem auch spätabends und am Wochenende, unweigerlich dazu führen, dass zukünftige Bewohner und vor allem zukünftige Wohnungs- und Eigenheimbesitzer aus dem Gebiet des B-Plans 35 B gegen diesen Lärm und die vom Skybeamer ausgehende Lichtemissionen vorgehen werden. Wie hiesige Urteile in anderen Disco-Fällen zeigen, erfahren Anwohner diese Emissionen, obwohl rechtlich im zulässigen Rahmen, stets sehr subjektiv. Parkplatzlärm mit kurzzeitigen Spitzen und das Rufen und Schreien von jungen Menschen bei der An- und Abreise ist zudem schwer messbar und nachweisbar. Selbst wenn eine Lärmemission durch aufpassende Sicherheitskräfte oder

[REDACTED]



Gemeinde Trittau  
Der Bürgermeister  
FD Planung und Umwelt  
Europaplatz 5  
22946 Trittau



Trittau, den 18.11.2015

**Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 B „Gebiet zwischen Großenseer Straße und Ziegelbergweg sowie zwischen Bürgerstraße und der Straße Alter Markt“**

**hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [REDACTED], sehr geehrter Herr [REDACTED] sehr geehrte Frau [REDACTED]

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nehmen wir nach Prüfung der ausgelegten Entwürfe und Planungsunterlagen nachfolgend Stellung:

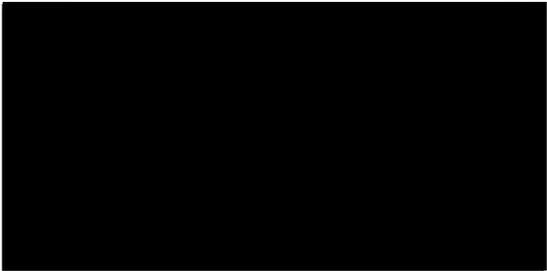
Die von uns vertretenen Unternehmen sind Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 36 (B-36), welche zum Teil an dritte Gewerbebetriebe vermietet und verpachtet sind. Da das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 36 (B-36) direkt an den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 35 B (B-35 B) angrenzt, sind wir von der Planung direkt betroffen.

Die gegenwärtigen Planungen im Bereich des B-35 B führen zu erheblichen Konflikten mit der auf den von unseren Mietern und Pächtern im Gebiet des B-36 ausgeübten gewerblichen Nutzungen und werden von uns deshalb abgelehnt.

Der Grund hierfür besteht darin, dass die Gemeinde Trittau in unmittelbarer Nähe (nur durch die Bürgerstraße getrennt) des Gewerbegebietes B-36 ein allgemeines Wohngebiet B-35 B plant. Die im B-36 entstehenden Emissionen würden so vollständig auf das allgemeine Wohngebiet B-35 B einwirken und zu erheblichen Nutzungskonflikten führen. Dass von einem Gewerbegebiet Emissionen ausgehen ist üblich – dass man ein allgemeines Wohngebiet direkt an ein Gewerbegebiet plant, ist unüblich, da ja allgemein bekannt ist, dass von einem Gewerbegebiet Emissionen ausgehen. Solche konfliktierenden Nutzungen sind von der Planung zu vermeiden. Die auf Grund dieses Planungskonflikts zu befürchtenden diversen Probleme hatte die Kanzlei [REDACTED] bereits in ihrem Schreiben vom 1. Juli 2014 beschrieben (siehe Anlage), welches Bestandteil dieses Schreibens ist.

Darüber hinausgehend erheben wir folgende Einwendungen gegen die vorgelegte Planung:

- 1) Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum die Gemeinde mit der vorgelegten Planung weiterhin an einem allgemeinen Wohngebiet festhält. Zunächst besteht bereits nach Feststellung der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 B bereits ein nicht zu lösender Nutzungskonflikt zwischen den von den bestehenden Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen und der geplanten Nutzung. Darüber hinaus


wurden bislang noch nicht alle Emissionen aus dem B- 36 vollständig erfasst, so dass von einem noch erheblicheren durch die Planung verursachten unzulässigen Nutzungskonflikt auszugehen sein wird. So gibt es zwar ein Verkehrs-, Lärm,- Geruchs-, Artenschutz- und Altlastengutachten. Doch wurden die Licht- und Erschütterungsemissionen, insbesondere während des Diskothekenbetriebs, noch nicht durch Gutachten erfasst.

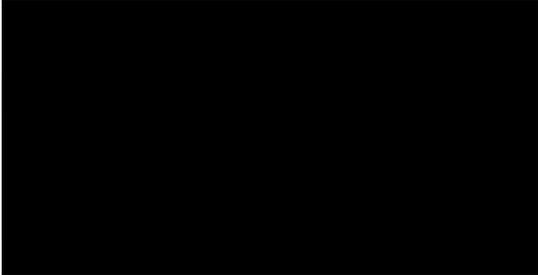
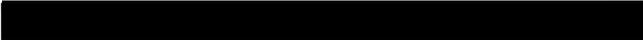
- 2) Auch bestünde unserer Ansicht nach die Gefahr von Gewerbesteuerausfällen und Arbeitsplatzverlusten, wenn der B- 35 B als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden würde.

Denn würde der B- 35 B in Kraft treten und sich dort Bewohner ansiedeln, könnten diese einen Anspruch darauf haben, dass die für das in dem B- 35 B liegende allgemeine Wohngebiet geltenden Immissionsgrenz- und -richtwerte auch eingehalten werden müssen. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit sind aber die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenz- und -richtwerte deutlich strenger als die für ein Gewerbegebiet wie dem B- 36 geltenden Werte. Da die Gebiete des B- 35 B und des B- 36 nur durch eine Straße getrennt sind, müssten auf der Seite des B- 35 B u.a. hinsichtlich der Lärmemissionen umfassende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, um eine Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner des B- 35 B durch Lärmemissionen aus dem B- 36 zu vermeiden.

Sollten die Lärmschutzmaßnahmen – was zu befürchten ist - die Emissionen aus dem B- 36 nicht dahingehend reduzieren, dass die Immissionsrichtwerte in dem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden, hätten die zukünftigen Eigentümer des B- 35 B einen Anspruch auf Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für eine allgemeine Wohnbebauung. Den Unternehmen des B-36, die diese Emissionen verursachen, könnten durch die zuständige Behörde sehr kostenintensive Auflagen erteilt oder sogar deren Betrieb stillgelegt werden. Die hieraus entstehenden Schäden würden gegenüber der Gemeinde Trittau geltend gemacht werden, da diese den Planungskonflikt schuldhaft verursacht hätte.

Durch Lärmgutachten wurde bereits nachgewiesen, dass Lärmemissionen aus dem B-36 ohne Abschirmmaßnahmen das Plangebiet des B-35 B weiträumig erfassen werden. Auch wenn die Gemeinde versuchen sollte, durch Abschirmmaßnahmen z.B. in Form einer Riegelbebauung oder durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung die Lärmimmissionen im Plangebiet zu reduzieren, kann nicht zu 100% gewährleistet werden, dass diese Maßnahmen erfolgreich sein werden und die Lärmimmissionen tatsächlich hinreichend reduzieren. Denn die Gutachten beruhen ausschließlich auf Berechnungen und stellen lediglich eine Prognose dar. Die spätere tatsächliche Sachlage kann jedoch von den Annahmen abweichen oder die Prognose zu Lasten der Gewerbetreibenden fehlschlagen. Dieses Risiko des Fehlschlagens der Prognose und etwaiger nachträglicher Anordnungen verbliebe bei den Unternehmen. Diese Problematik gilt natürlich auch für alle anderen Emissionen.

Es besteht somit die Gefahr, dass Unternehmen im Gewerbegebiet B- 36, die eine Vielzahl von Arbeitnehmern beschäftigen, erhebliche Summen investiert haben und jährlich nicht unerhebliche Gewerbesteuerbeträge zahlen, entweder behördliche Auflagen zum Schutz des allgemeinen Wohngebiets umsetzen müssten, was wiederum erhebliche Kosten verursachen könnte, oder sie müssten im Extremfall als Folge der Fehlplanung der Gemeinde ihren Betrieb ganz einstellen.

Da weder die von uns vertretenen Unternehmen noch andere im B-36 angesiedelte Unternehmen die aus der Fehlplanung der Gemeinde resultierenden Risiken weder tragen können noch wollen, könnten alle diese Unternehmen gezwungen sein, sich gegen die Planung der Gemeinde Trittau gerichtlich zu verteidigen, wenn diese Planung als Bebauungsplan in Kraft gesetzt würde. Ein langwieriges Gerichtsverfahren könnte wiederum zur Folge haben, dass eine Entwicklung auf dem Gebiet des B- 35 B um Jahre verzögert wird.

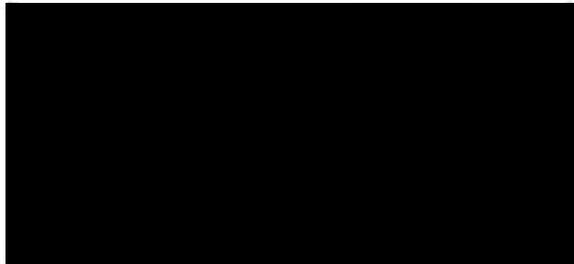
- 3) Hinsichtlich der Nutzungskonflikte mit den im B-36 bestehenden Gewerbebetrieben möchten wir noch auf Folgendes hinweisen:

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum gerade ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar an einer Großraumdiskothek mit den bekannten Lärmemissionen geplant werden soll. Über die letzten Jahrzehnte hat sich das Veranstaltungszentrum zu einem der größten und beliebtesten Treffpunkte in Stormarn, Lauenburg, Hamburg und Lübeck etabliert. Seit fast einem Jahrzehnt ist nun der  dort ansässig, sehr erfolgreich und Anlaufpunkt für die Jugend in Stormarn, Lauenburg, Hamburg und Lübeck.

Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, warum ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zu Unternehmen der Abfallwirtschafts-/Rohstoffbranche geplant werden soll, da von diesen Unternehmen naturgemäß Emissionen ausgehen.

Die Bevölkerung produziert zwar auf der einen Seite laufend Abfall und möchte diesen Abfall möglichst schnell aus der eigenen Wohnung bzw. vom Grundstück haben. Auf der anderen Seite möchte sich die Bevölkerung dann aber nicht den Emissionen der Unternehmen aussetzen, die den von der Bevölkerung produzierten Abfall einsammeln, um diesen dann zu recyceln und fachgerecht zu entsorgen. Die Unternehmen entlasten also die Bevölkerung von ihrem Abfall und mit den damit im Zusammenhang stehenden Emissionen, die sich dann natürlich auf dem Grundstück dieser Unternehmen entfalten müssen.

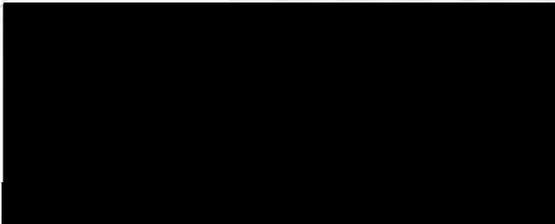
Um die Bevölkerung vor diesen Emissionen zu schützen, wurden die Unternehmen der Abfallwirtschaft zum damaligen Zeitpunkt mit einem gewissen Abstand zu den Wohngebieten der Gemeinde Trittau angesiedelt. Jetzt soll ein allgemeines Wohngebiet jedoch in unmittelbarer Nähe dieser Unternehmen geplant werden. Das ist für uns nicht nachvollziehbar, insbesondere deshalb nicht, da durch diese Planung die Unternehmen im B- 36 in ihrer Existenz bedroht werden können. Es wurde zwar ein Geruchsgutachten erstellt, in dem erklärt wurde, dass die Geruchsemissionen der Biovergärungs-/Kompostanlage unterhalb der Grenzwerte lägen. Darauf kommt es jedoch nicht an, da ausschlaggebend ist, ob tatsächlich Geruchsemissionen von der Bevölkerung wahrgenommen werden. Das kann man schon daran erkennen, dass bereits jetzt immer wieder Beschwerden aus der Bevölkerung erhoben wurden, die sich über die „Geruchsemissionen des Biokompostwerks“ beschwert hatten. Nur stellte sich dann aber heraus, dass die Biovergärungs-/Kompostanlage diese Emissionen oftmals überhaupt nicht verursacht hatte, sondern ein Landwirt durch das Versprühen von Gülle auf einem Feld in der Nähe dieser Anlage. Somit wirken aus der Richtung des B- 36 Geruchsemissionen auf die Wohngebiete der Gemeinde Trittau ein, die zwar die Grenzwerte unterschreiten, aber dennoch von den Bewohnern als störend empfunden werden. Das ist umso mehr zu befürchten, wenn die Bewohner im B- 35 B deutlich dichter an den Emittenten wohnen. Selbst wenn diese Emissionen von der Biovergärungs-/Kompostanlage überhaupt


nicht verursacht würden oder die Richtwerte eingehalten werden, würden diese Emissionen diesem von den Bewohnern des B- 35 B zugerechnet werden, so dass sich die Betreiber der Biovergärungs-/Kompostanlage dann dem erheblichen Unmut dieser Bewohner, z.B. in Form von Klagen oder Bürgerinitiativen, aussetzen müssten. Dieses ist aber nicht hinnehmbar. Die Abfall-, Rohstoff-, und Energiewirtschaft hat sich über Jahre/Jahrzehnte an diesem Standort etabliert und versorgt die Region mit wichtigen Rohstoffen wie Dünger-/Kompostprodukten, Baustoffe, Energie, usw.

- 4) Diese zuvor aufgezeigten planerischen Konflikte könnten umgangen werden, wenn in dem B- 35 B kein allgemeines Wohngebiet, sondern auf der gesamten Fläche ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden würde. Die Planungen könnten dann relativ zeitnah umgesetzt werden und durch die Ansiedelung weiterer Unternehmen würden sich dann auch die Gewerbesteuereinnahmen der Gemeinde erhöhen, was in Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde wohl auch wünschenswert wäre. Ein etwaiger Bedarf an Wohnungen könnte dann durch Nachverdichtungen oder durch die Ausweisung von Wohngebieten in anderen Teilen der Gemeinde Trittau erreicht werden.

Deshalb widersprechen wir der Bauleitplanung des B-35 B in der jetzigen Form und erhoffen uns weiterhin eine tragfähige Lösung für beide Seiten.



Anlage



## 1. Bestandsbetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 36

Die derzeitige Planung der Gemeinde sieht für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B eine Wohnnutzung vor. Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt lediglich durch die Bürgerstraße getrennt das mit dem Bebauungsplans Nr. 36 festgesetzte Gewerbegebiet an, dessen Grundstücke ganz überwiegend im Eigentum unserer Mandantin stehen und auf denen Gewerbebetriebe angesiedelt sind, von denen teilweise starke Lärm-, Geruchs-, Staub- und Lichtemissionen ausgehen. Im Einzelnen werden von den Pächtern der Grundstücke dort gegenwärtig u.a. folgende Nutzungen im Rahmen erteilter bestandskräftiger Genehmigungen ausgeübt bzw. sind geplant:

### 1.1 Veranstaltungszentrum „[REDACTED]“

Das Veranstaltungszentrum „[REDACTED]“ ist einer der größten und erfolgreichsten Treffpunkte für die Stormarner, Lauenburger, Lübecker und Hamburger Jugend. Der [REDACTED] liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 36 und wird vom Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B nur durch die Bürgerstraße getrennt.

Von dem [REDACTED] [REDACTED] gehen insbesondere in den besonders empfindlichen Nachtstunden an den Wochenenden und während der (Schul-)Ferienzeit während der Woche erhebliche Lärmemissionen aus, die verschiedene Ursachen haben. Zunächst werden diese von dem An- und Abfahrtsverkehr verursacht. Damit verbunden kommt es zu Lärmereignissen, wie durchdrehende quietschende Reifen sowie Lärm aus den Lautsprechern der PKWs. Des Weiteren geht Lärm von dem Diskothekengebäude mit Terrasse selbst aus. Durch die Türbereiche der Terrasse und die Lüftungsluken auf dem Dach dringen Bässe nach außen, die auch über eine mögliche Lärmschutzwand hinweg abstrahlen könnten. Zudem entstehen Kommunikationsgeräusche durch die Besucher selbst, welche sich auch außerhalb des Gebäudes lautstark unterhalten. Weitere Lärmquelle ist die morgendliche Entleerung der Flaschen auf dem Müllplatz, der von allen Mietern des Technologieparks genutzt werden kann. Dieser befindet sich noch in der Nähe des Diskothekenparkplatzes und soll in Zukunft auf den Diskothekenparkplatz gelegt werden, so dass damit diese Geräusche weiter an die geplante Wohnbebauung heranrücken würden.

Lichtemissionen entstehen z.B. durch die sog. Skybeamer, das beleuchtete Diskothekengebäude selbst sowie den beleuchteten Parkplatz.

## 1.2 Deponie- und Bauschutt-Recyclingflächen

Auf den im Bebauungsplan Nr. 36 als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen etc. ausgewiesenen Flächen befindet sich der Betrieb der Fa. [REDACTED]. Auf der Bauschuttrecyclingfläche wird in regelmäßigen Abständen Bauschutt gebrochen und verarbeitet, um ihn dann als Rohstoff wiederzuverwenden.

Hier entstehen insbesondere erhebliche Lärmemissionen durch den Betrieb der Brecher- und Siebanlagen sowie der Baumaschinen. Außerdem kommt es bei den Arbeiten zu erheblichen Staubemissionen, die sich je nach Windlage in Richtung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 35 B bewegen können. Außerdem kommt es zu Lichtemissionen durch die hochliegenden Strahler auf den Deponieflächen, welche zur Ausleuchtung der Betriebsplätze dienen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B liegt in nur ca. 250 m Entfernung von den vorgenannten Emissionsorten.

Geplant ist, dass kurz- bis mittelfristig auf der mit einer Asphaltsschicht abgedeckten Abfallwirtschaftsfläche „Deponieabschnitt 3“ u.a. Böden und Bauschutt gelagert, gesiebt und verarbeitet werden. Es ist auch geplant, die Lagerung, Zerkleinerung, Kompostierung und Absiebung von Garten- und Parkabfällen sowie die Altholzlagerung und -zerkleinerung auf diesen Flächen durchzuführen. Auch sind Recyclinganlagen für Wertstoffe wie Metalle und Kunststoffe und ähnliches denkbar. Diese vorgenannten Arbeiten sind ebenfalls mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie zusätzlichem Verkehr verbunden.

Auf den bereits verfüllten Deponieabschnitten 1 und 2 ist die Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik-Anlage oder Windpark mit kleinen vertikalen Windrädern) oder eine Freizeitfläche geplant.

Außerdem werden die bestehenden Genehmigungen für die Deponieabschnitte 4 und 5 weiterhin ausgenutzt und die Flächen anschließend verfüllt. Nach der Verfüllung und Abdeckung der Deponieabschnitte 4 und 5 sollen diese einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Dieser Deponiestandort ist vor dem Hintergrund der sich stetig verringernden Kapazitäten für das Land Schleswig-Holstein von besonderer Bedeutung. Auch der Weiterbetrieb der Deponieabschnitte 4 und 5 ist mit Staub-, Lärm-, und Geruchsemissionen sowie Verkehrsbelastungen verbunden.

## 1.3 Kompost- und Bioenergiekraftwerk

Im westlichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich das Kompost- und Energiekraftwerk der Fa. [REDACTED]. Hierbei handelt es sich um einen Innovationsbetrieb, der für viele Kommunen in

Schleswig-Holstein maßstabsbildend ist. Auch von dem Kompost- und Bioenergiekraftwerk gehen nicht unerhebliche Geruchs- und Lärmemissionen sowie Verkehrsbelastungen aus, was bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 B zu berücksichtigen ist.

## 2. Abzuwägender Planungskonflikt

Die Möglichkeit der Festsetzung einer Wohnnutzung ist vorliegend im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB und den diesen konkretisierenden § 50 Abs. 1 S. 1 BImSchG im Rahmen der Planung genau zu prüfen, da die vorgesehene Wohnnutzung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vereinbar sein und den Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen verletzen könnte. Im Rahmen der Planung sind daher sowohl die Immissionen der in der Nachbarschaft vorhandenen ausgeübten gewerblichen Nutzungen als auch die derzeit noch nicht realisierten, aber auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 36 bauplanungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen genau zu untersuchen und auf ihre rechtliche Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Bebauungsplan Nr.35 B zu überprüfen. Dies ist vor dem Hintergrund der nachfolgenden Ausführungen zur Sicherung der im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 36 befindlichen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe für unsere Mandantin von existentieller Bedeutung.

Zwar ist bei einer ungeachtet des allgemeinen Trennungsgrundsatzes heranrückenden Wohnbebauung vom Bestandsschutz des emittierenden Betriebes auszugehen, wenn dieser rechtmäßig errichtet wurde, dem Stand der Technik entspricht und insoweit legal emittiert.

*vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, 11. Auflage, 2008, Rn. 46.3*

Es gilt hier der Grundsatz, dass eine neue Nutzung, die an eine vorhandene Nutzung heranrückt, auf die vorhandene Nutzung Rücksicht zu nehmen hat, und zwar in der Weise, dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

*ständige Rechtsprechung, z.B. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974, Az. 4 C 50.72; Urteil vom 19. Januar 1989, Az. 7 C 77.87, jeweils juris*

Falls jedoch auf die in den Vorbelastungsbereich eindringende Wohnbebauung von dem Betrieb ausgehende erhebliche und unzumutbare Immissionen einwirken, so kann dies nach dem immissionsschutzrechtlichen Verursacherprinzip dennoch zur Folge haben, dass der Betrieb mit nachträglichen einschränkenden Anordnungen gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 BImSchG rechnen muss, wenn nach Genehmigung der

Wohnbebauung festgestellt wird, dass die herangerückte Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt ist.

*vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, 11. Auflage, 2008, Rn. 46.3*

Das bedeutet, dass im Fall eines Konflikts zwischen den ansässigen Betrieben und der heranrückenden Wohnbebauung die auf den Grundstücken unserer Mandantin befindlichen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe im bisher ausgeübten Umfang unzulässig werden könnten. Dies würde selbst dann gelten, wenn im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der erstellten Immissionsprognosen ein planerischer Konflikt zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ausgeschlossen wurde. Das Risiko von nachträglichen Anordnungen im Fall von fehlgeschlagenen Prognosen würden somit die Gewerbetreibenden tragen. Dies muss durch die Gemeinde ausgeschlossen werden.

### **3. Forderungen für das Bebauungsplanverfahren Nr. 35 B**

Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich die Forderung, dass die Planung des Bebauungsplans Nr. 35 B zwingend sicherstellen muss, dass sowohl ein uneingeschränkter Betrieb der bestehenden eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe als auch die Zulassung von neuen Gewerbebetrieben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 weiterhin uneingeschränkt zulässig bleibt. Ein Nutzungskonflikt, der zu Einschränkungen der bestehenden eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebe und der Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 36 führt, muss durch die Bauleitplanung unbedingt vermieden werden.

Hieraus folgt konkret:

- 3.1 Bereits in der Planungsphase sind die möglichen Auswirkungen der bestehenden Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 36 auf das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 35 B umfassend und gründlich zu untersuchen. Entsprechend ist in dem schalltechnischen Gutachten bei der Ermittlung der Vorbelastung genau der Bestand zu ermitteln und mit unserer Mandantin abzugleichen. Dasselbe gilt für die Ermittlung der Geruchs-, Staub- und Lichtemissionen sowie der Verkehrsbelastung.

Ebenso ist in dem Bebauungsplan Nr. 35 B die Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbegebiets auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 uneingeschränkt zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe durch die spätere Planung nicht erschwert oder gar unmöglich gemacht werden darf.

[REDACTED]

3.2 Durch geeignete Maßnahmen der Konfliktbewältigung ist in der Planung sicherzustellen, dass die geplante Wohnbebauung vor den beschriebenen Lärm-, Staub-, Abgas- und Geruchs- und Lichtimmissionen der vorhandenen und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 noch zulässigen Gewerbebetriebe ausreichend geschützt wird. Denkbare planerische Maßnahmen sind hier u.a.

- die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes zu den Gewerbebetrieben,
- die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im Übergangsbereich und im Übrigen allenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA),
- die Festsetzung von Lärmschutzwällen an der westlichen Plangebietsgrenze,
- das Vorsehen von passivem Lärmschutz an den betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden, indem festgesetzt wird, dass keine offenbaren Türen und Fenster an bestimmten Fassaden und in bestimmten Geschossen eingebaut werden dürfen,
- objektbezogene planerische Maßnahmen, wie z.B. Stellung, Höhe und Gestaltung von Gebäuden sowie die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf den immissionsabgewandten Gebäudeseiten,
- notfalls die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an den Gewerbebetrieben auf Kosten der Gemeinde.

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Trittau uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens auf dem Laufenden halten wird.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]

<b>Nr.: 1022</b>	<b>Angaben zur Stellungnahme</b>
eingereicht am: 20.11.2015	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit Einreicher/TöB: <b>Bürger</b> Mitgezeichnet von: 0 Personen

### Stellungnahme

### Abwägung/ Empfehlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

k.A.

wir möchten auf diesem Weg gern einige Anmerkungen zu dem neugestalteten B Plan 35B machen.

Insgesamt ist die Gestaltung des B Plan35B in seiner Ausprägung begrüßenswert. Dennoch sind aus meinen Erfahrungswerten folgende Aspekte unzureichend berücksichtigt.

-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 Be-

bauung 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.

- 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.500m<sup>2</sup> eine sinnvolle Bebaubarkeit für eine 4-5 Köpfige Familie, oder das gemeinsame Mehrgenerationen Leben.

- 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.