

**Abwägung
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**B-Plan Nr. 90 "Nördlich Hauptstraße/ Östlich Doktorstiege"
Beteiligung der Öffentlichkeit - §3 (2) BauGB**

Erstellungsdatum: 30.06.2025

Verfahrensträger: Stadt Schenefeld

Öffentlichkeit: Bürger 1		19.05.2025
Stellungnahme	Abwägung	
<p>ich widerspreche hiermit dem Entwurf des Bebauungsplanes und insbesondere der Festlegung der privaten Grünfläche. Durch die Ausweisung als private Grünfläche wird eine in meinem Eigentum befindliche Fläche von knapp 400 m² von einer Bebauung ausgeschlossen und damit massiv in meine Eigentumsrechte eingegriffen. Weder diese Tatsache an sich, noch der Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach dem Planungsschadensrecht, wurden berücksichtigt. Eine Abwägung der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde mit meinen Eigentumsrechten hat offensichtlich nicht stattgefunden. Die Geltendmachung entsprechender Schadensersatzansprüche behalte ich mir vor, sofern keine einvernehmliche Regelung gesucht und gefunden wird.</p> <p>In diesem Zuge beantrage ich, dass auf meinem Flurstück 192/54 ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit einer Giebelhöhe von 9,50 m zugelassen wird. Sachliche Gründe für die Restriktion auf 9,00 m GH sind nicht zu erkennen. Ich übernehme dabei die erfolgreiche Argumentation meines Nachbarn für WA 1 zur mehrheitlichen Gebäudehöhe im Bereich des Stadtkerns (s. Abwägungstabelle Öffentlichkeit), die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits berücksichtigt wurde.</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung</u> Die „Erhaltung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen“ ist ein Planungsziel. Die bestehende Grünfläche wird deshalb (in Teilen) als private Grünfläche festgesetzt. Die untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 19.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die bestehende Grünfläche als eine Fläche mit hohem Bodenfunktionserfüllungsgrad identifiziert. Diese Fläche erfüllt im besonderen Maße die natürlichen Bodenfunktionen und sollte u.a. nicht durch Bodenaufschüttung, Bodenabgrabung, Befahrung mit Fahrzeugen, Parkplätze oder der Nutzung als Lagerfläche beeinträchtigt werden. Um die bestehende Grünfläche zu schützen und gleichzeitig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sicherzustellen, wird auf dem südlichen Teil der bestehenden Grünfläche eine Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,4 ermöglicht. Insgesamt wird im Mischgebiet eine höhere Bebauungsdichte möglich als der bisherige Bestand aufweist. Auch deshalb wird die private Grünfläche im B-Plan Nr. 90 als vertretbar eingestuft.</p> <p>Die aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 07.11.2024 wurde abgewogen, unter Berücksichtigung von Planungsziel und o.g. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde. Infolgedessen wurde zur Wahrung der Interessen des Eigentümers die private Grünfläche im Bebauungsplan-Entwurf vom 20.03.2025 gegenüber dem Vorentwurf vom 08.10.2024 verkleinert und analog dazu das Baufenster im MI durch Verschieben der Baugrenze Richtung Norden vergrößert. Dadurch wurden die entgegengesetzten Interessen in ein abgewogenes Verhältnis zueinander und zu einem gerechten Ausgleich untereinander gebracht.</p> <p>Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die Einfluss auf das Ergebnis der Abwägung haben. Ein Entschädigungsanspruch aufgrund der Festsetzung der privaten Grünfläche wurde im Rahmen der Abwägung nicht festgestellt.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Das Grundstück nördlich Hauptstraße 28 (Flurstück 192/54) ist innenliegend, von den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandt. Für diesen Bereich ist im Gegenzug zur Bebaubarkeit entlang der Straßen aus städtebaulichen Gründen eine geringere, abgestufte Höhenentwicklung und Geschossigkeit vorgesehen; vom Bestand ausgehende Entwicklungsmöglichkeiten wurden in verträglichem Maße eingeräumt.</p>	

<p>Weiterhin beantrage ich, dass auch auf meinem Grundstück im südlichen Bereich Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der Bebauungsgrenzen zugelassen werden. Teile der Fläche werden heute bereits als Stellplätze genutzt und die Nutzbarkeit dieser Flächen wird durch die Festsetzung der Bebauungsgrenzen ohnehin deutlich eingeschränkt.</p> <p>Ich widerspreche hiermit ebenfalls den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ziffer 6.9) auf meinem Grundstück zur Erschließung von M12. Es sind keine Gründe für diese Erschließung erkennbar und sehr wohl andere Erschließungen möglich. Die skizzierte Erschließung wird aber willkürlich zur Festlegung meiner nördlichen Bebauungsgrenze genutzt. Ich bestehe hier auf einer Bebauungsgrenze mit 3 m Grenzabstand zu meinem nördlichen Nachbarn. Ob in diesem Areal</p>	<p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 Teil des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld-Dorf“ und unmittelbar an der Hauptstraße, einer der historisch gewachsenen Erschließungsstraßen im Dorfbereich gelegen ist. Anstehende städtebauliche Veränderungen mit möglichen Überformungen der gewachsenen Strukturen und damit einhergehenden Funktions- und Qualitätsverlusten waren ein konkreter Planungsanlass. Es wurden folgende Ziele der Planung zur Bewahrung der vorhandenen Situation und Nutzungsstruktur, einschließlich einer moderaten Weiterentwicklung, und zur Reglementierung entgegenstehender Vorhaben formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes,- Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen,- Erarbeitung von ortsbildprägenden, gestalterischen Festsetzungen. <p>Zur Bestimmung des Geltungsbereichs wurden die inhaltlichen und räumlichen Abgrenzungen zum unmittelbaren Umfeld überprüft. Der Zuschnitt wurde so gewählt, dass nicht zu viele divergente (potenzielle) Problemlagen einbezogen werden und gleichzeitig die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist. Außerhalb des festgelegten Geltungsbereichs wurden andere städtebauliche Strukturen sowie Gebietscharaktere festgestellt, unmittelbar vergleichbare Ausgangssituationen sind nicht erkennbar.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Planungsziel ist die Sicherung vorhandener, historisch gewachsener städtebaulicher Strukturen einschließlich der behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes. Die Durchgrünung im Gebiet ist als ortsbildprägend einzustufen und entsprechend zu berücksichtigen. Die Bestandsbebauung befindet sich in einem Abstand von rund 8 m zur Fahrbahn (Hauptstraße); diese Struktur wird durch die festgesetzten Baugrenzen gleichermaßen aufgegriffen wie gesichert und damit ein großzügiger Vorgartenbereich gewährt. Ergänzend wurde berücksichtigt, dass die Hauptstraße gemäß Landschaftsplan als grüner Straßenraum zu gestalten ist; ein hoher Versiegelungsgrad bzw. eine intensive Nutzung entlang der Straße stünde dem entgegen. Genehmigte Stellplätze, die dem Nachweis erforderlicher Stellplätze für die Bestandsbebauung dienen, haben in den Festsetzungen Berücksichtigung gefunden.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Das Grundstück nördlich Hauptstraße 28 (Flurstück 192/54) ist bislang nicht erschlossen, sodass die Erschließung dieses Grundstücks durch Festsetzungen zu sichern ist. Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wurde aus städtebaulichen Gründen zusammen mit der Fläche für Stellplätze an den Grundstücksrand gelegt; Verkehre sollen vornehmlich gebündelt und ein zusammenhängendes Baufenster für eine</p>
--	--

<p>zukünftig Stellplätze angeordnet werden sollten ist nie mit mir erörtert und scheinbar auch nicht abgewogen worden.</p> <p>Entschieden widerspreche ich den weitreichenden Auflagen, die aus der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet wurden. Sollte die Lärmsituation zutreffend dargestellt sein fordere ich die Stadt auf durch geeignete Maßnahmen wie Tempo 30-Zonen, verkehrsberuhigten Zonen oder Flüsterasphalt den Lärm an der Quelle zu reduzieren.</p> <p>Eine Festsetzung, in welche Richtung ich zukünftig die Gebäude und Terrassen auszurichten habe und ob mir zum Selbstschutz Vollverglasung meiner Terrassen vorgeschrieben wird, lehne ich ab.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass mit den durchgeführten Betrachtungen auch zukünftig ein Vollbetrieb der Zimmerei zulässig sein wird. Ich habe den Eindruck, dass in der schalltechnischen Untersuchung zur Beurteilung der Lärmemission nur der aktuelle reduzierte Betrieb berücksichtigt wurden. Eine Einschränkung meines Betriebes auf die heutige Betriebssituation infolge des B-Plan-Entwurfes lehne ich entschieden ab.</p>	<p>weitgehend variable bauliche Entwicklung im MI 1 ermöglicht werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann jedoch unabhängig von der Festsetzung grundsätzlich auch an anderer Stelle realisiert werden.</p> <p>Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt ausgehend vom Bestand mit dem Ziel Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch Grenzen der Entwicklung zur Wahrung der ortbildprägenden Strukturen aufzuzeigen. Demzufolge ist aus städtebaulichen Gründen im MI 1 Richtung Norden über das Bestandsgebäude Doktorstieg 2 hinaus in der Fläche keine Erweiterung möglich. Entwicklungsmöglichkeiten für den Bestand sind durch eine mögliche Höhenentwicklung und Verdichtung mit Bebaubarkeit innerhalb der Baufenster gegeben.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Grundsätzlich führen im Immissionsschutz aktive Maßnahmen an der Emissionsquelle bzw. auf dem Schallausbreitungsweg wirkungsvoller zu einer Schallminderung als passiver Schallschutz an Gebäuden. Gleichwohl liegen die benannten Lärminderungsmaßnahmen (Tempo 30, verkehrslenkende Maßnahmen etc.) nicht in der Regelungskompetenz des Bebauungsplans Nr. 90. Darüber hinaus sei an dieser Stelle bemerkt, dass im Schallgutachten gemäß der vorgelegten Asphaltanalytik für die Hauptstraße mit einem Asphaltbeton \leq AC 11 bereits eine lärmindernde Fahrbahnoberfläche berücksichtigt wurde.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Ausgehend von den Empfehlungen im Schallgutachten (Kapitel 8.4) wurden im Sinne der Abwägung textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Neben den eigentlichen Festsetzungen zum Umgang mit den aufgezeigten Schallkonflikten wird eine Öffnungsklausel angeführt: Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. In Verbindung mit § 31 Baugesetzbuch (BauGB), hier insbesondere § 31 Abs. 1 BauGB, steht es Antragsstellenden grundsätzlich frei, die Auflagen zum Schallschutz im Einzelfall eigenverantwortlich überprüfen zu lassen.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Die gewerblichen Immissionen wurden ausgehend von dem im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetrieb (Bestandssituation) sowohl hinsichtlich ihrer Auswirkungen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs untersucht und beurteilt. Im Rahmen der erfolgten schalltechnischen Prüfung auf Planvollziehbarkeit liegt mit der ansässigen Zimmerei ein nicht störender Gewerbebetrieb vor; gemäß § 6</p>
--	---

	<p>BauNVO sind in Mischgebieten nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Ebenso hat die schalltechnische Prüfung ergeben, dass eine betriebliche Entwicklungsmöglichkeit unter Gesichtspunkten des Schallschutzes bei Berücksichtigung der erfassten Bestandssituation grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dementsprechend so getroffen, dass diese einen gewerblichen Betrieb im bestehenden Umfang nicht wesentlich einschränken und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten grundsätzlich gewahrt bleiben; der genehmigte Bestand hat dabei vollumfänglich Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Die TA Lärm gilt sowohl im Mischgebiet als auch im unbepflanzten Bereich nach § 34 BauGB. Nach Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm ist für ein Gebiet im unbepflanzten Innenbereich, das keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entspricht, der Immissionsrichtwert für den in Nr. 6.1 Satz 1 TA Lärm aufgeführten Gebietstyp maßgeblich, dem der Charakter des Gebiets am ehesten entspricht; einer möglichen Erweiterung des Bestandsbetriebes würden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens demnach die gleichen Grenzwerte zugrunde gelegt werden. Unabhängig davon, ob die Zimmerei als genehmigungsbedürftige Anlage eingestuft wird oder nicht, muss eine Zimmerei immer den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG zum Schutz vor Umwelteinwirkungen entsprechen. Eine ersichtliche Einschränkung in der schalltechnischen Beurteilung der gewerblichen Nutzung ist demnach durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht gegeben.</p>
<p>Öffentlichkeit: Bürger 2 19.05.2025</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägung</p>
<p>hiermit nehmen wir als direkt Betroffene Stellung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Nördlich Hauptstrasse / östlich Dokortstieg“. Im Einzelnen:</p> <p><u>Stellungnahme zur „nördlichen Baugrenze von WA1“</u></p> <p>Die Abwägung der Vorhabenträgerin zu unserer Stellungnahme vom 14.11.2024 hinsichtlich der nördlichen Gebäudegrenze (Zitat Erwiderung: <i>Der nördliche Fußweg ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Zur Grundstücksgrenze muss bei einem Neubau 3 m Abstandsfläche eingehalten werden. Dies betrifft nicht den Bestand. Weder hat die Baugrenze Auswirkungen auf die Baulast, noch hat die Baulast Auswirkungen auf die Baugrenze</i>) überzeugt in mehrerlei Hinsicht nicht.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p>

<p>1. Geometrisch: Wir weisen zunächst darauf hin, dass die südliche Grenze des Fußwegs (und damit die nördliche Grenze des B-Plan-Gebietes) offensichtlich nicht korrekt erfasst ist. Der private Fußweg hat originär nur eine Breite von 1,0 bis 1,2 m. In diesem Abstand zu den auf der Nordseite des Fußweges befindlichen Grenzsteinen befindet sich die tatsächliche Grundstücksgrenze. Diese ist bisher nicht durch Grenzsteine markiert und entspricht NICHT dem Verlaufe des nördlichen Zaunes unseres Grundstückes. Im Gegenzug zur Eintragung der Baulast haben wir in Absprache mit [REDACTED], dem Eigentümer des belasteten Grundstückes, den Zaun um etwa 30 cm nach Süden versetzt um den Passanten auf dem Fußweg eine bessere Passage zu ermöglichen. Die Grundstücksgrenze ist in den Unterlagen entsprechend anzupassen.</p> <p>2. Rechtliche Bewertung: Nach unserer Kenntnis ist eine Baulast eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der zuständigen Behörde. Mit den eingetragenen Baulasten auf dem privaten Fußweg ist allen materiellen Belangen der Abstandsflächen (Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Sozialabstand) unserer Bebauung zu den nördlich an den Fußweg angrenzenden Baugrundstücken Rechnung getragen. Die pauschale Festlegung der Baugrenze für einen Neubau auf 3m Abstand zu einem nicht bebaubaren Fußweg (mit eingetragener, vorhabensunabhängiger Baulast) schränkt uns in der zukünftigen Nutzbarkeit unseres Grundstückes unangemessen ein.</p> <p>Im Übrigen gehen wir davon aus, dass mit der Aussage „dies betrifft nicht den Bestand“ verbunden ist, dass der Bestandsschutz der ausgeübten Nutzung sich nicht strikt auf den vorhandenen baulichen Bestand beschränkt, sondern er auch z.B. Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten sowie bauliche Veränderungen oder Erweiterungen, die zur funktionsgerechten Nutzung des vorhandenen Bestandes erforderlich sind, umfasst.</p>	<p><u>Nichtberücksichtigung</u> Der Planzeichnung liegen die aktuellen ALKIS-Daten zugrunde; nach Abschluss des Planungsvorganges erfolgt die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit der Planzeichnung (vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung). Die in der Stellungnahme beschriebenen örtlichen Gegebenheiten – mit einer nicht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grundstückseinfriedung – wurden nicht als Grundlage für die Planzeichnung bzw. die Abgrenzung des Geltungsbereichs herangezogen. Der Geltungsbereich verläuft entlang der vermessenen Grundstücksgrenzen. Nördlich an den Geltungsbereich grenzt ein „Wegegrundstück“, Flurstücksnummer 171/54, mit einer Breite von ca. 1,00 bis 1,30 Metern.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Mit einer Baulast sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung eines Grundstückes entgegenstehen könnten. Dies kann z.B. dadurch erfolgen, dass der Eigentümer eines anderen Grundstückes Anforderungen erfüllt, die an sich das Baugrundstück erfüllen muss oder die auf ihm erfüllt werden müssen. Das hat zur Folge, dass das durch die Baulast begünstigte Grundstück in einer Weise genutzt werden kann, die baurechtlich nicht zulässig wäre. Eine Baulast muss stets grundstücksbezogen sein, wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern und sichert die baurechtsgemäßen Verhältnisse somit auf Dauer. Ein Bezug auf ein „konkretes“ Bauvorhaben ist nicht zwingend erforderlich, eine Baulast kann auch zur Verhinderung künftiger baurechtswidriger Nutzungen bestellt werden. Die hier vorliegenden Abstandsflächenbaulasten beziehen sich auf eine bestimmte Fläche und in der Formulierung nicht ausschließlich auf ein konkretes Vorhaben. Diese Baulasten sind somit durch Auslegung der Baulasterklärung als „abstrakt“ anzusehen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Die Flächen der bestehenden Abstandsflächenbaulasten werden zur Abtragung der Mindestabstandsflächen von 3 Metern herangezogen und die Baugrenze in der Planzeichnung demnach angepasst. Entsprechende Änderungen bzw. Ergänzungen in der Planzeichnung und der Begründung wurden vorgenommen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Der Bestandsschutz begründet sich grundsätzlich und dem Umfang nach auf den allgemein gültigen Rechtsgrundlagen; erweiternde bestandssichernde Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.</p>
---	--

Stellungnahme zu „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“

Die Zulässigkeit von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet außerhalb der Baugrenzen ist in der Begründung zum Bebauungsplan korrekt, in den „textlichen Festsetzungen“ jedoch missverständlich formuliert. Formuliert wird dort nur der Ausschluss für WA3 aber nicht die Zulässigkeit für WA1 und WA2.

Wir bitten um die Ergänzung des Satzes aus der „Begründung zum Bebauungsplan“, Ziffer 6, Absatz 2: *In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, wie bereits im Bestand, außerhalb der Baugrenze zulässig.*

Stellungnahme zum Schallgutachten und daraus abgeleiteten Aussagen:

Die aus dem Verkehrslärm resultierenden Beurteilungspegel im Geltungsbereich wurden in den Schallimmissionsplänen **bei freier Schallausbreitung** dargestellt. Das heißt, dass auf dem gesamten B-Plan-Gelände eben keine Gebäude in der Schallmodellierung berücksichtigt wurden. Die nördlichen im B-Plan-Gebiet gelegenen Gebäude (WA1 und WA2) profitieren real von der schalltechnischen Riegelfunktion der südlichen Bebauung (MI1, MI2 und WA3). Der entstehende Schallschatten aus der Riegelfunktion dieser Gebäude an der Hauptstraße wird somit in der Modellierung komplett ignoriert.

Im Ergebnis überschätzen die Schallimmissionspläne (Anlage 2a und 2b) und die darauf fußenden Außenlärmpegel die tatsächliche Schallbelastung für die nördlich liegenden Gebäude in WA1 und WA2, da sie deutlich „auf der sicheren Seite“ liegen. Die entsprechend dargestellten Isolinien für den nördlichen Bereich eines vermeintlich unbebauten B-Plan-Gebietes entsprechen daher auch in keinsten Weise den realen, sehr ruhigen Lärmsituation in WA1. Dies hätte sich im Übrigen durch den Planaufsteller durch eine einfache Schallmessung im Bestand leicht erheben lassen.

Darüber hinaus werden sogar bei diesem deutlich „auf der sicheren Seite“ liegenden Ansatz die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete für unser Grundstück WA1 tagsüber

Nichtberücksichtigung

Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird; entsprechend abweichende Festsetzungen wurden für WA3 sowie MI1 und MI2 getroffen.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Nichtberücksichtigung

Es ist richtig bemerkt, dass in den schalltechnischen Berechnungen für den Geltungsbereich eine freie Schallausbreitung ohne gebäudeseitige Abschirmung in Richtung Norden durchgeführt wurde. Gegenüber einer bebauten Situation entlang der Hauptstraße handelt es sich für alle ausgewiesenen Nutzungsflächen um eine konservative Betrachtungsweise im Sinne des Vorsorgegedankens. Um eine freie Schallausbreitung in Richtung Norden im Plangebiet ausschließen zu können, wäre eine sogenannte bedingte Festsetzung notwendig, die sicherstellt, dass es immer eine weitestgehend geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße gibt, bevor im WA1 ohne Auflagen zum Schallschutz eine Wohnnutzung ausgeübt wird. Zudem sind die plangegebenen Baugrenzen in den Ausweisung MI1/MI2 und WA3 weitgehend offen gefasst, so dass verschiedene bauliche Gebäudekonstellationen möglich sind, welche jeweils veränderte Schallsituationen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs besonders in Richtung Norden bedingen würden.

Nichtberücksichtigung

Im Schallgutachten wurde dargelegt unter welchen Rahmenbedingungen die straßenverkehrsseitigen Schallimmissionen ermittelt wurden (siehe im Schallgutachten insbesondere Kapitel 4 und 5.1). Es wurden prognostizierte Verkehrswerte in einem standardisierten Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Schallimmissionen im Plangebiet verwendet. Die Anwendung dieses Verfahrens entspricht dem Stand der Rechtsprechung. Eine Schallmessung der Immissionsituation im Status quo erfüllt diese Anforderung nicht.

Nichtberücksichtigung

eingehalten und nachts nur geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird für WA1 wiederum deutlich unterschritten. Aus dieser Situation für unser Grundstück WA1 die Festsetzungen von Ziffer 6.1 zur Anordnung der Baukörper und/oder Grundrissgestaltung abzuleiten hält einer Überprüfung nicht stand.

Hier wäre vorerst mindestens eine/r der folgenden Schritte/Maßnahmen geboten:

1. Ausweisung von WA1 als Mischgebiet – alternativ Verwendung der Mischgebiets-Grenzwerte der 16. BImSchV für WA1 *oder*
2. Berücksichtigung der Bebauung in MI (und der damit verbundenen Abschattung) in der schalltechnischen Untersuchung

Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar wieso die Stadt Schenefeld als Vorhabensträgerin für das vorliegende B-Plan-Verfahren sowie als Verantwortliche für den Lärmaktionsplan sowie als Straßenbaulastträgerin für die Hauptstraße bei einer vermeintlichen Verlärmung des B-Plan-Areals keine Maßnahmen an der Lärmquelle Hauptstraße unternimmt (Verkehrslenkung, Tempo 30-Zone, Lärmreduzierenden Straßenbelag). Dies gilt in besonderem Maße, da beim Lärmschutz prioritär an der Emissionsquelle angegriffen werden soll und Maßnahmen des reaktiven Immissionsschutzes, wie sie hier als Auflage formuliert werden, nur als nachrangiges Mittel angesehen werden.

Insofern widersprechen wir hiermit den Festsetzungen von Ziffer 6.1 für unser Grundstück (WA1). Es liegt aktuell keine Verlärmung vor, das Lärmgutachten vernachlässigt die relevante Riegelwirkung der Bebauung im Mischgebiet (und WA3) und führt dennoch nur zu einer minimalen nächtlichen Überschreitung der empfohlenen Grenzwerte der BImSchV für ein reines

Die Beurteilung der verkehrlichen Schalleinwirkungen in der Bauleitplanung erfolgt in Schleswig-Holstein in erster Linie anhand der Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 (Beiblatt 1). Auf der Fläche WA1 wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags um ca. 3 dB überschritten. Weiterhin wird im WA1 der nächtliche Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) tags um bis zu 6 dB überschritten. An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass die DIN 18005:2023-07 (Beiblatt 1) explizit den Hinweis gibt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Wie im Gutachten kenntlich gemacht, handelt es sich bei den dargestellten Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) um die nach geltender Rechtsauffassung bestehende Obergrenze zur Ausübung des planerischen Ermessens für die jeweiligen planerischen Nutzungsausweisungen in Bezug auf die Erforderlichkeit von Schallschutz. Wie richtig festgestellt ist die Grenze des Ermessensspielraums von 49 dB(A) nachts im WA1 um ca. 1 dB überschritten. Entsprechend besteht planungsseitig ein verdichteter Ermessensspielraum in Bezug auf die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen, der zu den getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schallschutz geführt hat. Ein Erfordernis zur Anpassung der schalltechnischen Berechnung sowie der textlichen Festsetzungen liegt nicht vor. Eine alternative Ausweisung des WA1 als Mischgebiet, in dem u.a. die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinanderstehen müssen, würde nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

Nichtberücksichtigung

Grundsätzlich richtig bemerkt ist, dass im Immissionsschutz aktive Maßnahmen an der Emissionsquelle bzw. auf dem Schallausbreitungsweg wirkungsvoller zu einer Schallminderung als passiver Schallschutz an Gebäuden führen. Gleichwohl liegen die benannten Lärminderungsmaßnahmen (Tempo 30, verkehrslenkende Maßnahmen etc.) nicht in der Regelungskompetenz des Bebauungsplans Nr. 90. Darüber hinaus sei an dieser Stelle bemerkt, dass im Schallgutachten gemäß der vorgelegten Asphaltanalytik für die Hauptstraße mit einem Asphaltbeton \leq AC 11 bereits eine lärmindernde Fahrbahnoberfläche berücksichtigt wurde.

Nichtberücksichtigung

Ausgehend von den Empfehlungen im Schallgutachten (Kapitel 8.4) wurden im Sinne der Abwägung textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Neben den eigentlichen Festsetzungen zum Umgang mit den aufgezeigten Schallkonflikten wird eine Öffnungsklausel angeführt:

<p>Wohngebiet um 1dB(A) bzw. zu einer klaren Einhaltung aller BImSchV-Grenzwerte für ein Kern-, Dorf- und Mischgebiet. Für den Fall, dass die Stadt an den vorgesehenen Auflagen zum Lärmschutz festzuhalten beabsichtigt, beantragen wir hiermit, dass vorher eine Ist-Erhebung der Lärmsituation nachgeholt wird um keine realitätsfernen Beurteilungspegel festzulegen.</p> <p><u>Ergänzende Anmerkung zu Ziffer 6.11.1 „Schallschutz“:</u> Die Formulierung auf Seite 21 Absatz 1 („Für die originär zulässige Wohnnutzung im gesamten Plangebiet werden aufgrund der flächendeckenden Überschreitung der Orientierungswerte... Festsetzungen bezüglich einer lärmorientierten Anordnung der Baukörper und / oder Grundrissgestaltung getroffen, durch die die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume, zur lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: weitgehend in Richtung Norden) ausgerichtet werden.“) ist in dieser Form nicht zutreffend. Entsprechende Festsetzungen sind nicht für WA3 getroffen und – entsprechend unserer Stellungnahme – nicht für WA1 zu treffen.</p> <p><u>Stellungnahme zur Fassadengestaltung:</u></p> <p>Abweichend zur „Beschreibung des Plangebietes, städtebaulicher Bestand“ ist bei unserem Gebäude ein Teil der Fassade mit CEDRAL-Paneelen aus hellgrauem Faserzement in Holzoptik verkleidet. Diese fügen sich harmonisch in das Umgebungsbild ein und entsprechen weitgehend der beschriebenen zulässigen Oberflächenstruktur (<i>Klinker, Sichtmauerwerk und Putz in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau sowie in Holz, hochglänzende oder stark reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig</i>).</p> <p>Wir bitten um eine kurze Bestätigung, dass diese Oberflächengestaltung im B-Plangebiet zulässig ist, alternativ um eine entsprechende Anpassung von Ziffer 10.5, die die Zulässigkeit sicherstellt.</p>	<p>Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. In Verbindung mit § 31 Baugesetzbuch (BauGB), hier insbesondere § 31 Abs. 1 BauGB, steht es Antragsstellenden grundsätzlich frei, die Auflagen zum Schallschutz im Einzelfall eigenverantwortlich überprüfen zu lassen. Diese Anwendungsmöglichkeit besteht auch für das genannte WA1.</p> <p><u>Teilweise Berücksichtigung</u> Die Begründung wurde unter Berücksichtigung der auf Grundlage des Schallgutachtens getroffenen Festsetzungen konkretisierend angepasst. Ein Erfordernis zur Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz für WA1 und/oder WA3 ist nicht gegeben; die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem Gutachten ab.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 ist Teil des historisch gewachsenen Gebietes „Schenefeld-Dorf“ und unmittelbar an der Hauptstraße, einer der historisch gewachsenen Erschließungsstraßen im Dorfbereich gelegen; die gewachsenen Strukturen sind ortsbildprägend und von städtebaulicher Bedeutung. Planungsziel ist die Sicherung der vorhandenen, historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen einschließlich einer moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen Situation und Nutzungsstruktur; dies schließt die Reglementierung entgegenstehender Vorhaben mit möglicher Überformung der gewachsenen Strukturen und damit einhergehenden Funktions- und Qualitätsverlusten ein. Dabei sind Aspekte der städtebaulichen Gestaltung bzw. Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auch Gegenstand der Bebauungsplanung, insbesondere in Hinblick auf erhaltenswerte Ortsteile und Straßen von städtebaulicher Bedeutung. Materialität und Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmen wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße oder eines Quartiers prägen diese auch den öffentlichen Raum. Im Geltungsbereich ist ausgehend vom ortsbildprägenden Bestand ein Mindestmaß an Regelungen durch Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zu Materialität und Farbgebung erforderlich, um vorhandene städtebauliche Qualitäten</p>
--	---

<p><u>Stellungnahme zum Artenschutzgutachten:</u> Entsprechend der Erwiderung der Vorhabenträgerin zu unserer Stellungnahme (Abwägung Öffentlichkeit) sollte das artenschutzrechtliche Fachgutachten mit dem Bebauungsplanentwurf ausgelegt werden. Dies ist bisher nicht erfolgt. Wir bitten daher erneut um Beistellung oder Veröffentlichung des Fachgutachtens.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Ein Fokus liegt für uns bei der Begründung der Vorschrift einer Fachgutachterlichen Überprüfung von Gehölzschnitt während der Vegetationsruhe sowie im Zuge von Abbrucharbeiten.</p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p>Einfriedungen (7.1.2.1, S. 27, 2. Absatz): „straßenseitige“ Einfriedungen sollen aus natürlichen Hecken bestehen (straßenseitig ist zu ergänzen). Es ist nicht einzusehen, warum Gestaltungsvorgaben für die nicht-öffentlichen Einfriedungen gemacht werden.</p>	<p>vor Beeinträchtigung zu schützen und unverträgliche „Ausreißer“ zu verhindern. Bei der Ausgestaltung der gestalterischen Festsetzungen wurde berücksichtigt, dass keine einheitliche Gestaltung der Bestandsbebauung vorliegt und somit vornehmlich bislang nicht vorhandene bzw. den gewachsenen, ortsbildprägenden Strukturen nicht zuzuordnende oder nicht mit diesen einhergehende Materialitäten und Farbgebungen zu verhindern sind. Ergänzend ist bestimmt, dass die Festsetzungen zu Materialität und Farbgebung nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten. Insgesamt ist der Regelungsgehalt auf das Planungsziel, unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Vorprägung im Geltungsbereich abgestellt; eine Anpassung der Festsetzungen im Sinne der nebenstehenden Stellungnahme kommt nicht in Betracht.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Das Fachgutachten wird mit dem geänderten und ergänzten Bebauungsplanentwurf ausgelegt.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u> Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise zum Artenschutz wurden zur Einhaltung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><u>Nichtberücksichtigung</u> Die textlichen Festsetzungen beziehen sich ausdrücklich auf straßenseitige Einfriedungen. Zusätzlich wird in der Begründung ausgeführt, dass Einfriedungen vornehmlich als Hecken hergestellt werden sollen, um zum Klima- und Artenschutz beizutragen sowie die vorhanden Grünstrukturen im Gebiet, die auch Hecken umfassen, zu erhalten bzw. aufzugreifen. Eine Änderung und/oder Anpassung der Begründung ist nicht erforderlich.</p>
--	--