

Stadt Reinbek, Bebauungsplan Nr. 113 "Stemwarde Siedlung — westlicher Teil"

**Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
gleichzeitig: nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche bereits vorliegende
umweltbezogene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stand: 23.01.2023

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M.Sc. Mona Borutta

M.Sc. Kathrin Schwarz



ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de

Inhalt

Die frühzeitige Behördenbeteiligung hat mit Schreiben vom 24.10.2022 mit Frist bis zum 28.11.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Veranstaltung am 17.11.2022 durchgeführt. Die Planunterlagen lagen außerdem vom 17.11.2022 bis einschließlich 05.12.2022 öffentlich aus.

1	Behörden / Träger öffentlicher Belange	4
1.1	Kreis Stormarn, 05.12.2022	4
1.2	Kreis Stormarn, Nachtrag Grundwasserschutz, 07.02.2023	13
1.3	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24.10.2022	14
1.4	ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 26.10.2022	15
1.5	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 07.11.2022.....	15
1.6	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, 09.11.2022.....	16
1.7	TenneT TSO GmbH, 11.11.2022	16
1.8	Gemeinde Barsbüttel, 14.11.2022	16
1.9	Zweckverband Südstormarn, 09.11.2022.....	17
1.10	Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverein Reinbek e.V, 19.11.2022	18
1.11	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH, 22.11.2022	19
1.12	BUND, Landesverband Schleswig-Holstein e.V., 23.11.2022	20
1.13	AG-29, Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, 24.11.2022.....	23
1.14	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde, 25.11.2022.....	23
1.15	Handwerkskammer Flensburg, 26.10.2022.....	27
2	Private.....	28
2.1	Ergebnisprotokoll Öffentlichkeitsveranstaltung, 17.11.2022.....	28
2.2	Anwohner 1, 23.11.2022	31
2.3	Anwohner 2, 04.12.2022	34

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- BIL-Leitungsauskunft, 16.10.2022
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz, 11.11.2022
- Wasser- und Bodenverband Glinder Au – Wandse, 15.11.2022

- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, 25.11.2022
- Hamburger Verkehrsverbund GmbH, Bereich Schienenverkehr/Planung, 21.11.2022
- Stadt Glinde, Amt für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, 17.11.2022
- Hamburger Wasserwerke GmbH, 07.11.2022
- Gemeinde Witzhave über das Amt Trittau, 29.11.2022

1 Behörden / Träger öffentlicher Belange

1.1 Kreis Stormarn, 05.12.2022

Stellungnahme des Kreises Stormarn als Träger öffentlicher Belange zum Planstand 11.10.2022

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt den Erhalt des bestehenden Gebietscharakters und die zukünftige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung in dem bestehenden Quartier, das eine Fläche von 8,3 ha umfasst und bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Bei dieser Planung ist folgendes zu beachten:

Kenntnisnahme.

1. Städtebau

Grundsätzliche städtebauliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Die Bebauungsplanung hat zum Ziel, das Plangebiet gebietsverträglich zu verdichten. Die bauliche Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht dabei den Zielen des FNP.

Kenntnisnahme.

2. Naturschutz

Der B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bereits bestehenden Wohngebietes unter Einbeziehung von Grünstrukturen sicherstellen. Hierzu bestehen keine Bedenken.

Kenntnisnahme.

Die erforderliche Artenschutzprüfung sollte auf Grundlage der Erfassung markanter Gehölzbestände erfolgen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Darstellung der im Plangebiet und dessen näheren Umgebung vorhandenen Vegetationsstrukturen erfolgt im Umweltbericht, Kapitel 3.2.
Die erforderliche Artenschutzprüfung erfolgt im Umweltbericht, Kapitel 5.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

3. Festsetzungen/ Planzeichnung

Der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume und die Beachtung der örtlichen Baumschutzsatzung ist erklärtes städtebauliches Ziel. Es wird empfohlen, die betroffenen Bäume standörtlich zu erfassen und auf die Verträglichkeit mit den zukünftig überbaubaren Grundstücksflächen gesondert zu überprüfen.

Um die Sicherung des städtebaulich wichtigen Baumbestandes umsetzen zu können und konkrete Schutzmaßnahmen bzgl. der als erhaltenswert erfassten Bäume zu ergreifen, ist die maßstabsgerechte Darstellung des aktuell tatsächlichen Kronendurchmessers entscheidend.

Die in Ziffer I.2. der textlichen Festsetzungen getroffene Regelung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Baukörper entspricht nicht der Rechtsgrundlage. Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen erfolgt je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Der Stellungnahme wird gefolgt:

Die Baumkronen wurden anhand von Luftbildern maßstabsgerecht in die Planzeichnung übertragen.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB kann festgesetzt werden, wie viele Wohnungen in Wohngebäuden zulässig sind (jedoch nicht je Baugrundstück).

Der Begriff „Wohngebäude“ wird im Bauplanungsrecht nicht weiter definiert, in der BauNVO wird lediglich zwischen Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Hausgruppe unterschieden (siehe Bauweise nach § 22 BauNVO). Die Stadt Reinbek nutzt daher im Zusammenhang des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Möglichkeit, den Begriff „Wohngebäude“ näher zu definieren.

Die Begründung, Kapitel 4.1 wird wie folgt ergänzt:

„Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Durch eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten **je Wohngebäude** wird der Charakter und die Struktur der bestehenden kleinteiligen Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern gesichert sowie sichergestellt, dass die Anzahl an möglichen neuen Wohneinheiten begrenzt und somit eine Überlastung der öffentlichen Infrastruktur (Schulen, Verkehr etc.) verhindert wird.

Dabei wird zwischen den baulichen Wohngebäudetypologien „Einzelhaus“ und „Doppelhaushälfte“ unterschieden, welche auch in der BauNVO genannt sind. In Einzelhäusern sollen zukünftig maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein. Als Einzelhaus kann hier ein freistehendes Einfamilienhaus verstanden werden. Durch die Festsetzung wird auch vermieden, dass

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau oder nicht real-geteilte Reihenhäuser, die ebenfalls als Einzelhaus gelten, entstehen. In Doppelhaushälften sind jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Städtebaulich sind nur kleinräumige Bautypologien wie das freistehende Einfamilienhaus oder das Doppelhaus gewünscht. Die Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in diesen Wohngebäudetypologien kommt diesem gewünschten, städtebaulichen Bild eines kleinteiligen, aufgelockerten Wohnquartiers entgegen.“

Die Festsetzung 1.2 wird wie folgt angepasst:
 „In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhaushälften maximal eine Wohneinheit. ...“

Zudem ist die Formulierung „besondere Wohnformen mit Gemeinschaftsbezug“ zu unbestimmt und nicht eindeutig definiert.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
 Die Festsetzung 1.2 wird wie folgt angepasst:
 „... Hiervon ausgenommen sind besondere Wohnformen mit Gemeinschaftsbezug (z.B. **Seniorenwohnen, Baugemeinschaften**).“
 In der Begründung, Kapitel 4.1. wird dies bereits erläutert.

4. Wasserwirtschaft

Gegen die Planung werden von Seiten der Unteren Wasserbehörde Einwände erhoben.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ anzuwenden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
 Mit der Berechnung nach A-RW 1 wurde der Zweckverband Südstormarn (ZV) beauftragt. Die Ergebnisse werden der Begründung beigelegt.

Das Thema „Oberflächenentwässerung“ ist in den vorgelegten Planungsunterlagen noch nicht abschließend dargestellt. Es fehlt ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, der nachweist, dass die Anforderungen des A-RW-1 erfüllt sind, bzw. mit

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>welchen Maßnahmen diese erfüllt werden sollen. Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen kann die Oberflächenentwässerung nicht als gesichert angesehen werden.</p> <p>Die Abarbeitung des A-RW 1 bei Änderungen im Bestand ist auch notwendig, weil in der Vergangenheit auf den Wasserhaushalt nie und auf die Gewässer häufig nicht ausreichend Rücksicht genommen wurde. Fehler der Vergangenheit können nur durch Änderungen im Bestand angegangen werden. Hier reicht es nicht aus, nur auf den Wasserhaushalt zu schauen und daraus begründet Anforderungen zu stellen. Anforderungen an bestehende Einleitungen können nur auf Grund des Gewässerzustandes begründet werden.</p>	<p>Aufgrund der Beschränkung der Versiegelung auf 50% sowie grünordnerischen Festsetzungen zugunsten eines durchgrüntes Wohnquartiers ist mit einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts zu rechnen.</p>
<p>Sollte das Ergebnis der Betrachtungen nach A-RW 1 sein, dass der natürliche Wasserhaushalt deutlich oder sogar extrem geschädigt wird, würden Maßnahmen zum Schutz der Gewässer in eigenen Verfahren abgehandelt werden. Das Ergebnis alleine steht einer Änderung des B-Plans nicht im Wege.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Soll bei der Ausweisung von Baugrundstücken das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleiben, hat die Stadt als originäre Trägerin der Abwasserbeseitigungspflicht ihre Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers gemäß § 45 Abs. 4 Landeswassergesetz in einer Abwassersatzung, (die durch die UWB zu genehmigen ist), zu übertragen. Da die Stadt vor einer Übertragungentscheidung gehalten ist, zu prüfen, ob eine Beseitigung (mittels Einleitung in das Grundwasser) auf einzelnen Grundstücken oder ggfs. im gesamten B-Plangebiet möglich ist, spielen die Verhältnisse vor Ort, die Versickerungsfähigkeit sowie die Beschaffenheit der Böden und der Grundwasserflurabstand natürlich die entscheidenden Rollen.</p> <p>Daher muss vor der Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht für das betroffene Gebiet ein von einem Fachbüro erstelltes Versickerungsgutachten vorliegen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan im Bestand, durch den keine neuen Baugrundstücke ausgewiesen bzw. bebaubar gemacht werden.</p> <p>Die Stadt Reinbek hat die Abwasserbeseitigungspflicht bereits an den Zweckverband Südstormarn übertragen (Stellungnahme siehe unten).</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Der B-Plan Bereich liegt im Abstrombereich von Altlasten, so dass dies auch Berücksichtigung hinsichtlich des vorbeugenden Grundwasserschutzes in dieser Stellungnahme findet. Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Glinde. Die Verordnung ist entsprechend zu beachten. Im Wasserschutzgebiet Glinde ist die Errichtung von Erdwärmennutzungsanlagen nach § 2 Abs. 11 WSG-Verordnung Glinde untersagt.</p> <p>Die Wasserbehörde kann eine Ausnahmegenehmigung auf Antrag erteilen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme erfordern, • das Verbot zu einer unbilligen Härte führt und das Wohl der Allgemeinheit nicht entgegensteht und eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind oder durch Schutzvorkehrungen verhindert werden können. <p>Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes ist die Zulassung von Erdwärmesonden in dem B-Plan nur durch Einzelfallprüfung und mit erhöhten Auflagen (wie Tiefenbegrenzung und Sachverständigenbegleitung) möglich.</p> <p>Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie, wie Erdwärmekollektoren und bauverwandte Erdwärmeanlagen, sollte sich aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes in dem B-Plan Bereich auf den ungesättigten Bereich beschränken.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis ergänzt:</p> <p>„Wasserschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone III der Wasserschutzgebiets Glinde. Es sind die Bestimmungen der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 zu beachten.“</p> <p>Die Begründung, Kapitel 7.2. Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Im Wasserschutzgebiet Glinde ist die Errichtung von Erdwärmennutzungsanlagen (Geothermie) nach § 2 Abs. 11 WSG-Verordnung untersagt. Ausnahmen – beispielsweise für oberflächennahe Erdwärmekollektoren – sind im Bauantragsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“</p>
<p>In dem Bereich gab es nach Archivunterlagen des Fachdienstes Abfall, Boden und Grundwasserschutz zwei Brunnenanlagen. Es ist im Vorwege durch die Stadt Reinbek zu prüfen, ob diese Brunnen noch existieren. Sollten die Brunnenanlagen noch vorhanden sein, sind diese in Absprache mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde zurückzubauen.</p> <p>Zukünftige Grundwassernutzungen, d.h. der Bau neuer Brunnen, hier insbesondere auch Gartenbrunnen, sollten untersagt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz (Kreis Stormarn) nimmt die Standorte der folgenden unbekannteren Brunnenanlagen an, die sich nach Archivunterlagen auf Privatgrundstücken befinden sollen. Auf den Grundstücken Am Stüb 19/21 konnten bei einer Ortsbesichtigung im August 2023 keine Brunnenanlagen gefunden werden.</p>



(Quelle: Kreis Stormarn, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz, Auskunft Dr. Ipsen 20.01.2023 per Mail)

Es ist nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahrens einen möglichen Rückbau anzuordnen. Über die Grundwassernutzungen, auch Gartenbrunnen, entscheidet die Untere Wasserbehörde, Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz im Einzelfall (siehe auch Abwägung zum Bodenschutz).

Es wird die textliche Festsetzung ergänzt:
„1.14 Brunnen sind nicht zulässig.“

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

5. Bodenschutz

Altablagerungen

Sachstand

Nordöstlich des Geltungsbereichs des B-Plangebietes 113 befinden sich diverse Altablagerungen. Von besonderem Einfluss auf den B-Plan ist die ehemalige Hausmülldeponie Stemwarde I (Altablagerung Nr. 11). Diese wird durch die Autobahn (A24) im Norden und die Feldstraße im Süden begrenzt. Seit Jahrzehnten erfolgen auf diesem Gelände Bodengas- und Grundwasseruntersuchungen in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen.

Es gibt im Abstrom der Deponie ein Grundwassermessnetz zur Überwachung, welches ebenfalls eine Altlastenmessstelle (64/5 W4) innerhalb des B-Plans beinhaltet. Das Grundwasser im Abstrom der Deponie ist u.a. durch Arsen und Ammonium stark belastet.

Im Bereich der Altablagerung Nr.11 befinden sich Überwachungspegel (Ü1 bis Ü12) für Bodengase. Täglich werden automatisch Proben entnommen und analytisch auf die Bestandteile an CH₄, CO₂ und O₂ hin untersucht. Direkt an der Feldstraße befinden sich weitere Überwachungspegel in den Vorgärten der Anrainer. Das Überwachungskonzept sieht vor, dass wenn bei laufendem Sanierungsbetrieb in den Überwachungspegeln auf dem Deponiegelände Methan nachgewiesen wird, per Handmessung auch die Überwachungspegel in den Vorgärten untersucht werden, um sicher zu gehen, dass keine Gasmigration bis hier erfolgt ist. In den Vorgärten der Feldstraße im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine solche zusätzlichen Überwachungspegel. Dies geht darauf zurück, dass sich der mit Hausmüll verfüllte Bereich nicht direkt gegenüber dem Geltungsbereich des B-Plans 113 befindet.

Handlungsbedarf Bodengas

Ein möglicher Eintritt von Deponiegas über Leitungsschächte, insbesondere im Nordosten des Geltungsbereichs des B-Plangebietes 113 ist bisher nicht überprüft worden.

Kenntnisnahme.

Der Sachstand wird in der Begründung im Kapitel 7.1 Altlasten übernommen und ein kurzer Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.

Die Altlastenmessstelle 64/5 W4 im Birkenweg auf Höhe der Hausnummer 14 wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde, Fachdienst Wasser, Boden und Grundwasserschutz im Einzelfall.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Der Bodengaspfad wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Stadt in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde gutachterlich

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Durch einen qualifizierten Altlastensachverständigen (anerkannt nach § 18 BBodSchG) sollte der bisherige Messverlauf der Daten geprüft und auch eine Messung in Leitungsschächten vorgenommen werden, um Gefährdungen des Siedlungsbereichs über den Bodengaspfad ausschließen zu können. Die Einschätzung des Gutachters ist in Form eines rechtsgültig unterzeichneten Berichtes vorzulegen.</p> <p>Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>überprüft (Gutachterliche Überprüfung und Stellungnahme des Bodengaspfades im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 113 und 114 „Siedlung Stemwarde – westlicher und östlicher Teil, Mai 2023, durch den anerkannten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG, IFAS Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft Prof. R. Stegmann und Partner, Hamburg). Demnach geht von der Altablagerung keine Gefährdung durch Deponiegas für den Bereich der Feldstraße und insbesondere für das Bebauungsplangebiet Nr. 113 aus. Auch zukünftig ist unter den derzeit bekannten Gegebenheiten nicht von einer deponiebürtigen Gefährdung auszugehen. Sollten sich die technischen und baulichen Randbedingungen auf der Altablagerung Stemwarde I verändern, wird eine erneute gutachterliche Betrachtung, inklusive Gasmonitoring, gutachterlich empfohlen. Diese Veränderungen der Randbedingungen könnten die dauerhafte Abschaltung der aktiven Gaserfassung oder Versiegelungsmaßnahmen auf der Altablagerung Stemwarde I sein, die das Migrationsverhalten verändern können (Hinweis: beim derzeitigen Kenntnisstand auf absehbare Zeit nicht vorgesehen). Eine dauerhafte Aufrechterhaltung des Gasmonitorings insbesondere im Übergangsbereich der Altablagerung Stemwarde I wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen (außerhalb des Plangebietes).</p> <p>Die Begründung, Kapitel 8.2 Gas wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><i>Handlungsbedarf Grundwasser</i></p> <p>Der Bau und Betrieb von Brunnenanlagen sollte im Plangeltungsbereich grundsätzlich untersagt werden. Alte Brunnenanlagen wären ggf. zurückzubauen, in jedem Fall jedoch irreversibel außer Betrieb zu setzen.</p> <p>Es liegen Hinweise für zwei unbekannte Brunnenanlagen vor. Die Lage und der Zustand der Brunnen konnten bis dato nicht recherchiert werden. Es wäre zunächst zu prüfen, wo und ob diese Brunnen existieren und ggf. ein Rückbau zu veranlassen. Das genaue Vorgehen würde durch die untere Wasserbehörde vorgegeben werden. Auch ein Rückbaukonzept wäre bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Es ist nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahrens, einen möglichen Rückbau anzuordnen.</p> <p>Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:</p> <p>„Altlasten</p> <p>... Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Altablagerungen. Zwischen der Autobahn A 24 und der Feldstraße befindet sich die ehemalige Hausmülldeponie Stemwarde I (Altablagerung Nr. 11). In Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen unterliegt der Bodengas- und Grundwasserpfad einer laufenden Kontrolle.“</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
	<p>Außerdem wird die textliche Festsetzung ergänzt: „1.14 Brunnen sind nicht zulässig.“</p>
<p>Die Altlastenmessstelle (64/5 W4) darf nicht überbaut werden und muss zugänglich bleiben. Ein Rückbau würde erst auf Veranlassung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Altlastenmessstelle befindet sich im Bereich des öffentlichen Gehweges (siehe oben).</p>
<p>Beim Bau von Erdwärmesonden (EWS) muss sichergestellt werden, dass es zu keinen Verschleppungen von belasteten Grundwasser in tiefere Lagen kommt. Ferner dürfen die Spülung zum Abschluss nicht verrieselt und die erbohrten Böden nicht auf dem Grundstück verteilt werden. Beides wäre ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Durchteufen von Deckschicht (z.B. Schutzschichten wie der Hamburger Ton) darf grundsätzlich nicht erfolgen. Sicher zu stellen wäre dies u.a. durch Tiefenbegrenzungen. Eine hydrogeologische Begleitung solcher Vorhaben wäre immer notwendig. Empfehlenswert wäre, sich vollständig auf Techniken zu beschränken, welche das Grundwasser gar nicht erst erreichen (z.B. oberflächennahe Erdwärmekollektoren).</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt: „Wasserschutzgebiet Das Plangebiet liegt in der Zone III der Wasserschutzgebiets Glinde. Es sind die Bestimmungen der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Glinde (Wasserschutzgebietsverordnung Glinde) vom 30. Juli 1985 zu beachten.“ Die Begründung, Kapitel 7.2. Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz wird wie folgt ergänzt: „Im Wasserschutzgebiet Glinde ist die Errichtung von Erdwärmennutzungsanlagen (Geothermie) nach § 2 Abs. 11 WSG-Verordnung untersagt. Ausnahmen – beispielsweise für oberflächennahe Erdwärmekollektoren – sind im Bauantragsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.“</p>
<p><u>Altstandorte</u> Als Altstandort ist der Birkenweg 16-20 bekannt, hierbei handelt es sich um eine ehemalige Holz- und Baustoffhandlung bis Anfang der 70er Jahre. Ein Altlastenverdacht im Sinne einer Gefährdung von Schutzgütern wird auf Basis der aktuellen Bewertungsgrundlage zurzeit nicht angenommen. Sollte jedoch eine empfindlichere neue Nutzung des Grundstücks geplant sein oder neue Erkenntnisse oder Bewertungsgrundlagen vorliegen, so ist diese Einstufung</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Altstandort wird in der Begründung im Kapitel 7.1 Altlasten wie folgt ergänzt: „Als Altstandort ist der Birkenweg 16-20 bekannt (ehemalige Holz- und Baustoffhandlung bis Anfang der 70er Jahre), jedoch ohne Altlastenverdacht. Das Plangebiet ist bereits intensiv bebaut und durch die vorhandenen Stellplätze massiv versiegelt. Es sind keine Konflikte durch Belastungen aufgrund</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>nach Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein durch einen anerkannten Altlastensachverständigen nach §18 BBodSchG erneut zu überprüfen. Hierzu ist im Vorwege der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises zu beteiligen.</p> <p>Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.</p>	<p>der historischen Nutzung bekannt. Eine erneute Überprüfung würde im Bedarfsfall im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.“</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt: „Altlasten Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen. ...“</p>
<p>6. Brandschutz</p> <p>Nach § 2 BrSchG (Brandschutzgesetz) haben die Gemeinden für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.2 Kreis Stormarn, Nachtrag Grundwasserschutz, 07.02.2023</p> <p>Nachtrag Grundwasserschutz</p> <p>Bei hoch anstehendem Grundwasser, wird insbesondere aufgrund der Altlastenproblematik dringend empfohlen, den Bau von Kellern oder Tiefgaragen im B-Plan auszuschließen. Sollte dies nicht gewollt sein, sind im Grundwasser liegende Bauwerksteile dauerhaft gegen Grundwasser abzudichten (Bau einer sog. „Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z. B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind allgemeingültiges Recht und grundsätzlich zu beachten. Die Begründung, Kapitel 7.2. Wasserschutzgebiet / Grundwasserschutz wird wie folgt ergänzt: „Aufgrund der Altlastenproblematik ist die Grundwassernutzungen wie z.B. durch den Bau neuer Brunnen, untersagt. Außerdem ist der Bau von Kellern</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

unterlassen (§ 5 WHG). Soll während der Bauphase eine vorübergehende Wasserhaltung vorgenommen werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 8 und 9 WHG).

oder Tiefgaragen nur in Verbindung mit erhöhten Bauauflagen zulässig und bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.

Die Untere Wasserschutzbehörde weist darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z. B. mittels Drainage ist als vermeidbare Beeinträchtigung des Grundwassers zu unterlassen (§ 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Soll während der Bauphase eine vorübergehende Wasserhaltung vorgenommen werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 8 und 9 WHG).“

1.3 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 24.10.2022

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 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.

Kenntnisnahme.

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.

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

Der Hinweis auf den § 15 DSchG wird bereits in der Begründung im Kapitel 7.3 Archäologie / Denkmalschutz gegeben.

Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:

„Archäologie / Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

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.“

1.4 ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 26.10.2022

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.

Kenntnisnahme.

Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.

Kenntnisnahme.

1.5 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 07.11.2022

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der oa. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

Kenntnisnahme.

Leider war die Beteiligung über BOB-SH nicht einsehbar.

Die Einsehbarkeit über BOB-SH wurde geprüft. Das Verfahren war für angemeldete TÖBs online einsehbar. Das Verfahren war nicht direkt auf der Startseite von BOB-SH einsehbar, da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht über BOB-SH stattgefunden hat. Die TÖB wurden neben der Beteiligung über BOB-SH zur Sicherheit auch per Mail angeschrieben.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>1.6 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst, 09.11.2022</p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/ Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>In der Begründung wird das Kapitel 7.4 Kampfmittel angepasst. Auf der Planzeichnung wird zusätzlich folgender Hinweis ergänzt:</p> <p>„Kampfmittel</p> <p>In der Stadt Reinbek sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/ Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Bauträger müssen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.“</p>
<p>1.7 TenneT TSO GmbH, 11.11.2022</p> <p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der TÖB wird aus dem Verteiler entfernt.</p>
<p>1.8 Gemeinde Barsbüttel, 14.11.2022</p> <p>Belange der Gemeinde Barsbüttel werden nicht berührt, die Beteiligung im weiteren Verfahren ist entbehrlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der TÖB wird aus dem Verteiler entfernt.</p>

1.9 Zweckverband Südstormarn, 09.11.2022

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 der Stadt Reinbek bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken. Bitte beachten Sie im weiteren Verfahren aber folgende Anmerkungen:

- Der Zweckverband Südstormarn ist Abwasserbeseitigungspflichtiger für Neuschönningstedt. Daher gelten im Bebauungsplangebiet die entsprechenden Satzungen des Zweckverbands (Begründung, Seite 16, Punkt 6.1).

- Das anfallende Schmutzwasser kann in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- Grundsätzlich begrüßt der Zweckverband die Beschränkung der versiegelten Flächen auf den Grundstücken auf maximal 37,5 % (im WA 1) sowie auf 50 % (im WA 2) ebenso wie die Festsetzung, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern ist. Allerdings kollidiert diese Festsetzung zurzeit noch mit der geltenden Abwassersatzung des Zweckverbands, diese sieht den Anschluss- und Benutzungszwang sowie ein Anschluss- und Benutzungsrecht vor. Dies gilt besonders für die Straßen „Am Stüb“ und „Birkenweg“, hier kann das Niederschlagswasser der Zufahrten in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, das Dachflächenwasser ist zu versickern. In den drei Seitenstraßen existiert zurzeit noch kein Regenwasserkanal, hier ist das Niederschlagswasser komplett auf den Grundstücken zu versickern.

Kenntnisnahme.

Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt:

„Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist der Zweckverband Südstormarn für die Abwasserbeseitigung zuständig. Es ist die Abwassersatzung des Zweckverbands Südstormarn zu beachten.“

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung 1.7 entfällt. Das politisch beschlossene Ziel, möglichst das komplette Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, wird bereits hinreichend über die geltende Abwasserbeseitigungssatzung geregelt.

Die Begründung, Kapitel 6.1. Niederschlagswasser wird wie folgt angepasst: „Bei der Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gilt die **Satzung des Zweckverbandes Südstormarn der Stadt Reinbek über die Abwasserbeseitigung (Allgemeine Abwasserbeseitigungssatzung vom 17.12.2001 — AAS)**.

Die Abwassersatzung sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang sowie ein Anschluss- und Benutzungsrecht vor. Für die Grundstücke im Bereich Am Stüb und Birkenweg kann das Niederschlagswasser der Zufahrten in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, das anfallende Dachflächenwasser ist zu versickern. In den Straßen Birkenredder, Birkentwiete und Birkenkamp befindet sich kein öffentlicher Regenwasserkanal, hier ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern.“

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

1.10 Deutsches Rotes Kreuz, Ortsverein Reinbek e.V, 19.11.2022

Das Karl-Meißner Haus des DRK Ortsverein Reinbek e.V. liegt im Birkenweg 3 und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des B113 Stemwarder Siedlung - Westlicher Teil. Mit diesem Schreiben wollen wir uns am Bürgerdialog im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung beteiligen.

Wir beobachten die Veränderungen in der Nachbarschaft seit über 40 Jahren. Die Nutzung, gerade entlang des Birkenweg in dem Bereich vom Heideweg kommend, hat sich von einer gemischten Nutzung zu einem zum überwiegenden Teil zum Wohnen genutzten Bereich verändert. Ebenfalls ist eine Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken zu beobachten. Damit hat sich der Bedarf an Parkplätzen enorm erhöht.

In unserem Verbandsgebäude ist neben einer Rettungswache auch ein Standort für diverse Fahrzeuge und Einheiten des Katastrophenschutzes untergebracht. Hier müssen kurzfristig zum Teil unter Zeitdruck große Fahrzeuge und umfangreiches Material bewegt werden, um schnell und wirksam helfen zu können. Um dies möglich zu machen, ist es notwendig, dass die ehrenamtlichen Helfer im Falle eines Einsatzes und zu den regelmäßig stattfindenden Diensten unkompliziert die Unterkunft erreichen können. Mit zunehmender Verdichtung in der Nachbarschaft wird dies immer schwieriger.

Wir erleben schon jetzt, dass es oft kompliziert ist, für alle anrückenden Helfer in der Nachbarschaft Parkflächen zu finden. Ähnlich ergeht es den Teilnehmer von öffentlichen Erste-Hilfe-Kursen oder Blutspendern. Deshalb begrüßen wir es ausdrücklich, dass in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Reinbek unter Punkt 4.7. der Bereich Stellplätze und Zufahrten bedacht wurden. Allerdings erscheinen uns die genannten Anforderungen (Wohneinheit größer 75m² = 1,5 Stellplätze und Wohneinheiten kleiner 75m² = 1 Stellplatz) als zu

Kenntnisnahme.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:
Die Stadt Reinbek hat keine Stellplatzsatzung, daher werden im B-Plan Festsetzungen zu der Mindestanzahl an Stellplätzen getroffen. Hier ist eine Abwägung zwischen dem Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken, um den Straßenraum nicht durch parkende Fahrzeuge einzuschränken und den Auswirkungen durch die Versiegelungen durch Stellplätze und Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke erforderlich. Daher wird die Stellplatzzahl für angemessen angesehen.

Stellplätze für den DRK und Besuchende sind vor Ort bereitzustellen, ein Anspruch auf Parkplätze im Nachbarquartier gibt es nicht.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>gering für den tatsächlichen Bedarf an Parkraum im Quartier. Wir bitten dies zu überprüfen und nach Möglichkeit nach oben anzupassen.</p> <p>Auswirkungen des „Wildparkens“ sind schon jetzt im Birkenweg von unserem Standort Richtung Feldstrasse zu beobachten. Hier wird beidseits der Straße unregelmäßig geparkt. Dies führt dazu, dass die Straße im Zickzack befahren werden muss. Dies kann Einsatzkräften kostbare Zeit kosten und birgt unnötige Gefahren. Die von uns geschilderte Situation betrifft nicht nur den Planbereich des B113, sondern auch die Straßen Birkenweg und Birkenring.</p> <p>Wir möchten die Abteilung Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung auf diesem Weg ebenfalls bitten, unsere Eingaben auch bei allen weiteren Planungen in diesem Bereich zu bedenken. Speziell hörten wir von Überlegungen einer alternativen Nutzung der aktuell scheinbar nicht genutzten Gewerbefläche im Birkenweg Ecke Birkenring zur Wohnbebauung.</p> <p>Abschließend möchten wir noch erwähnen, dass es uns fern liegt irgendjemanden an seinem Recht zu hindern den öffentlichen Raum zu nutzen. Es geht uns um ein gleichberechtigtes gutes Miteinander.</p> <p>Gerne bleiben wir zu diesem Thema mit ihnen im Gespräch. Bitte sprechen Sie dazu unseren ersten Vorsitzenden an.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Der Bebauungsplan kann keine Regelungen der Straßenverkehrsordnung festsetzen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.11 Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH, 22.11.2022</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Straßen Feldstraße und Birkenweg als Umleitungsweg für den Bus dienen, wenn in Neuschönningstedt nördlich der Möllner Landstraße z.B. Baumaßnahmen den regulären Fahrweg unmöglich machen. Von daher ist eine Aufrechterhaltung der Bustauglichkeit dieser Straßen inklusive der Einmündung des Birkenwegs in die Feldstraße notwendig, um im Bedarfsfall das Quartier weiterhin mit dem ÖPNV erschließen zu können. Wir bitten dies bei der Flächenausweisung zu berücksichtigen, wenn Veränderungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es finden keine Veränderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche statt. Die Begründung, Kapitel 5. Erschließung wird wie folgt ergänzt: „Der Verkehrsbetrieb Hamburg-Holstein weist darauf hin, dass die Straßen Feldstraße und Birkenweg als Umleitungsweg für den Bus dienen, wenn in Neuschönningstedt nördlich der Möllner Landstraße z.B. Baumaßnahmen den regulären Fahrweg unmöglich machen.“</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

1.12 BUND, Landesverband Schleswig-Holstein e.V., 23.11.2022

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen und die Möglichkeit in einer ersten frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme noch vor Erstellung des Umweltberichtes abzugeben.

Kenntnisnahme.

Wir begrüßen den politischen Steuerungswillen, der einer momentan stark einseitigen Gebietsentwicklung mit teilweise hohen Versiegelungsgraden, Umweltbelastungen und negativer Biodiversitätsentwicklung gegensteuern und die Lebensqualität im ausgewiesenen Wohnquartier durch Planung und Steuerung sichern bzw. erhöhen möchte.

Kenntnisnahme.

Die Entwicklung hin zu diesem Ziel scheint allerdings auch mit den Planungsbemühungen offen zu bleiben (s. z.B. Aussage S. 21 Schutzgut Mensch, Spalte mögliche Auswirkungen).

Kenntnisnahme.

Wir bitten daher im weiteren Verlauf,

1. aufgrund von zunehmend negativen Tendenzen die Bedeutung von Naturerfahrung und Naturerlebnissen für die gesunde kindliche Entwicklung als wichtige Form der Weltaneignung verstärkt in der Stadtplanung mitzudenken und daher die Räume für das kindliche Draussenspiel und die Auswirkungen der Planungen für ein gesundes Aufwachsen von zu schützenden Kindern in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu vergessen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Spiel- und Sportplätze sowie öffentliche Freiflächen, die zum Spielen und zur Erholung genutzt werden können. Auch innerhalb des Plangebietes kann in den privaten Gärten gespielt werden.

Auch in diesem Zusammenhang bitten wir den Beitrag einer Einwohnerin (Bürgerdialog 17.11.22) zu zugesperrten Straßen und daraus resultierenden Platz-/Sicherheitsproblemen zu gewichten.

Der Stellungnahmen wird gefolgt.

Die Stellplatzproblematik ist der Stadtverwaltung bekannt. Hier gilt es zu prüfen, ob die Ausweisung von Parkzonen o.ä. möglich ist. Die Verkehrsführung kann nicht über den B-Plan geregelt werden. Der Ausbau der öffentlichen Straße ist nicht notwendig, Veränderungen sind nicht vorgesehen. Der Stellplatzproblematik wird durch die Festsetzungen von Stellplätzen, die auf den Grundstücken vorzuhalten sind, durch diesen Bebauungsplan begegnet.

Stellungnahmen - Behörden

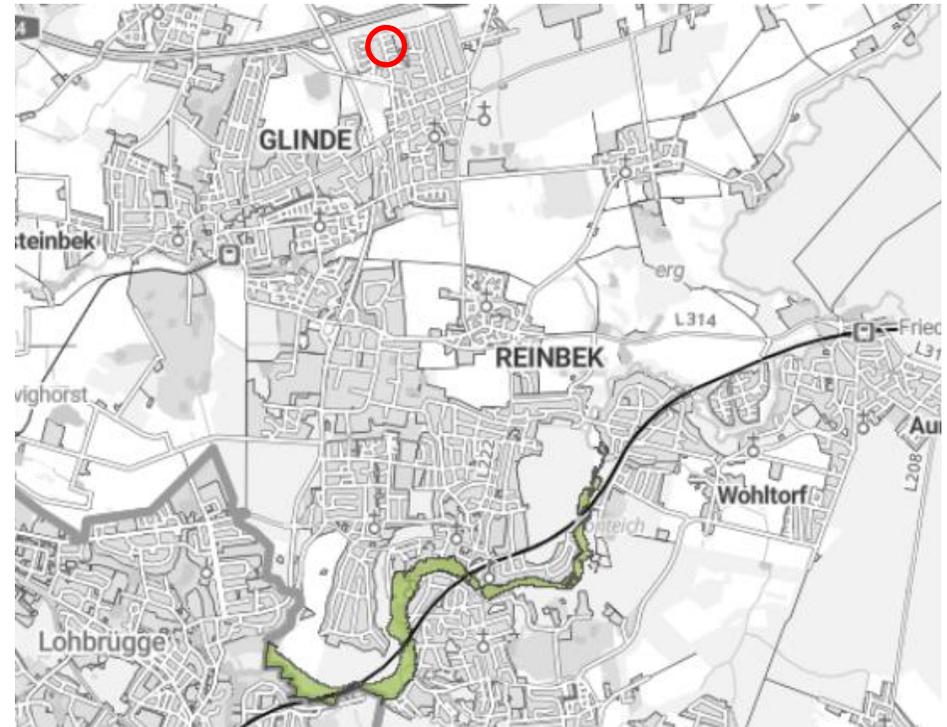
2. Des Weiteren bitten wir zu evaluieren, wie die Einordnung des Gebiets als „sturmflut-gefährdete Niederung“ sich für die Planung auswirkt,

3. möchten wir Sie ersuchen, dass im Planungsgebiet an den „Orten mit empfindlicher Nutzung“ (Kinderspielplatz, KITA Eggerskoppel und angegliederter Sportplatz) die Strahlenbelastung durch die zwei Funkmasten (einer ist nordwestlich Feldstraße und einer am DRK/Birkenweg) gemessen und geprüft wird,

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer sturmflutgefährdeten Niederung (siehe beigefügten Ausschnitt aus dem Umweltportal Schleswig-Holstein, Plangebiet rot markiert).



Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Alle angesprochene „Orte empfindlicher Nutzung“ sowie die zwei Funkmasten liegen außerhalb des Plangebiets, daher ist eine Überprüfung nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Die öffentliche Diskussion um eine mögliche Strahlenbelastung ist bekannt. Bislang konnten durch Funkmasten keine nachhaltigen Schäden für das Wohnen nachgewiesen werden.

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>4. möchten wir Sie bitten, die Möglichkeit zu prüfen, inwieweit Versiegelungsflächen vorrangig auf schon versiegelten Flächen entstehen können,</p> <p>5. möchten wir Sie bitten mit Bezug auf einen Bürgerbeitrag beim Bürgerdialog am 17.11.22 die Entwicklung von Lärmbelastung durch Verkehr und die Ausgasungsbelastung durch Altlasten in der Nähe über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren für die Einwohner neu zu prüfen und in Relation zu den damaligen Prognosen zu setzen.</p> <p>Als Naturschutzverband möchten wir Gemeinsinn und Verantwortung für den Erhalt einer gesunden Natur und Umwelt stärken. Gesunde Natur und gesunder Mensch sind zusammenzudenken. Ein reiches Naturerleben trägt zur kindlichen gesunden Entwicklung bei und fördert ein anderes Verständnis und ein anderes Bewusstsein für die Bedeutung des Schutzes von Natur und Ressourcenschonung für den Menschen.</p> <p>Die anvisierten qualitativen Verbesserungen des Siedlungsgebiets zum Wohle von Mensch und Natur bleiben auch mit diesem Planungskonzept eine Herausforderung. Vielleicht können Dialogformen, Aufklärung, Information, Kommunikation und Beratung zu Biodiversitätsthemen und zunehmender Umweltdegeneration helfen?</p> <p>Wir freuen uns auf Ihre weiteren Analysen und Ihre Ausführungen im Umweltbericht zur Biodiversitätsförderung.</p>	<p>Die Begründung, Kapitel 2. Lages des Plangebiets / Bestandsanalyse wird wie folgt ergänzt: „Südlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich zwei Funkmasten.“</p> <p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die Festsetzung der GRZ wird jedoch in dem Plangebiet der Anteil der Grundstücksfläche, welcher über- oder unterbaut werden darf, begrenzt (max. 50%).</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse werden der Begründung beigefügt. Eine Ausgasungsbelastung durch Altlasten liegt nicht vor (siehe Abwägung oben).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Es werden die Vorgaben des BauGB und der Umweltgesetzgebung zur Öffentlichkeitsbeteiligung eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>1.13 AG-29, Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, 24.11.2022</p>	
<p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren nach Vorlage des vollständigen Umweltberichtes umfassend vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.14 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde, 25.11.2022</p>	
<p>Hinsichtlich der Aufstellung und der Inhalte zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Reinbek für das vorgenannte Planungsgebiet wird seitens der unteren Forstbehörde wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ziel der Bauleitplanung soll der Erhalt des bestehenden Gebietscharakters sein. Eine maßvolle Nachverdichtung soll planerisch ermöglicht werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die Entwicklung von z.T. massiver Nachverdichtung in den letzten Jahren in städtebaulich und naturräumlich verträgliche Bahnen zu lenken und sicherzustellen, dass die überwiegend kleinteilige Gebietsstruktur weitergeführt wird. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, konkrete Planungsabsichten liegen nicht vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ein Bebauungsplan gibt es bislang für das betreffende Plangebiet nicht.</p>	
<p>Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt eine städtebauliche Nachverdichtung auf den bereits bestehenden, bebauten Grundstücksbereichen durch vor allem großzügig geschnittene Baufelder zu realisieren, sodass die Errichtung zusätzlicher, weitere Gebäude bzw. künftiger Neubauten mit größeren</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planzeichnung wurde angepasst, auf eine Ausweisung von Baufeldern durch die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet. Es wurde am 10.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan als einfachen B-Plan nach § 30</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Grundflächen ermöglicht werden soll. Insbesondere soll dadurch ein deutlich größerer Spielraum für eine Nutzbarkeit bzw. eine anderweitige, neue Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken erzielt werden.</p>	<p>Abs. 3 BauGB weiterzuführen. Somit ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben bezüglich der Stellung der Gebäude auch in Zukunft durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Gegenüber dem Jetzt-Zustand wird der Spielraum für die Nutzbarkeit der Grundstücke durch den B-Plan in die festgesetzten Bahnen gelenkt (z.B. durch wird durch die Ausweisung der GRZ eine Festsetzung der maximal zulässigen Versiegelung getroffen). Es wird keine größere Grundfläche ermöglicht als Bestand nach § 34 BauGB nicht schon zulässig.</p>
<p>Von dem Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 sind teilweise Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Bekanntmachung vom 05.12.2004 in der derzeit aktuellen Fassung betroffen bzw. werden dadurch berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Vollumfänglich nördlich an die Feldstraße sowie anteilig östlich an den Fußweg angrenzend befindet sich Wald, gemäß § 2 Landeswaldgesetz. Auf das Vorhandensein der vorgenannten Waldflächen wird in der textlichen Begründung weder thematisch noch inhaltlich Bezug genommen. Dies ist nachzuholen und zu korrigieren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Nördlich und östlich der Feldstraße wird der Wald nachrichtlich ergänzt. Dennoch wird darauf verwiesen, dass es sich nach Auffassung der Stadt Reinbek und Stellungnahme der Forstbehörde von 2015 im östlichen Bereich nicht um Waldflächen gem. § 2 LWaldG handelt.</p>
<p>Eine Berücksichtigung und Aufnahme der Waldflächen bzw. vielmehr des diesbezüglich einzuhalten, erforderlichen 30 m Waldabstandes, gemäß § 24 LWaldG, sowohl in die Planzeichnung sowie in der textlichen Begründung ist aus forstbehördlicher Sicht unbedingt notwendig.</p>	<p>Der 30 m Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung und der Begründung aufgenommen.</p>
<p>Begründung: Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten,</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass sich zwischen dem Wald nördlich der Feldstraße und der Wohnbebauung die öffentliche Straße befindet. Aufgrund</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.</p> <p>Gemäß den gegenwärtigen Planungsunterlagen befinden sich die im Plangeltungsbereich parallel zur Feldstraße ausgewiesenen Baugrenzen (Baufenster) sowie anteilig die westlich des Fußweges gelegenen Baufenster (etwa im Bereich zwischen Birkenredder und Birkenkamp) innerhalb des erforderlichen 30 m Waldabstandsbereiches.</p> <p>Der o.g. hier anteilig dargestellte Baugrenzenverlauf und die damit auf den einzelnen Grundstücken bezweckten, künftigen Neubebauungsmöglichkeiten sind forstbehördlicherseits, gemäß § 24 LWaldG, aufgrund der bislang geplanten deutlichen Reduzierung des geforderten 30 m Waldabstandes und der damit verbundenen Gefährdungslage nicht zulässig und folglich entsprechend zurückzunehmen bzw. zu reduzieren. Bei der Ausweisung künftiger Baugrenzen/Baufenster in den betreffenden Flächenbereichen ist der 30 m Waldabstand, gemäß § 24 LWaldG, einzuhalten und zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG weise ich ebenfalls darauf hin, dass der 30 m Waldabstand in den Bebauungsplan oder die Satzung nachrichtlich, gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des BauGB, aufzunehmen ist. Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung zu berücksichtigen und als nachrichtliche Übernahme zu erfassen.</p> <p>Innerhalb des 30m Waldabstandsbereiches sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).</p>	<p>der Straßenbreite von rund 8 m ist die Gefahr eines Waldbrands oder Windwurf bereits minimiert. Bezüglich womöglich umstürzender Bäume ist – unabhängig vom LWaldG - weiterhin die Straßen- und Verkehrssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die Planzeichnung wurde angepasst, auf eine Ausweisung von Baufeldern durch die Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet (kein qualifizierter B-Plan). Somit ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben bezüglich der Stellung der Gebäude auch in Zukunft durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.</p> <p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen: Es werden keine Baugrenze festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Feldstraße bereits ein natürlicher Puffer zwischen Wohnbebauung und Wald besteht und sich die Gefährdungslage durch Bauvorhaben in dem Bereich nicht erhöht.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß § 24 LWaldG gilt „(1) Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
<p>Die gegenwärtig innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches vorhandenen Gebäude, sind nach früher geltendem Baurecht genehmigt und errichtet worden und unterliegen daher womöglich dem baurechtlichen Bestandsschutz.</p>	<p>verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.“</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass alle freiwerdenden bzw. nicht mehr bewohnten/genutzten baulichen Anlagen, innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches, als künftig wegfallend zu betrachten und zu kennzeichnen sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bauvorhaben bleiben weiterhin – nach Einzelfallentscheidung – zulässig.</p>
<p>Auf die nachfolgenden, waldtypischen Gefahren, innerhalb des Waldabstandes, weise ich ergänzend hin: Gefahren wie Windwurf, Kronenbruch oder Astabbruch im Wald bzw. Waldrandbereich sind grundsätzlich gegeben und können trotz der standortgerechten Forstgehölze im Wald bei stärkeren Stürmen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die vorgelegten Planungsunterlagen sind bezüglich der Berücksichtigung der Waldflächen und den Bestimmungen und Vorgaben des LWaldG unvollständig bzw. nicht hinreichend konkretisiert. Gegen die derzeitige Vorentwurfsplanung bestehen seitens der unteren Forstbehörde <u>erhebliche Bedenken</u>.</p>	<p>Siehe oben</p>
<p>Den vorgelegten Unterlagen kann aus den o.g. Gründen forstbehördlicherseits nicht zugestimmt werden. Eine Korrektur der Unterlagen ist im weiteren Verfahrensverlauf unbedingt erforderlich.</p>	<p>Siehe oben</p>

Stellungnahmen - Behörden	Abwägungsvorschlag
---------------------------	--------------------

1.15 Handwerkskammer Flensburg, 26.10.2022

Die Stadt Reinbek gehört nicht zu unserem Kammerbezirk. Bitte wenden Sie sich an die Handwerkskammer Lübeck.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Handwerkskammer Lübeck wurde nachträglich beteiligt.

2 Private

2.1 Ergebnisprotokoll Öffentlichkeitsveranstaltung, 17.11.2022

Ergebnisprotokoll (Frühz.) Öffentlichkeitsveranstaltung B-Plan 113

Datum: 17.11.2022 von 19 bis 21 Uhr

Ort: Begegnungsstätte Neuschönningstedt

Teilnehmer*innen: ca. 40 Personen, davon ca. 85% Anwohner*innen, Rest: Sonstig interessierte Reinbeker*innen, Politik (2), TÖB (1)

Vortrag: Mona Borutta/ Büro ELBBERG

Themen:

Planunterlagen

- Planunterlagen neben Rathaus + Internet auch in der Begegnungsstätte aushängen
- Deutlicher kenntlich machen, dass es sich um einen Vorentwurf handelt
- Wunsch, dass alle Bestandspläne in Aufstellung einheitlichere Festsetzungen erhalten (z.B. bzgl. Gebäudehöhe)
- Die Bezeichnung des Plans „Stemwarde“ stößt auf Befremden

Einfriedungen

- Anmerkungen, dass im alten B-Plan Jägerzäune vorgeschrieben waren
- Ortsbild derzeit nicht durch Hecken geprägt, warum jetzt Forderung
- Wann muss eine Hecke als Einfriedung gepflanzt werden? Schon bei Antrag zum Bau von Garage?
- Hinweis, dass Grundstücke sehr schmal sind und in Verbindung mit Stellplatzanforderungen zu eng

Eine Erläuterung erfolgte während der Öffentlichkeitsveranstaltung. Im Rahmen dieser schriftlichen Abwägungen werden inhaltliche Ergänzungen geliefert

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern etc.) vorhanden. Laubhecken sind nicht ortsbildtypisch. Da es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, ist eine Umsetzung eines einheitlichen, mit Hecken begrüneten Straßenbildes nicht absehbar. Hecken können - insb. wenn sie nicht in ihrer Höhe begrenzt werden - die Sichtbarkeit zwischen Grundstücksausfahrt und Straße behindern und den Fußweg einengen.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine Durchgründung des Plangebiets wird bereits durch die Anpflanzfestsetzungen sichergestellt. Daher entfällt die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen.</p> <p>Nach Recherche zu den alten B-Plänen (ohne Rechtskraft) konnten keine Festsetzungen zu Jägerzäunen gefunden werden.</p>
<p>Stellplätze, Garagen, Carports</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkung, dass 3 m Abstand von Garage zur Straße auf Grundstücken nicht passt und Vorgartenzone zu eng ist • Hinweis, dass hier LBO gilt • Wunsch, dass weniger auf der Straße geparkt wird, z.B. durch Sperrflächen, bestehende Probleme mit Verkehrsfluss (Thema Verkehrsmanagement) 	<p>Durch den Bau- und Planungsausschusses wurde am 10.10.2023 beschlossen, dass die Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Vorgartenzone von Garagen und Carports entfällt.</p>
<p>Baudichte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wunsch nach einheitliche GRZ für WA 1 und WA 2 • Als ungerecht empfunden, dass dort, wo (zu) dicht gebaut wurde, auch zukünftig mehr erlaubt ist 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Historisch gesehen haben sich die Bereiche östlich und westlich des Birkenweges unterschiedlich entwickelt.</p> <p>Westlich des Birkenwegs wurden in dem alten B-Plan Nr. 82 (mittlerweile ohne Rechtskraft) große Baufenster ausgewiesen und keine interne Erschließung festgesetzt. Somit haben sich heterogene Bauformen freier entwickeln können.</p>
<p>Thema: Gleichbehandlungsgrundsatz</p>	<p>Östlich des Birkenweges (ehemals B-Plan Nr. 80) gab ein klares Baukonzept mit einreihiger Bebauung und einer vorgegebenen Erschließung über Stichstraßen. Die Teilung des Plangebiets ist auch im Bestand erkennbar (siehe Begründung, Kapitel 2.3 Gliederung des Plangebiets). Es werden daher unterschiedliche GRZ-Werte festgesetzt.</p> <p>Für Gebäude, die jünger als 7 Jahren gebaut wurden, können Entschädigungszahlungen notwendig werden. Die Stadt Reinbek hat diesbezüglich eine gutachterliche Expertise beauftragt.</p>

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
<p>Solar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis, dass auf bestehenden Flachdächern und Dächern von Carports etc. nur aufgeständerte Solar möglich sind 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der örtlichen Bauvorschrift wird lediglich geregelt, dass Solaranlagen auf Dächern von Hauptgebäuden im gleichen Neigungswinkel anzubringen sind wie die übrige Dachfläche. Es gibt keine Regelungen für Solaranlagen auf Nebengebäuden oder Carports.</p>
<p>§ 34 BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Genehmigungspraxis nach § 34 BauGB wird kritisiert, Bezugsrahmen sei weit gefasst worden, der 34er zu „dehnbar“ 	<p>Die Problematik ist der Stadt bekannt und ist Anlass, diesen Bebauungsplan aufzustellen.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Themen Lärm, Luft und Boden mehr ausführen • Lärmschutzwand an der A 24 wurde 1994 auf damaligen Verkehrsmengen-Werten ausgelegt • Nördliche Deponie und Deponiegase behandeln 	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung in den Kapiteln 7 und 8 werden die Themen Lärm, Luft und Boden (insb. bezüglich Altlasten) weiter ausgeführt. Es wurden entsprechende Gutachten beauftragt (siehe Abwägung oben).</p>
<p>Baugrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung Bereich Feldstraße 23- 27 entlang der Flurstücksgrenze? Derzeit durch Garten (Teilbarkeit) 	<p>Die Festsetzung der Baugrenzen entfällt.</p>
<p>Befreiungen vom BP</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundzüge der Planung klar und rechtssicher aufstellen 	<p>Die Grundzüge der Planung werden aus dem Begründungstext erkennbar. Das oberste Planungsziel (Begrenzung der Versiegelung auf 50%) wird bereits im Kapitel 1.1 Planungsanlass erläutert und abermals neu im Kapitel 4 Plankonzept konkret aufgegriffen.</p>
<p>Schriftliche Stellungnahmen mit Frist bis 5.12. möglich (an Rathaus). TÖB Beteiligung zeitgleich.</p> <p>gez. M. Borutta/ ELBBERG S. Voß/ 6216</p>	

2.2 Anwohner 1, 23.11.2022

Wie bereits am 17.11. beim Bürgerdialog angesprochen und von Ihnen auch notiert, erhalten Sie beigefügt Veränderungswünsche und schriftliche Hinweise.

1. Die im Plan vorgeschlagene Bebauungslinien (blau) ist für die Grundstücke Am Stüb vorgedacht. Sie ist nicht für die Grundstücke der Feldstraße gültig! (siehe beigefügter Plan)

Die Linie wird umgestellt (schwarz) und endet mit den Grundstücksgrenzen der Feldstraße. Betroffen sind hier die Grundstücke Feldstraße 23,25 und 27, die durch die angedachte Grenze zerschnitten werden.



2. (Einfriedung 4.7.)

Einfriedung der Grundstücke

Die vorgeschlagene Laubhecke entspricht nicht dem Ortsbild. Derzeit sind über 80% der Grundstücke mit einem Zaun (Holz, Stein oder Metall) oder Grünhecke versehen.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Bebauung entlang der Feldstraße ist bislang locker bebaut und daher typologisch dem WA 1 zugeordnet.

Die Festsetzung von Baugrenzen entfällt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern etc.) vorhanden. Laubhecken sind nicht ortsbildtypisch. Da es sich um ein be-

Stellungnahme - Private

Laubhecken entsprechen nicht dem Ortsbild und würden den derzeitigen Zustand der Feldstraße eher verschlimmern und im Herbst noch mehr für verstopfte Gullys sorgen. Weil derzeit der nördliche Bereich der Feldstraße nicht gepflegt wird und verkommt. (hier fühlt sich auch niemand zuständig.)
Siehe Foto.



Abwägungsvorschlag

reits überwiegend bebautes Gebiet handelt, ist eine Umsetzung eines einheitlichen, mit Hecken begrüntem Straßenbildes nicht absehbar. Hecken können - insb. wenn sie nicht in ihrer Höhe begrenzt werden – die Sichtbarkeit zwischen Grundstücksausfahrt und Straße behindern und den Fußweg einengen. Eine Durchgründung des Plangebiets wird bereits durch die Anpflanzfestsetzungen sichergestellt. Daher entfällt die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen.

Kenntnisnahme.



Neben Blättern gehören hier abgebrochene Bäume und Äste, die in die Straße ragen, zum Straßenbild!

3. (Punkt 4.1+4.2 WA1 und WA2 Grundflächenzahl)

Die angedachte GRZ der neu definierten Flächen WA1+ WA2 wird mit 0,25 für WA1 und 0,35 für WA 2 angedacht. Für die bauliche Nutzung oder Erweiterung werden damit die Grundstücke in der Feldstraße wesentlich benachteiligt.

Hier kommen ev. 2-3 Grundstücke über 1000 qm Fläche in Frage, bei denen eine Nachverdichtung im hinteren Bereich, wesentlich erschwert wird, obwohl das Straßenbild dadurch nicht berührt wird. Am Stüb haben mit WA2 0,35 mind. 10 Grundstücke die Möglichkeit einer Nachverdichtung, was im Zuge der Verhältnismäßigkeit und Gleichbehandlung nicht nachzuvollziehen ist.

Vorschlag: GRZ 0,3 bis 0,35 für beide Gebiete.

4. (Punkt 4.4.-4.7 Baugrenze/Begrünung/Einfriedung)

Eine geplante 8 m breite Begrünungszone an der Feldstraße schränkt zukünftige Veränderungen -trotz Bestandsschutz- stark ein und entsprechen einer Wertminderung.

Vorschlag: Ein Grünstreifen von max. 2- 3 m Tiefe (wie im Landesbauplan vorgegeben) würde ausreichen und eine Veränderung des Straßenbildes auch verhindern.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung der GRZ-Werten orientiert sich an der jeweils dichtesten Bestandsbebauung. Aus der städtebaulichen Analyse wird deutlich, dass sich die räumliche Prägung in den Zonen I (Stichstraßen und Feldstraße), II (Birkenweg West) und III (Am Stüb Ost) unterscheiden.

Im WA 1 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, bei Baugrundstücken mit 1.000 m² Größe dürfen demnach rechnerisch 250 m² mit Hauptgebäuden überbaut werden. Der Bau eines weiteren Wohngebäudes ist damit grundsätzlich möglich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durch das Plankonzept des durchgrünten Wohnens, welches durch die Ausweisung von Anpflanzflächen verfolgt wird, sollen zukünftig zusammenhängende grüne Gartenbereiche entstehen, die im Sinne der Grünraumvernetzung und Biodiversitätssteigerung stehen. Im Bereich der Anpflanzfläche mit der Ordnungsnummer 1 sind innerhalb der Anpflanzflächen weiterhin max. 50% Versiegelungen zulässig, sodass hier die Errichtung von notwendigen Zufahrten, Garagen, Carports etc. zulässig bleiben.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
-------------------------	--------------------

Für den nächsten Bürgerdialog sollten diese Punkte berücksichtigt werden.

Eine Wertminderung ist auf Grund dieser Festsetzung nicht erkennbar.

Kenntnisnahme.

2.3 Anwohner 2, 04.12.2022

Als Eigentümer eines Grundstücks im Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 (Birkenweg [REDACTED]) weise ich auf folgende Sachverhalte hin und kündige bereits jetzt an, von meinem Einspruchsrecht Gebrauch zu machen, sollten die im Folgenden dargelegten Planungsfehler / Härten in der endgültigen Version nicht abgestellt werden.

Kenntnisnahme.

Ich beabsichtige mittelfristig auf meinem Grundstück ein weiteres Wohngebäude hinter dem Bestehenden zu errichten (Hinterlandbebauung).

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Derzeit dient der Weg an der Hauslängsseite als Parkfläche für die KFZ. Um den Zugang/Zufahrt zu den weiteren Stellplätzen für das hintere Haus zu ermöglichen, kann diese Fläche nicht mehr als Parkfläche genutzt werden und es muss eine Alternative gefunden werden.

Durch den Bau- und Planungsausschusses wurde am 10.10.2023 beschlossen, dass die Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Vorgartenzone von Garagen und Carports entfällt.

Die einzig praktikable Lösung hierfür ist es, die Parkflächen für das bestehende Gebäude – **so wie auf den Nachbargrundstücken in WE II des B-Plans Nr.113** – an die Straßengrenze zu verlegen. Gem. der derzeitigen Planung spricht die Definition eines 3m breiten Grünstreifens an der straßenseitigen Grundstücksgrenze gegen diesen Plan.

Allerdings halte ich diesen straßenseitigen Grünstreifen für unnötig bzw. unnötige Härten und Probleme bereitend und beantrage, dass der entsprechende Teil der Planung entschärft wird.

Bei einer Nachverdichtung und Umgestaltung der Stellplatzsituation sollte es für den Bestand ermöglicht werden, die gleichen Lösungen wie auf den anderen Grundstücken der WE-Zone umzusetzen (siehe Anlage).

Der Stellungnahme wird gefolgt:

Ich sehe keinen Grund und keine Notwendigkeit, die Grenzbebauung mit Carports einzuschränken, da dies ohnehin das prägende Ortsbild ist.

In der Begründung, Kapitel 2 Bestandsanalyse wird dargestellt, dass sich die Bebauung und räumliche Prägung im Bereich Feldstraße und westlich Birkenweg unterscheiden. Carports unmittelbar an der Grundstücksgrenze prägen das Straßenbild nur westlich Birkenweg.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
-------------------------	--------------------

Der Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglichen und nicht verhindern. Meine Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet WE II (westlich Birkenweg). Die Einteilung des Gebietes in WEs ist m.E. bei der Festlegung des Bebauungsplans nicht genügend berücksichtigt. Zu viele Aussagen sind allgemein gehalten und auf das WE II nicht, oder nur bedingt zutreffend.

Dies bezieht sich insbesondere und speziell auf die Vorgaben zur Gestaltung des Vorgartens (Kap. 4.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO - Abs. Stellplätze und Zufahrten der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113), sowie auf die Vorgaben zur Einfriedung, die meines Erachtens inkonsistent ist mit Beobachtungen, die in anderen Kapiteln wiedergegeben werden.

4.7. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO
 [...]

Stellplätze und Zufahrten
 [...]

Bauliche Anlagen, die die Einsehbarkeit der Grundstücke und insb. der Zufahrtbereiche behindern, wie z.B. Garagen und Carports, müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Außerdem entstehen so überwiegend unbebaute Vorgartenzonen.

Einfriedungen
Zugunsten eines optisch einheitlichen Erscheinungsbildes und aus ökologischen Aspekten, sind Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin nur als Laubheckenpflanzung zulässig. Grundstücksseitig kann zusätzlich ein Zaun erreicht werden, der die Höhe der Heckenpflanzung aber nicht überschreiten darf.

Durch den Bau- und Planungsausschusses wurde am 10.10.2023 beschlossen, dass die Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Vorgartenzone von Garagen und Carports entfällt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt: Oberstes Planungsziel des Bebauungsplans ist es, die Versiegelung auf den Grundstücken auf maximal 50% zu begrenzen. Die Einteilung der Gebiete erfolgt auch Grundlage der städtebaulichen Analyse. Es ist zwischen der Bestandsanalyse (siehe Kapitel 2) und dem Plankonzept für die zukünftige Entwicklung (siehe Kapitel 4) zu unterscheiden.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Plangebiet sind unterschiedliche Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern etc.) vorhanden. Laubhecken sind nicht ortsbildtypisch. Da es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, ist eine Umsetzung eines einheitlichen, mit Hecken begrüntem Straßenbildes nicht absehbar. Hecken können - insb. wenn sie nicht in ihrer Höhe begrenzt werden - die Sichtbarkeit zwischen Grundstücksausfahrt und Straße behindern und den Fußweg einengen. Eine Durchgründung des Plangebiets wird bereits durch die Anpflanzfestsetzungen sichergestellt. Daher entfällt die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen.

Stellungnahme - Private

Abwägungsvorschlag

Planungskonzept

Angeblich sieht das Planungskonzept nur einen 7,5m breiten Grünstreifen auf der Grundstückrückseite vor.

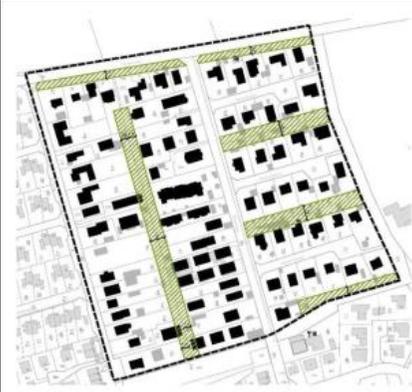


Abbildung 5 Planungskonzept Grün, Elbberg, Stand Juli 2022, ohne Maßstab

Tatsächlich liegt implizit ein weiterer 3m breiter Grünstreifen auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze.



Planungskonzept mit implizit definiertem 3m Grünstreifen straßenseitig.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Das Planungskonzept sieht eine Sicherung und Entwicklung von Grünstreifen, welche das Plangebiet durchziehen, vor. Ziel ist es, eine durchgrünte Wohnquartier mit ökologischer Vernetzungsfunktion zu erhalten bzw. zu schaffen. Dabei wird im Sinne der Gleichbehandlung nach Möglichkeit auf jedem Grundstück ein 7,5 m breiter Streifen vorgesehen.

Unabhängig von diesem konzeptionellen Gedanken gibt es auf den Grundstücken weitere Grünflächen (z.B. Gartenflächen, Vorgartenzonen etc.), welche jedoch keinen Festsetzungen unterliegen.

Zu Stellplätze und Zufahrten

Mit Bezug auf Kap. 4.4. Baugrenzen und überbaubare Flächen gemäß § 23 BauNVO. Kenntnisnahme, siehe oben.

Dort wird ein 7,5m breiter Grünstreifen, ab der rückliegenden Grundstücksgrenze definiert.

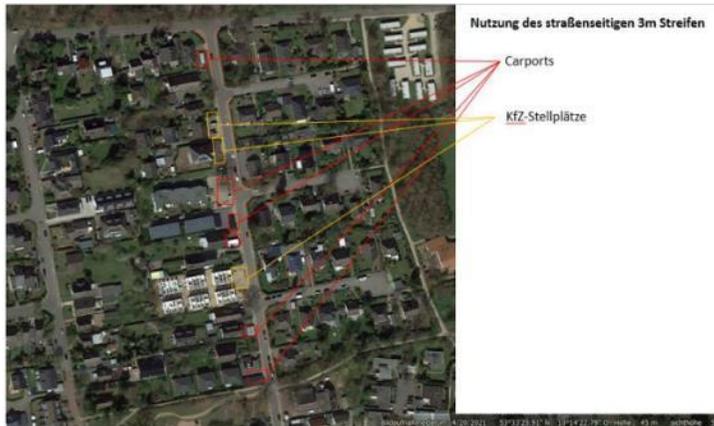
4.4. Baugrenzen und überbaubare Flächen gemäß § 23 BauNVO

[...]

Eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets soll über die Festsetzung linearer Grünstrukturen gesichert und entwickelt werden. Hierfür wird in den Teilgebieten ein 7,5 m breiter Streifen ab der rückliegenden Grundstücksgrenze als Gartenfläche definiert und die Baugrenze entsprechend zurückgenommen.

Zu einem weiteren Grünstreifen finden sich dort keine Aussagen, lediglich die Feststellung „Die Baugrenzen rücken – wie im Bestand – 5 bis 8 m von der Straßenverkehrsfläche ab und sichern so eine gärtnerisch zu gestaltende Vorzone“ wodurch der ungefähre Abstand des Gebäudes von der straßenseitigen Grundstücksgrenze beschrieben wird.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
<p>In Kap. 4.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO / Abschnitt Stellplätze und Zufahrten wird indirekt ein weiterer Grünstreifen auf der Straßenseite des Grundstücks, mit einer Breite von 3m definiert, mit dem ich nicht einverstanden bin.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Planungsanlass und Verfahren</p> <p>Zielsetzung des Bebauungsplans soll sein: Erhalt des bestehenden Gebietscharakters.</p> <p>Der Gebietscharakter hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert und ist nicht mehr mit dem Gebietscharakter von vor 10 oder mehr Jahren vergleichbar.</p> <p>Auf nahezu allen Grundstücken bestehen KFZ-Abstellflächen / Carports an der straßenseitigen Grenze. Die ist die einzig praktikable Möglichkeit (bei der gegebenen Topologie, mit langen, schmalen Grundstücken) zur Schaffung von Parkraum wenn bei bestehender Frontbebauung eine Nachverdichtung durch Neubau eines Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks geplant wird.</p> <p>2. Straßenseitiger Grünstreifen, Breite 3m</p> <p>In WE II findet sich ein straßenseitiger Grünstreifen lediglich auf 3 von 14 Grundstücken (21%), die eine, über die Zufahrt hinausgehende Straßengrenze besitzen. D.h. er kann nicht Teil des Gebietscharakters sein.</p> <p>Vielmehr sind auf 10 von den 14 Grundstücken (71%) die ersten 3m (und mehr) KFZ-Stellplätze, zumeist mit Carports, anzufinden. (s. Anlage)</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt:</p> <p>Durch den Bau- und Planungsausschusses wurde am 10.10.2023 beschlossen, dass die Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Vorgartenzone von Garagen und Carports entfällt.</p> <p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Ziel des Bauleitplanes ist gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 26.08.2021 der Erhalt des Gebietscharakters. Hierunter wird eine grundsätzlich kleinteilige bauliche Struktur verstanden. Eine maßvolle Nachverdichtung soll möglich sein und mindestens 50% der Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Auf eine Festsetzung bezüglich des Freihaltens der Vorgartenzone von Carports und Garagen wird zugunsten einer einfacheren Bebaubarkeit der Grundstücke verzichtet.</p> <p>Durch den Bau- und Planungsausschusses wurde am 10.10.2023 beschlossen, dass die Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Vorgartenzone von Garagen und Carports entfällt.</p> <p>Kenntnisnahme, siehe oben.</p>



3. Grundflächenzahl (GRZ)

In der Beschreibung der Dichtestruktur (Kap. 2.2) wird richtigerweise auf die schmalen und langen Grundstücke in WE II und WE III hingewiesen. Zudem wird festgestellt, dass dazu bei der Bebauung in 2. und 3. Reihe lange Zufahrten zu den Stellplätzen auf den Grundstücken zu finden sind, wodurch sich der Anteil der versiegelten Fläche erhöht.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Festlegung der GRZ auf 0,35 für das WA 2 begründet sich anhand des Bestandes. Die dichteste Bebauung im Plangebiet findet sich auf dem Grundstück (Birkenweg 28/30).

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
-------------------------	--------------------

Gleichzeitig wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (0,5 mit Nebengebäuden) festgelegt, obwohl ebenfalls darauf hingewiesen wird, dass diese mit Nebengebäuden zum Teil bereits erheblich überschritten wurde.

Bei der Nachverdichtung durch Bebauung in 2. Reihe, wird durch die, wie oben beschriebene, benötigte lange Zufahrt und mit der geforderte Anzahl an Stellplätzen die Einhaltung einer GRZ von 0,35 die Größe des Hauses stark begrenzt.

Für den Wert 0,35 der GRZ gibt es keinerlei Begründung und ein – wie auch immer ermittelter – Durchschnittswert macht aufgrund der Inhomogenität des Gebietes WE II keinen Sinn.

Gem. § 17 BauNVO für Schleswig Holstein gilt für reine Wohngebiete (WR) [hier zutreffend], allgemeine Wohngebiete (WA) und Ferienhausgebiete ein Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Es gibt keinen ersichtlichen Grund, im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 113, von der im Landesgesetz genannten GRZ abzuweichen.

Aus der Reduzierung der GRZ folgt ein Wertverlust für das Grundstück. Bei einem 1.000m² Grundstück führt die Reduzierung des GRZ um 0.05 Punkte zu einem Wertverlust von 12.750 EUR bei Berücksichtigung des Bodenrichtpreises – der Marktpreis pro m² liegt deutlich darüber:

Einfluss der GRZ bei 1000 m ² Grundstück	Bodenrichtwert	GRZ = 0,40		GRZ = 0,35	
		Fläche	Wert	Fläche	Wert
Baufläche	€ 365 EUR/m ²	400 m ²	€ 146.000	350 m ²	€ 127.750
Gemischte Baufläche / Freifläche	€ 110/m ²	600 m ²	€ 66.000	650 m ²	€ 71.500
Summe			€ 212.000		€ 199.250
Differenz					€ 12.750

Bislang handelte es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich Neubauten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Anders als im Bereich der Stichstraßen, Feldstraße und Am Stüb handelt es sich bei dem westlichen Birkenweg um eine sehr heterogene Wohnbebauung.

Durch die Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben Birkenweg 28/30 zeigt sich, dass die Baugenehmigungsbehörde den GRZ-Wert von 0,35 (noch) als ortsangemessen ansah. Dieser Wert wird daher in dem Bebauungsplan aufgegriffen.

Der Planaufsteller ist befugt, GRZ-Werte festzusetzen, die einer ihm für das Gebiet gewünschten und angemessenen städtebauliche Dichte entsprechen. Es besteht kein Anspruch auf die Festsetzung eine möglichst hohen GRZ – zumal diese hier auch nicht dem vorliegenden Gebietscharakter einer (überwiegend) Einfamilienhaussiedlung im suburbanen Raum entspreche.

Mit dem politischen Beschluss vom 26.08.2021 wird klar formuliert, dass oberstes Planungsziel die Begrenzung der Versiegelung ist. Mit der Festsetzung höherer GRZ-Werte ist mit einer stärkeren Verdichtung und Flächenversiegelung zu rechnen, was diesem politischen Ziel widerspricht.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die GRZ wird nicht reduziert, sondern erstmals festgesetzt. Die Genehmigungspraxis der Baugenehmigungsbehörde zeigt, dass für Neubauten eine GRZ von max. 0,35 für das Gebiet als angemessen angesehen wird. Im Plangebiet gibt es keine Bebauung, welche über einen GRZ-Wert von 0,35 liegt – die meisten GRZ-Werte liegen deutlich darunter. Das Plangebiet ist locker bebaut.

Durch die Festsetzung der GRZ von 0,35 wird somit das Bauen bezüglich der Dichteaussnutzung gegenüber der bestehenden Baugenehmigungspraxis nicht eingeschränkt.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
<p>4. Dachbegrünung</p> <p>In Kap. 4.5 Grünordnerische Festsetzungen wird folgendes festgesetzt: „Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine extensive Begrünung von Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, ab einer Größe von 15 m² festgesetzt.“</p> <p>Da fast jeder Carport über eine Grundfläche von 15 m² und mehr verfügt (ca. 3m x 5m) ergeben sich für mich folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wann gilt ein Carport als Gebäude? - Wie ist „ab 15 m²“ hier zu deuten? <p>A) „ab“ entspricht einer Fläche von mehr als 15m² (> 15 m²) B) „ab“ entspricht einer Fläche von genau 15 m² oder mehr (>= 15 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um wieviel Prozent wird die GRZ für begrünte Dächer reduziert? <p>(Ein begrüntes Dach sollte einen kleineren GRZ-Wert haben, als ein unbegrüntes Dach.)</p>	<p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>Die Aufzählung betrifft drei Aspekte: Garagen, Carports und Nebenanlagen. Der Nebensatz („die Gebäude sind“) bezieht sich dabei nur auf die Nebenanlagen.</p> <p>Die Begründung, Kapitel 4.5 Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ehemals Grünordnerische Festsetzungen) wird wie folgt angepasst: „Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine extensive Begrünung von Dächern von Nebenanlagen, die Gebäude sind (z.B. Gartenschuppen), sowie Garagen und Carports ab einer Größe von jeweils 15,0 m² festgesetzt. ...“</p> <p>Begrünte Dächer verbessern das Lokalklima. Im Plangebiet sind vor allem Nebenanlagen, Carports und Garagen mit Flachdächern versehen, welche sich zur Errichtung von Gründächern eignen. Im Bau- und Planungsausschuss vom 30.08.2022 wurde daher beschlossen: „Dachflächen von Garagen, Carports, Gartenschuppen u. Ä. (ab 15 qm) sind als Gründach zu gestalten.“</p> <p>Die Festsetzung gilt für Dächern von 15,0 m² oder mehr. Gängige kleine Carportmodelle haben beispielsweise eine Abmessung von 5,1x3,1 m = 15,8 m² und sind daher extensiv zu begrünen.</p> <p>Die GRZ-Berechnung kann für begrünte Dächer nicht reduziert werden, da die Berechnung auf Grundlage des § 19 Abs. 2 BauNVO erfolgt, wonach es sich um den Grundstücksanteil handelt, welcher „überdeckt werden darf“.</p>
<p>5. Straßenseitige Einfriedung durch Laubhecken.</p> <p>In Kap. 4.7. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO wird zu Einfriedungen festgelegt, dass „Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin nur als Laubheckenpflanzung zulässig.“ sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Plangebiet sind unterschiedliche Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern etc.) vorhanden. Laubhecken sind nicht ortsbildtypisch. Da es sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet handelt, ist eine Umsetzung eines einheitlichen, mit Hecken begrünten Straßenbildes nicht absehbar. Hecken können -</p>

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
-------------------------	--------------------

Als Begründung wird das optisch einheitliche Erscheinungsbild und ökologische Aspekte genannt.

Die Begründung des optisch einheitlichen Erscheinungsbildes kann ich aufgrund der Gegebenheiten in WE 2 nicht nachvollziehen.

An anderer Stelle wird in dem Planungstext darauf hingewiesen, dass „der Straßenraum zum Teil durch hohe Heckenpflanzen und hohe sonstige Einfriedungen eingeengt [ist], sodass das Sicherheitsempfinden von Fußgehenden beeinträchtigt wird.“

(Wenn durch Hecken das Sicherheitsempfinden eingeschränkt wird, warum sollte man sie im B-Plan vorgeben? Ist ein hohes Sicherheitsempfinden nicht gewünscht?!)

Auch das Argument der Einsehbarkeit der Straße kann ich hier nicht nachvollziehen und kann keinen Unterschied zwischen einem Carport und einer Hecke feststellen (Wahrscheinlich ist die Einsehbarkeit der Straße bei einem Carport höher als bei einer Hecke.)

Weitere Kommentare:

Zu 4. Planungskonzept

Mit der Bitte um Weiterleitung an die zuständigen politischen Gremien:

*Im Rahmen der **politischen** Entscheidungsfindung wurde deutlich, dass die zunehmende* **Heterogenität** in den Zonen II und III westlich des Birkenwegs bauplanungsrechtlich **ingedämmt** werden soll. Ziel des B-Plans soll sein, eine lockere Bebauung mit **typischen** Einfamilienhäusern mit einem Geschoss sowie Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach festzusetzen. Somit sollen die prägenden Gebäudekubaturen gesichert und ein **einheitliches Ortsbild** gewahrt werden. Auf das Erscheinungsbild des Plangebiets soll über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften Einfluss genommen werden.*

* zunehmend = bestehende

Kommentar / Frage:

Aufgrund der bestehenden inhomogenität (heterogenität) der Zone II existiert keine typische Bebauung mit einstöckigen Einfamilienhäusern.

insb. wenn sie nicht in ihrer Höhe begrenzt werden – die Sichtbarkeit zwischen Grundstücksausfahrt und Straße behindern und den Fußweg einengen. Eine Durchgründung des Plangebiets wird bereits durch die Anpflanzfestsetzungen sichergestellt. Daher entfällt die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen.

Kenntnisnahme.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen.

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
<p>Das prägende Ortsbild stellt sich z.Z. aus einem Gemisch von ein- und zweistöckigen Gebäuden dar. Die Anzahl der von der Straße sichtbaren Gebäude mit 2 Stockwerken beträgt genau 50%. (s. Anlage) Worin liegt die politische Begründung dafür, mit der B-Planung, eine Bauweise wie vor 10 oder mehr Jahren zu definieren? Warum wird hier eine Einschränkung der Geschossanzahl vorgenommen?</p>	<p>Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der kleinteiligen, baulichen Struktur. Gleichzeitig sollen die Eigenheiten der Teilgebiete berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete angepasst. Im Bau- und Planungsausschuss vom 10.10.2023 wurde bezüglich der Berücksichtigung der heterogenen Eigenart westlich des Birkenwegs (siehe städtebauliche Analyse in der Begründung) die Festsetzung von „WA 2: zweigeschossig, Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,5 m“ und „WA 3: eingeschossig, Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,5 m“ beschlossen.</p>
<p>Zu 2.1. Bebauungsstruktur Der erste Satz des Paragraphen („Das Planungsgebiet ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung.“) ist irreführend und wird in den weiteren Sätzen widerlegt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. In der Begründung, Kapitel 2.2 wird folgerichtig geschrieben: „Das Plangebiet ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Entlang der Straßen Birkenweg und Am Stüb lassen sich neben Einfamilienhäusern zunehmend auch Doppelhäuser finden. Innerhalb der letzten Jahre entstanden im westlichen Bereich außerdem zwei Reihenhäuser. Es gibt ein kleines Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten im Birkenweg. (...) Im Plangebiet lassen sich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in unterschiedlicher Neigung finden.</p>
<p>Auch die Darstellung der vorhandenen Dachformen ist irreführend. So gibt es in der Zone II des Bebauungsplans einige Flach – und Pultdächer.</p>	<p>Bezüglich der Dachform wird das Kapitel 2.2 wie folgt angepasst: „Im Plangebiet lassen sich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in unterschiedlicher Neigung finden. Nur westlich des Birkenwegs gibt es ebenfalls Pult – und Flachdächer.“</p>
<p>Zu 2.2 Dichtestruktur „Innerhalb des Plangebietes sind die meisten Gebäude eingeschossig*. Nur Häuser mit Flach- und niedrigem Walmdach westlich des Birkenwegs haben zwei Vollgeschosse.“ * Diese Aussage ist für WE II nicht zutreffend. (In WE II ist das Verhältnis eingeschössig : zweigeschössig = 50 : 50)!</p>	<p>Der Satz bezieht sich auf das komplette Plangebiet. In der Begründung wird ausreichend darauf eingegangen, dass das WA 2 aufgrund seiner Heterogenität eine Sonderrolle einnimmt (z.B. Kapitel 2.2, 2.3 und 4)</p>

Stellungnahme - Private	Abwägungsvorschlag
<p>Zu 2.3 Gliederung des Plangebietes</p> <p>„Das Plangebiet gliedert sich somit in drei Teilbereiche, die im Rahmen der Bauleitplanung differenziert zu behandeln sind.“</p> <p>Ich empfinde die Differenzierung in die unterschiedlichen Zonen als nicht hinreichend umgesetzt.</p>	<p>Im Bau- und Planungsausschuss vom 10.10.2023 wurde bezüglich der Berücksichtigung der heterogenen Eigenart westlich des Birkenwegs (siehe städtebauliche Analyse in der Begründung) die Festsetzung von „WA 2: zweigeschossig, Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,5 m“ und „WA 3: eingeschossig, Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,5 m“ beschlossen.</p> <p>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</p> <p>In der Analyse zum Plangebiet ist eine Dreiteilung (Zone I-III) erkennbar (z.B. Kapitel 2.2, 2.3 und 4). Im Bau- und Planungsausschuss vom 10.10.2023 wurde bezüglich der Berücksichtigung der heterogenen Eigenart westlich des Birkenwegs (siehe städtebauliche Analyse in der Begründung) die Festsetzung von „WA 2: zweigeschossig, Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,5 m“ und „WA 3: eingeschossig, Traufhöhe 4,5 m, Firsthöhe 9,5 m“ beschlossen.</p>
<p>Zu 7.5 Immissionsschutz</p> <p>In der Bürgerinformationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass die Immissionsschutzberechnungen auf Daten und Vorhersagen beruhen, die lange her und überholt sind.</p> <p>Zudem hat die Lärmbelastung stark zugenommen, nachdem hinter der Lärmschutzwand zur A24 Bäume und Pflanzen in 2022 entfernt (abgeholzt) wurden.</p> <p>Als weitere Anlage wurde ein privater Bauentwurf (Birkenweg [REDACTED] beigefügt.</p>	<p>Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Auf Abdruck wird verzichtet.</p>