
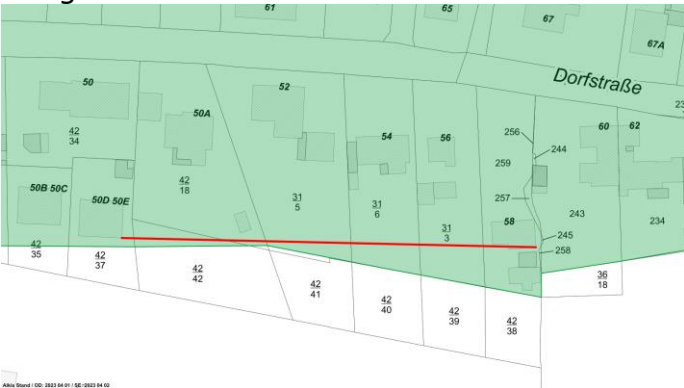
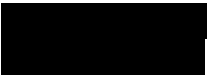


Bebauungsplan Nr.8 der Gemeinde Geschendorf

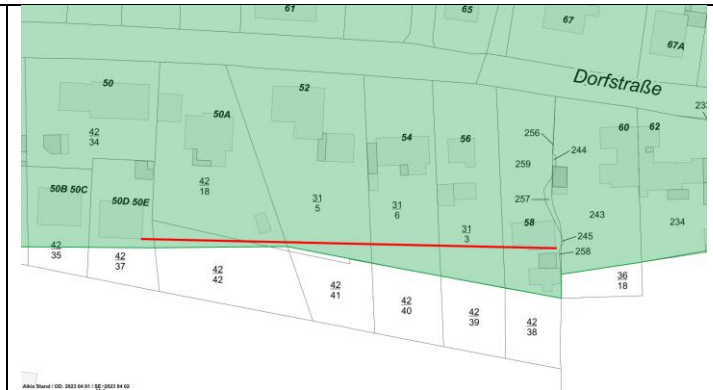
Abwägung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Einwender	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
<p>Privat 1  04.07.2023</p>	<p>Zu dem momentan vorliegenden B-Plan 8 der Gemeinde Geschendorf für den Abschnitt Dorfstraße, Flurstück 36/11 bis 42/28 legen wir WIDERSPRUCH ein:</p> <p>Beim Kauf unseres Grundstückes, Flurstück 42/18, war die Baugrenze, die Grenze unseres Grundstückes. Durch die vor vielen Jahren erfolgte Hinterbebauung des benachbarten Flurstückes 42/34, 42/35 und 42/37 haben wir bereits erhebliche Beeinträchtigungen erfahren. Z. B. wird unser Grundstück und insbesondere unser Haus erheblich beschattet.</p> <p>Nun würde eine weitere Wertminderung unseres Grundstückes durch die Einengung der Baugrenze erfolgen.</p> <p>Wir möchten die Gemeinde Geschendorf hiermit bitten, diese Baugrenze auf dem bisherigen Stand zu belassen.</p>	<p>Da es derzeit keinen Bebauungsplan gibt, gibt es auch keine verbindlich festgesetzten Baugrenzen.</p>  <p>Es besteht eine rechtskräftige Innenbereichssatzung, deren Geltungsbereich hier in grün hinterlegt ist. Innerhalb der Innenbereichssatzung sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die prägende Umgebung einfügen. Die heutige Begrenzung der maximalen Bautiefe eines Wohngebäudes wird im betr. Bereich von den Wohngebäuden 50 e und 58 geprägt. Die rote Linie kennzeichnet die heute zulässige maximale Bautiefe; d.h. die faktische Baugrenze.</p>

		<p>Variante 1: Die im Bebauungsplanentwurf in Richtung Süden gegenüber dem Vorentwurf verschobene Baugrenze orientiert sich an der Innenbereichssatzung und schränkt die heute zulässige überbaubare Fläche nicht ein, sondern erweitert sie geringfügig.</p> <p>Variante 2: Durch den Verzicht der Festsetzung einer Baugrenze im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Bautiefe das heute bestehende Baurecht nicht verändert.</p> <p>Das Wohngebäude 50 a hat einen Abstand von rd. 20 m zur nordöstlichen Hausecke des Wohngebäudes 50 e. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Beschattung ist hier nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Entfernung der Gebäude zueinander keine unzumutbare Belastung besteht.</p>
<p>Privat 2  04.07.2023</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Geschendorf. Betrifft Grundstück 31/3 Hausnummer 56.</p> <p>Ich plane das Wiesenstück 42/39 zu erwerben, um im hinteren Teil des Grundstückes ein Haus für meine Kinder zu bauen. Da durch den neuen Bebauungsplan dies nicht möglich ist, führt es zu</p>	<p>Da es derzeit keinen Bebauungsplan gibt, gibt es auch keine verbindlich festgesetzten Baugrenzen.</p>

einer erheblichen Wertminderung meines Grundstückes.

Eine erhebliche Benachteiligung der Grundstückseigentümer Hausnummer 50a, 52, 54 und 56 gegenüber den anderen Grundstückseigentümern des Bebauungsplans ist zu erkennen, dessen Gründe sich mir nicht erschließen.


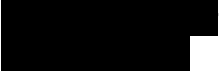


Es besteht eine rechtskräftige Innenbereichssatzung, deren Geltungsbereich hier in grün hinterlegt ist. Innerhalb der Innenbereichssatzung sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die prägende Umgebung einfügen. Die heutige Begrenzung der maximalen Bautiefe eines Wohngebäudes wird im betr. Bereich von den Wohngebäuden 50 e und 58 geprägt. Die rote Linie kennzeichnet die heute zulässige maximale Bautiefe; d.h. die faktische Baugrenze.

Auf dem Flurstück 42/39 besteht aktuell kein Baurecht.

Variante 1:
Das auf dem Flurstück 31/3 (Dorfstr. 56) heute bestehende Baurecht wird hinsichtlich der Bautiefe durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nicht verändert.

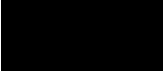
Variante 2:

		Durch den Verzicht der Festsetzung einer Baugrenze im Bebauungsplan wird hinsichtlich der Bautiefe das heute bestehende Baurecht nicht verändert.
Privat 3  04.07.2023 06.07.2023	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 8 für das Grundstück in Geschendorf, Dorfstr. 54, Flurstück 31/6.</p> <p>In dem beigefügten Plan ist die blaue Linie, hinter der nicht mehr gebaut werden dürfte, direkt hinter unserem Wintergarten. Das heißt, der Schupper ist schon hinter der Linie. Sollte man also den Schuppen mal abreißen und eine Garage dort hinsetzen wollen, wäre das dann nicht mehr möglich. Das kann doch wohl nicht richtig sein.</p>	<p>Bei einem Schuppen handelt es sich um eine Nebenanlage.</p> <p>Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5, § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern im Bebauungsplan nichts abweichendes festgesetzt wird. Der Abriss des Schuppens und die Errichtung einer Garage wird durch</p> <p>Variante 1: die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze</p> <p>Variante 2: den Verzicht auf die Festsetzung einer Baugrenze</p> <p>nicht verhindert.</p>
Privat 4  05.07.2023	<p>1. Baugrenzen Grundstück Dorfstraße Nr. 48 A</p> <p>Zu Gunsten der flexibleren Planung für eine eventuelle Bebauung möchte ich eine Verschiebung der südlichen Baugrenze um 5,00 Meter in Richtung Süden anregen. Weil die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Dorfstraße 44 B, 44C und 50 B im Westen, Süden und Osten bereits den hinteren Teil meines Grundstücks umschließt, erfolgt hierdurch keine Ausdehnung baulicher Anlagen in die Landschaft.</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Variante 1: Die Baugrenze wird im Bereich der Grundstücke Dorfstr. 48a, 50b bis 50e Rtg. Süden auf einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze verschoben. Dadurch entstehen keine zusätzlichen Baurechte, es wird lediglich die Bautiefe moderat erweitert.</p>

	<p>2. Geltungsbereich</p> <p>Das Gebiet des Geltungsbereiches wurde im Aufstellungsbeschluss vom 30.05.2022 wie folgt beschrieben: „Westlich der Dorfstraße Nr. 48 sowie für die Grundstücke Dorfstraße Nr. 48 bis 74 sowie Dorfstraße Nr. 57 bis 85“.</p> <p>In der aktuell veröffentlichten Planung fehlt das Gebiet „Westlich der Dorfstraße Nr. 48“. Zu dieser Änderung des Geltungsbereiches gibt es keinen Beschluss eines Ausschusses oder der Gemeindevertretung.</p> <p>Es handelt sich hier um unseren Kinderspielplatz in Geschendorf. Ein ortsbildprägendes Grundstück, das als ortsübergreifend anerkannter sozialer Treffpunkt für Kinder (mit und ohne Eltern) alternativlos erhalten werden muss. Daher meine Bitte im Interesse aller Kinder und Eltern: nehmen wir den Kinderspielplatz wieder in den Geltungsbereich auf und schreiben die Nutzung „Spielplatz“ fest.</p> <p>Die Zufahrt zum Grundstück Dorfstraße Nr. 57 erfolgt über die angrenzende Straße „Im Winkel“. Könnte man deshalb diesen Teil der Straße mit in den Geltungsbereich aufnehmen?</p>	<p>Variante 2: Die Baugrenze entfällt. Das heute bestehende Baurecht bleibt hinsichtlich der Bautiefe unverändert.</p> <p>Zu 2.: Das Flurstück westlich Grundstück Dorfstr. 48 wird wieder in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.</p> <p>Die Straße im Winkel wird nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen. Ziel des Planes ist es, die Bebauung entlang der Dorfstraße in einem ersten Abschnitt zu ordnen und zu gewährleisten, dass eine mögliche bauliche Entwicklung auf ein ortsangemessenes Maß begrenzt bleibt.</p>
--	---	--

	<p>3. Mindestgrößen für EFH- und DH-Grundstücke</p> <p>Der verantwortungsvolle Umgang mit unseren Baulandressourcen sowie die Festlegung einheitlicher Planungskriterien für alle Quartiere in Geschendorf ist hoffentlich unser gemeinsames Ziel dieser Bauleitplanung.</p> <p>Ich rege daher an, die jetzt vorgeschlagenen Mindestgrößen nochmals zu überdenken. Unter anderem wurde z. B. in unseren Bebauungsplänen Nr. 2 und Nr. 4 für EFH-Grundstücke eine Mindestgröße von 600 qm festgelegt.</p> <p>4. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die Festlegung einer maximalen Firsthöhe finde ich gut, allerdings finden sich im Text und in der Begründung unterschiedliche Angaben.</p> <p>Auch die Definition des Bezugspunktes (Oberkante Erschließungsstraße) erscheint mir nicht generell anwendbar.</p> <p>Bei ansteigendem oder abfallendem Gelände kann es – besonders bei einer Bebauung in zweiter Reihe - zu Ungerechtigkeiten oder nicht gewollten Gebäudedimensionen kommen.</p> <p>Vielleicht könnte man in dem Zusammenhang auch das maximale Maß von Auf- und Abträgen des Geländes festlegen?</p>	<p>Zu 3.:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer dorftypischen Bebauung mit ortsangepassten Grundstücksgrößen und einer ortsangemessenen Bebauungsintensität. Grundstücksgrößen von unter 650 m² sind im Ort nicht typisch. Auch in den Baugebieten mit festgesetzter Mindestgrundstücksgröße von 600 m² liegt der weit überwiegende Anteil der Grundstücke bei einer Größe von deutlich über 600/650 m². Im B-2 sind nur 2 Grundstücke <650 m², im B-4 lediglich 3.</p> <p>Der der Hauptanteil im B-4 liegt bei 800 – 1.000 m².</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Die max. Firsthöhe wird mit 9,00 m festgesetzt. Unstimmigkeiten in der Vorentwurfsfassung werden korrigiert.</p> <p>Der Bezugspunkt für sämtliche Gebäude wird festgesetzt mit der gemittelten natürlichen Geländehöhe der Grundfläche des Wohngebäudes. Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 50 cm sind zulässig.</p>
--	---	--

	<p>5. Immissionsschutz</p> <p>Bei dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde vorab ein Immissionsschutz-Gutachten in Auftrag gegeben.</p> <p>Ich halte so ein Gutachten auch für den Bebauungsplan Nr. 8 erforderlich, weil alle Grundstücke in der Dorfstraße nunmehr als vorbelastete Flächen ausgewiesen sind (siehe Rahmenkonzept für großflächige PV-Freiflächenanlagen).</p> <p>6. Öffentliches Grün</p> <p>Ein Blick auf die Planzeichnung offenbart ein erhebliches Defizit an schutzwürdigem Grün im Öffentlichen Raum. Die wenigen dargestellten Knickstreifen und Einzelbäume befinden sich auf privaten Grundstücken.</p> <p>Wir sind uns wohl alle einig, dass zu der Gestaltung eines dorftypischen Ortsbildes aber gleichermaßen eine Gestaltung des Öffentlichen Raumes gehört.</p> <p>Will man den Grundstückseigentümern und Bauherren eine klimaangepasste Bauplanung nahe legen, dann könnte auch die Gemeinde durch die Planung und Ausweisung von Grün im Straßenbereich hier mit gutem Beispiel voran gehen.</p> <p>Zumindest die Pflanzung von Einzelbäumen könnte als förderfähiges Klimaanpassungs-Projekt mit dem Kreis Segeberg abgestimmt werden.</p>	<p>Zu 5.:</p> <p>Ein Immissionsgutachten für den Plangeltungsbereich wird nicht für erforderlich gehalten. Der im Plangebiet gelegene landwirtschaftliche Betrieb wird berücksichtigt. Im Entwurf wird für die Flächen im Umkreis des Betriebes, die näher an der Emissionsquelle gelegen sind als die heutige, nicht landwirtschaftliche Bebauung, eine Festsetzung zum gutachterlichen Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Erst wenn diese gutachterlich bestätigt werden, greifen die übrigen Festsetzungen.</p> <p>Zu 6.:</p> <p>Die Gestaltung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan steht einer Bepflanzung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht entgegen.</p> <p>Die Überplanung des Ortskerns oder der gesamten Ortslage ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung. Sofern auch für weitere Bereiche eine Bestandsüberplanung angestrebt wird, kann dies ebenfalls über einen Bebauungsplan erfolgen. Der aktuelle Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen keinen allgemein verbindlichen Rahmen, der zwingend auf alle weiteren Bebauungspläne zu übertragen ist. Über die</p>
--	--	---

	<p>Zum Schluss stellt sich die Frage: wie geht es weiter mit dem ambitionierten Ziel der Überplanung des gesamten Innenbereiches? Schaffen wir das innerhalb der nächsten fünf Jahre?</p> <p>Einen etwas holprigen Start hatten wir bereits beim Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan, der erst im dritten Anlauf auf den Weg gebracht werden konnte. Die Frage nach der Befangenheit von Gemeindevertreter*innen könnte doch frühzeitig und gründlich geklärt werden, denn auch schon bei internen Arbeitsbesprechungen findet der § 22 der Gemeindeordnung Anwendung.</p> <p>Ich würde es daher begrüßen, bereits jetzt einen „Fahrplan“ für das weitere Vorgehen festzulegen.</p> <p>Als nächsten Abschnitt schlage ich die Überplanung unseres Ortskerns (Dorfmitte) vor, hier erscheint eine dorftypische Gestaltung besonders wichtig!</p>	<p>Inhalte weiterer Pläne und Planinhalte entscheidet die Gemeinde.</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch abschließend geregelt. Nach der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und nachdem die Gemeindevertretung den Planentwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt hat, erfolgen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung (Frist 1 Monat). Über die ggf. in diesem Rahmen abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Gemeindevertretung durch Abwägung, die Einwender*innen werden über die Entscheidung informiert. Nach der Abwägung kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und bekannt gemacht werden. Sollten grundlegende Änderungen vorgenommen werden, wären Beteiligung und öffentliche Auslegung zu wiederholen.</p> <p>Befangenheiten werden entspr. den einschlägigen Vorschriften berücksichtigt.</p>
<p>Privat 5 </p>	<p>gegen den Bebauungsplan Nr.8 zu obigem Grundstück, Dorfstrasse 52, 23815 Geschendorf, Flur 31/5, erhebe ich Einspruch.</p> <p>Wir haben auf dem Grundstück 31/5 noch ein zweites Haus für meine Familie zu bauen, dieses</p>	<p>Variante 1: Die Baugrenzen werden verschoben, so dass sie annähernd den Grenzen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung entsprechen. Damit wird die Bebaubarkeit des Flurstücks 31/5 wieder auf das sich aus der Satzung ergebende Maß erweitert.</p>

	<p>wird durch den neuen Bebauungsplan ausgeschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft, unter anderem Haus Nr.50 (jetzt 50, 50B,C,D und E) und 58 ist dieses möglich, bzw. wurde dort schon gebaut.</p> <p>Außerdem wird der neue Bebauungsplan zu einer erheblichen Wertminderung meines Grundstücks führen, womit ich nicht einverstanden bin.</p> <p>Die Gründe, warum die Grundstücke 50a, 52, 54 und 56 eine derartige Benachteiligung gegenüber den anderen Grundstücken erhalten sollen, kann ich nicht nachvollziehen.</p> <p>Ich bitte Sie hiermit, den Bebauungsplan Nr. 8 entsprechend zu ändern.</p>	<p>Variante 2: Die Baugrenze entfällt. Das heute bestehende Baurecht bleibt hinsichtlich der Bautiefe unverändert.</p>
--	--	--