

**Bebauungsplan Nr. 108 „Prahlsdorf“ der Stadt Reinbek**  
**Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit**  
**im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Vorbemerkung

Aufgrund der Coronapandemie erfolgte zunächst eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Einstellung der Unterlagen in das Internet vom 01.12.2021 bis 31.12.2021. Durch die sehr geringe Beteiligung erfolgte eine erneute frühzeitige Beteiligung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 16.11.2022 im Rathaus der Stadt Reinbek sowie einer anschließenden Auslegung der Planunterlagen, der Begründung und der vorliegenden Fachgutachten im Rathaus der Stadt Reinbek. Ergänzend wurden die genannten Planunterlagen in das Internet eingestellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr. 1:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 vom 05.12.2021 .....	1
Nr. 2:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 vom 25.12.2021 .....	2
Nr. 3:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 3 vom 28.12.2021 .....	4
Nr. 4:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 4 vom 30.12.2021 .....	7
Nr. 5:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 5 vom 31.12.2021 .....	9
Nr. 6:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 6 vom 19.11.2022 .....	13
Nr. 7:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 7 vom 24.11.2022 .....	15
Nr. 8:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 8 vom 25.11.2022 .....	16
Nr. 9:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 9 vom 27.11.2022 .....	22
Nr. 10:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 10 vom 11.12.2022 .....	25
Nr. 11:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 11 vom 11.12.2022 .....	31
Nr. 12:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 12 vom 14.12.2022 .....	34
Nr. 13:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 13 vom 13.12.2023 .....	38
Nr. 14:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 14 vom 16.12.2022 .....	45
Nr. 15:	Stellungnahme der Öffentlichkeit 15 (ohne Datum) .....	51

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 1: Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 vom 05.12.2021</b>		
<p>..., vielen Dank für die Möglichkeit sich in die Überlegungen und Planungen in Bezug auf das Quartier Prahlsdorf einbringen zu können, was ich hiermit gerne mache.</p> <p>Zum ersten ist festzustellen, das die bisher Vorgelegten Überlegungen in die richtige Richtung gehen. Es ist sehr zu begrüßen, das die Stadt ( Verwaltung und Politik ) die Lebens- und Wohnqualität Rechnung tragen wollen. Soweit gibt es hier nichts anzumerken. Ein besonderer Focus muss aber auch auf die Verkehrsplanung gelegt werden. Zugegeben, ein Thema was schon sehr lange im Quartier heftig und leidenschaftlich diskutiert wird. Hier wäre es wünschenswert, das zeitgleich zu den Bebauungsplänen die Planungen in der Verwaltung und Politik stattfinden, den Verkehrsfluss neu zu regeln. Bedingt durch die bisher stattgefundene bauliche Verdichtung wohnen mehr Menschen und damit folgen auch mehr Autos. Kurzfristig wäre es hier, in der Bauplanung nur auf Stellplätze für die Anwohner zu setzen - was sicherlich notwendig und richtig ist, aber es muss auch beachtet werden, das es zu mehr Liefer- Besucher- und Durchfahrtsverkehre kommen wird. Ohne eine neue Verkehrsführung/Lenkung z.B. durch Begegnungszonen (Halte- bzw. Parkverbotszonen) in den Strassen wird es verstärkt zu Engpässen und Staus kommen. Insbesondere bei Entsorgungsfahrzeugen / Feuerwehr bzw. Rettungseinsätzen ist dies dramatisch.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan selbst setzt hierzu nur die erforderlichen (öffentlichen) Verkehrsflächen fest. Es erfolgt im Weiteren die Festsetzung der Bestandssituation mit einer Steuerung der städtebaulichen Nachverdichtung in geringem Umfang.</p> <p>Aktuell stellt sich die verkehrliche Situation nicht unverträglich im Quartier dar, so dass keine grundlegende Neubewertung der Verkehrsführung und des Ausbaus der Verkehrsflächen erforderlich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen des Prahlsdorfer Weges und der Hermann-Löns-Straße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ fest. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt das Ziel einer Verkehrsberuhigung in diesen Straßen unterstreichen und planungsrechtlich sichern.</p> <p>Die weitergehende Straßenraumgestaltung obliegt der nachgelagerten Entwurfs- bzw. Ausbauplanung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 2: Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 vom 25.12.2021</b>		
<p>Der Stadtteil Prahlsdorf wurde in den 1930er Jahren als ein klassisches Siedlungsgebiet für Selbstversorger mit Kleinstlandwirtschaft gegründet. Der vorherrschende Baustil war seinerzeit das 1,5 Familienhaus mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Die verfügbare Grundstücksfläche wurde in der Regel nur zu ca. 10% versiegelt. Bedauerlicherweise ist es in den letzten Jahren durch Verdichtungen zu Bebauungen gekommen, welche sich nicht am ursprünglichen Charakter des Stadtteils und dessen vergleichsweise naturschonender Bebauung orientieren. In Teilen erinnert Prahlsdorf jetzt schon an innerstädtische Bebauung. Vom B-Plan 108 erwarte ich mir, dass sich die vorzugebenden Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen am ursprünglichen Charakter des Stadtteils orientieren. Dazu gehört natürlich auch eine deutliche Beschränkung der Flächenversiegelung. Hier meine konkreten Anregungen:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>1. Vorgabe bezüglich der max. Bauhöhe und der Dachform. Das Satteldach ist noch die vorherrschende Dachform in diesem Gebiet. Sie sollte es auch bleiben. Gleiches gilt für die Ursprüngliche Firsthöhe, welche als das Maß der Dinge in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt entsprechende maximale Gebäudehöhen fest.- Diese orientieren sich an der vorherrschenden Bestandsbebauung.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2. Beschränkung der Flächenversiegelung durch den Neubau und gepflasterte Abstellflächen auf max. 60% der gesamten Grundstücksfläche. Aktuelle Baumaßnahmen</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Ergänzend wird die nach Baunutzungsverordnung</p>	<p>berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>(z.B. das 6-Familien-Haus Nr. 46 oder das Großprojekt auf Nr. 11) scheinen 90% oder mehr der Grundstücksfläche zu versiegeln.</p>	<p>grundsätzlich mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl ebenfalls beschränkt auf einen Wert von 0,5.</p>	
<p>3. Die zunehmende Verdichtung führt zu problematischen Parksituationen auf den Straßen im Baugebiet. Ich schlage deshalb vor, für jede Wohneinheit den Nachweis von 1,4 Stellplätzen zu fordern. Die Gesamtzahl je Objekt ergibt sich dann über Auf- bzw. Abrundung. Für ein Einfamilienhaus bliebe es bei einem Stellplatz. Für ein Zweifamilienhaus hingegen müssten 3 Stellplätze ausgewiesen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Mindeststellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung (Wohneinheit) fest. Der sich ergebende Schlüssel ist entsprechend aufzurunden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Ich hoffe, meine Anregungen tragen ein klein wenig dazu bei, für Prahlsdorf einen B-Plan zu erstellen, der möglichst vielen Betroffenen gerecht wird. Für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums eignet sich Prahlsdorf aus meiner Sicht nur noch sehr eingeschränkt. Sinnvoller wäre es, das Holzvogtland unter Berücksichtigung von ökologischen Interessen schonend für eine Wohnbebauung zu entwickeln.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 3: Stellungnahme der Öffentlichkeit 3 vom 28.12.2021</b>		
<p>Bezugnehmend auf das von Ihnen z.Z. durchgeführten o.g. Beteiligungsverfahren teilen wir folgendes mit:</p> <p>Gemäß den von der Stadt Reinbek im o.g. Beteiligungsverfahren veröffentlichten „Erläuterungsfolien“ ist die Voraussetzung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, dass ein „Planungskonzept“ durch die Verwaltung oder das beauftragte Stadtplanungsbüro entwickelt wird. Leider wurde das Planungskonzept zum B-Planentwurf Nr. 108 nicht veröffentlicht bzw. den Reinbeker Bürgern im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung zugänglich gemacht. Aus diesem Grund haben wir die erforderlichen Daten zum B-Planentwurfsgebiet „Prahlsdorf“ zusammengestellt.</p> <p>Das Planungsgebiet weist z.Z. folgende Daten bzw. charakteristische Eigenschaften auf:</p>	<p>Ziel der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist es, die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden. Hierbei soll bewusst kein fertiges Konzept vorgestellt werden, welches die Öffentlichkeit nur zur Kenntnis nehmen kann.</p> <p>Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen der frühzeitigen Beteiligung im Dezember 2021 erfolgte eine weitere frühzeitige Beteiligung durch eine Informationsveranstaltung und eine anschließende Einstellung der Unterlagen in das Internet.</p>	<p>klarstellen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Planungsgebiet sind, bis auf wenige Ausnahmen, ausschließlich Wohngebäude vorhanden. Somit ist der aktuelle Gebietscharakter als „reines Wohngebiet“ und nur in zwei Teilgebieten als „allgemeines Wohngebiet“ einzustufen.</li> <li>▪ Die Wohnbaugrundstücke weisen Größen von 288 - 2.080 qm, mit durchschnittlich 936 qm auf.</li> <li>▪ 60 % der Grundstücke sind bis 20 % der Grundstücksfläche, 38 % der Grundstücke sind zwischen 20 und 30 % der Grundstücksgröße und 3 % der Grundstücke sind mit mehr als 30 % der Grundstücksgröße bebaut.</li> </ul>	<p>Die aufgeführten eigenen Bestandaufnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten ebenfalls umfangreiche Bestandaufnahmen und -analysen, welche die Grundlagen des planerischen Konzeptes des Bebauungsplanes bilden.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren												
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die überwiegenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. 0,05 % der Grundstücke sind mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.</li> <li>▪ Die Traufen der Bestandgebäude weisen Höhen von 2,90 - 6,00 m (durchschnittlich 3,45 m) und die Firste weisen Höhen von 3,50 - 11.00 m (durchschnittlich 6,30 m) auf.</li> </ul>														
<p>Wir sind der Auffassung, dass sich das Baugebiet „Prahlsdorf“ als Wohngebiet mit einer durchschnittlichen, überwiegenden 1-geschossigen Bebauung von rd. 20 % der Grundstücksfläche charakterisieren lässt.</p>	<p>Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>												
<p>Da ja bereits im Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung festgelegt wurde, dass „der Gebietscharakter in Prahlsdorf“ erhalten, aber trotzdem eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, halten wir es für sinnvoll folgende Rahmendaten in Ihre weitere Bebauungsplan-Planung zu übernehmen:</p> <p>Erforderliche B-Planfestlegungen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Mindestgrundstücksgröße</td> <td>500 qm</td> </tr> <tr> <td>zulässige bebaubare Fläche (GRZ)</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>zulässige Zahl der Vollgeschosse</td> <td>2-geschossig</td> </tr> <tr> <td>max. Trauf- / Firsthöhe</td> <td>3,5 m / 6,5 m</td> </tr> <tr> <td>max. Anzahl der WE pro Gebäude</td> <td>2 Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>Mindestanzahl von STP pro WE</td> <td>2 Stellplätze</td> </tr> </table>	Mindestgrundstücksgröße	500 qm	zulässige bebaubare Fläche (GRZ)	0,3	zulässige Zahl der Vollgeschosse	2-geschossig	max. Trauf- / Firsthöhe	3,5 m / 6,5 m	max. Anzahl der WE pro Gebäude	2 Wohnungen	Mindestanzahl von STP pro WE	2 Stellplätze	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und enthält einige der vorgetragenen Ansätze. Hierbei wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer begrenzten Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlage) festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> fest. Dies berücksichtigt die bereits in großen Teilen vorhandenen Grundstücksgrößen und ermöglicht eine städtebaulich verträgliche, geringfügige Nachverdichtung. Ergänzend sind die im Bestand unter 400 m<sup>2</sup> Grundstücke als Ausnahme gesichert.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
Mindestgrundstücksgröße	500 qm													
zulässige bebaubare Fläche (GRZ)	0,3													
zulässige Zahl der Vollgeschosse	2-geschossig													
max. Trauf- / Firsthöhe	3,5 m / 6,5 m													
max. Anzahl der WE pro Gebäude	2 Wohnungen													
Mindestanzahl von STP pro WE	2 Stellplätze													

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	<p>Die Anzahl der Vollgeschoss wird den bestandsorientiert entlang der Straßenzüge Kamp- und Schützenstraße auf maximal II-Vollgeschosse sowie innenliegend auf I-Vollgeschoss festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt im Bereich der I-Geschossigen Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m fest. Der II-geschossige Bereich entlang der Kamp- und Schützenstraße wird entsprechend auf 10,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die im Plangebiet vorherrschende Dachform des steilen Satteldaches und die erforderlichen Geschosshöhen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Zur Sicherung der weitestgehend erhaltene kleinteilige Bauungsstruktur wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 Wohnungen begrenzt.</p> <p>Die Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit wird hierbei auf 1,5 festgesetzt. Dies entspricht der städtischen Lage des Plangebiets und der vorherrschenden Nutzer:innenstruktur. Eine weitere Erhöhung der Mindestanzahl würde eine weitere Versiegelung der Flächen bedingen und den gesetzten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenstehen.</p>	
<p>Für Rückfragen oder Erläuterungen zu unseren Untersuchungen bzw. zu unseren Vor-schlägen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 4: Stellungnahme der Öffentlichkeit 4 vom 30.12.2021</b>		
<p>..., meine Eltern [REDACTED] sind Eigentümer des Grundstückes Prahlsdorfer Weg [REDACTED] in Reinbek. In deren Namen möchte ich einige Anmerkungen zum geplanten Bebauungsplan Nr. 108 Prahlsdorf machen.</p> <p>Sämtliche Vollmachten sind vorhanden und können ggf. nachgereicht werden. Ansonsten bin ich Miteigentümer des Grundstückes Prahlsdorfer Weg [REDACTED] und damit vermutlich selber betroffen und berechtigt Einwendungen zu machen.</p>		
<p>Zunächst gehört aus unserer Sicht die Veränderungssperre sofort aufgehoben. Meine Eltern leben seit einiger Zeit im [REDACTED], sodass ihr altes Haus zurzeit leersteht. Dieses bedeutet einerseits das für die Finanzierung Ihres Lebensabends dringend benötigtes Kapital und andererseits Wohnraum für die Allgemeinheit ungenutzt „herumliegt“.</p> <p>Hier sollten die aktuellen Eigentümer nicht für die jahrelangen Fehler der Bauverwaltung / Politik in Haftung genommen werden.</p>	<p>Die aufgeführte Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung mit den gefassten Planungszielen im Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 108 „Prahlsdorf“ der Stadt Reinbek. Diese ist erforderlich, damit die Ziele der Planung nicht durch anderweitige Planungen einzelner Eigentümer:innen beeinträchtigt und möglicherweise eine langfristige Entwicklung im Sinne der Stadt Reinbek verhindert wird.</p> <p>Gleichwohl bezieht sich die Anregung daher auf die Veränderungssperre und wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>In der Sache planen wir Kinder ([REDACTED]) unser Elternhaus zu übernehmen, geringfügig anzubauen und das Haus zu behalten.</p> <p>Dafür soll die jetzige Terrasse überbaut und das Haus mit einem Anbau ca. 6,00 x 4,00 m erweitert werden. Im</p>	<p>Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Künftige Vorhaben müssen sich an</p>	zur Kenntnis nehmen

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Dachgeschoss soll im Anbau eine Dachterrasse sowie ein oder zwei Gauben entstehen.</p> <p>Zur Verdeutlichung habe ich einige Unterlagen beigefügt. Die Planung ist jedoch lediglich ein erster Entwurf, der von der Veränderungssperre jäh unterbrochen wurde.</p> <p>Daher behalten wir uns vor bzw. bitten um Berücksichtigung das der Anbau ggf. geringfügig größer werden kann.</p>	<p>diesen Festsetzungen messen und sind nur dann genehmigungsfähig. Inwieweit das geplante Vorhaben diesen entspricht ist entsprechend nachzuweisen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Im Objekt sollen dann drei Einheiten (2x EG, 1x DG) entstehen. Im B- Plan sollten im hinteren Bereich die Wohneinheiten auf maximal drei bzw. vier begrenzt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine maximale Anzahl von 2 Wohnungen je Gebäude fest. Dies entspricht den Ziele der Stadt Reinbek die vorherrschende, zumeist kleinteilige Bauungsstruktur zu erhalten. Eine Bebauung mit drei Wohnungen, wie von den Stellungnehmenden aufgeführt, wäre demnach künftig nicht zulässig.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Da auf dem jetzigen Grundstück bereits zwei Parkplätze vorhanden sind und der Trend eh weg vom Auto geht, sollte NICHT gefordert werden, dass jede Einheit einen Parkplatz auf dem eigenen Grundstück haben muss. Im Übrigen ist der Parkdruck in Prahlsdorf eher gering.</p>	<p>Aufgrund der vorherrschenden Struktur und der stadträumlichen Lage des Wohngebietes ist damit zu rechnen, dass vielfach mehr als ein Fahrzeug je Wohnung genutzt wird. Dementsprechend wird eine Mindestanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.</p> <p>Somit kann weitestgehend sichergestellt werden, dass nicht der öffentliche Straßenraum durch grundstückszugehörige Fahrzeuge zugeparkt wird, sondern vielmehr dem Besucherverkehr vorbehalten bleibt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Ich hoffe, dass unsere Einwendungen verständlich waren und bitte um Berücksichtigung und Zusendung einer Eingangsbestätigung.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 5: Stellungnahme der Öffentlichkeit 5 vom 31.12.2021</b>		
<p>..., vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Für uns als direkt betroffene Bürger ist das sehr wichtig. Wir sind vor vier Jahren nach Reinbek gezogen und haben uns für den Stadtteil Prahlsdorf wegen seiner Struktur entschieden: Einfamilienhäuser mit Garten, Privatsphäre, Platz zum Nachbarhaus, ein großer Spielplatz als soziales Zentrum.</p> <p>Wir möchten diesen Charakter auch weiterhin erhalten. Darin begründen sich unsere Vorschläge für den Bebauungsplan:</p>		
<p>1. Schützenstr. Grundstücke Richtung Norden: maximal zwei Häuser je Grundstücksstreifen → Damit werden ausreichend Grünflächen gesichert und der Charakter des Viertels mit Gärten bleibt erhalten.</p>	<p>Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p>	berücksichtigen
<p>2. Erhalt des Spielplatzes Schützenstr. in aktueller Größe → Das ist der soziale Treffpunkt des Viertels, der im Sommer die Möglichkeit für das Straßenfest bietet.</p>	<p>Der vorhandenen Kinderspielplatz wird in seiner jetzigen Größe durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert.</p>	berücksichtigen
<p>3. Je 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Parkplatz auf dem Grundstück → Schützenstraße und Prahlsdorfer Weg werden leider</p>	<p>Aufgrund der vorherrschenden Struktur und der stadträumlichen Lage des Wohngebietes ist damit zu rechnen, dass vielfach mehr als ein Fahrzeug je Wohnung genutzt wird.</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>immer mehr als Anwohnerparkplatz genutzt. Das führt zu einer spürbaren Senkung der Lebensqualität und erhöht die Gefährdung von Kindern in der Straße.</p>	<p>Dementsprechend wird eine Mindestanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Im Durchschnitt wird so ein ähnlicher Wert wie der vorgeschlagene Bezug zu 60 m<sup>2</sup> erreicht. Somit kann weitestgehend sichergestellt werden, dass nicht der öffentliche Straßenraum durch grundstückszugehörige Fahrzeuge zugeparkt wird, sondern vielmehr dem Besucherverkehr vorbehalten bleibt.</p>	
<p>4. Das Ziel, maximal 50% zu versiegeln, muss sich auf die komplette versiegelte Fläche (Haus und Parkplatz und Zufahrt und Nebengebäude) beziehen. Evtl. ist eine GRZ von 30% sinnvoll.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und enthält einige der vorgetragenen Ansätze. Hierbei wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer begrenzten Überschreitung auf eine GRZ von 0,5 durch die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlage) festgesetzt. Dies entspricht einer Versiegelung von 50 % der Grundstücksfläche.</p>	berücksichtigen
<p>5. Schaffung von klaren grundstücksübergreifenden Baufenstern: Baufenster liegen einmal als Streifen parallel zur Straße , ein weiteres Mal in 2. Reihe. → Somit werden Auswüchse wie Schützenstr. 46b verhindert, wo riesige neue Gebäude nicht in der Flucht der Bestandsgebäude stehen und die dahinter liegenden Grundstücke schlimm verschatten.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt. Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p>	berücksichtigen

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>6. Sinnvolle Abstandsregeln zur Verhinderung von Verschattung der Nachbargrundstücke.</p>	<p>Die Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Durch die Regelungen des Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7. Anzustreben ist eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss + Satteldach (und Abwandlungen), in dem 1 Dachgeschoss und 1 Spitzboden nutzbar sind oder äquivalente Formen (1 Vollgeschoss und 1 Staffelgeschoss) → Somit wird sichergestellt, dass Neubauten die Nachbargrundstücke nicht übermäßig verschatten.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.</p> <p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>8. Wahrung von Privatsphäre bei Verdichtung, d.h. zum bestehenden Haus werden im Neubau keine riesigen Fenster oder Balkone erlaubt.</p>	<p>Eine Regelung der Ausrichtung von Fenstern oder Balkonen ist in einem Angebotsbebauungsplan - wie vorliegend - planungsrechtlich nicht möglich. Durch die Regelungen des Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert. In einem städtischen Wohngebiet ist hierbei selbstverständlich mit Sichtbeziehungen zur Nachbarbebauung zu rechnen. Die bloße Möglichkeit der vermehrten Einsichtnahme oder der Erhalt einer Ruhezone stellt hierbei grundsätzlich keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme dar.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
9. Begrenzung von Wohneinheiten je Grundstück: max. 2 Wohneinheiten auf 500 m <sup>2</sup> Grundstück.	Der Bebauungsplan setzt eine maximale Anzahl von 2 Wohnungen je Gebäude fest. Die Mindestgrundstücksgröße wird zudem mit 400 m <sup>3</sup> festgesetzt. Durch das Zusammenspiel der getroffenen Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der maximalen Anzahl an Wohnungen je Gebäude wird eine verträgliche kleinteilige Bebauung planungsrechtlich gesichert.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 6: Stellungnahme der Öffentlichkeit 6 vom 19.11.2022</b>		
<p>..., hier meine Einwendungen und Fragen:                      Wasserdurchlässiges Pflaster: Wir haben Lehm bis zur Blaufärbung. Da ist kaum eine Versickerung möglich. Wir sind nicht die Einzigen mit hohen Lehmantelen im Boden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, welcher u.a. die Bodenverhältnisse im Plangebiet untersucht.                      Das Plangebiet weist einen hohen Anteil nicht versickerungsfähiger Böden auf, so dass auf die zunächst angedachte Festsetzung zur Gestaltung von Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen verzichtet werden musste.</p>	berücksichtigen
<p>Flachdächer passen überhaupt nicht in das vorhandene Bild von Prahlsdorf. Die Häuser sehen wir Würfelhusten aus. Unpassend für unseren Prahlsdorfer Bereich.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Auf die Zulässigkeit von Flach- und flachgeneigten Dächern wird im Entwurf des Bebauungsplanes verzichtet.</p>	berücksichtigen
<p>Warum sind 6 WE an den Straßenseiten geplant ? 4 WE reichen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Demnach sind künftig ausschließlich maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.</p>	berücksichtigen
<p>Wenn auf unserem Grundstück mal ein Neubau mit einer Höhe von 13,50 m errichtet plus technische Installationen wird, wird es erhebliche Probleme mit dem Schattenwurf geben.                      Bereits in der Vergangenheit wurde ich vom hinter liegendem Eigentümer "aufgefordert" meine Bepflanzung gemäß Nachbarschaftsrecht Schleswig-Holstein vorzunehmen.                      Verschattung nimmt er nicht hin.                      Ich habe mich nach dem Gesetz gerichtet.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	<p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p> <p>Die Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Durch die Regelungen der Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert.</p>	
<p>Die Parkplatzsituation im unteren Bereich des Prahlsdorfer Weges ist nicht mehr hinnehmbar. Manche Autofahrer parken fast bis in die Schönningstedter Straße hinein. Dann steht ein Auto hinter dem anderen. Wenn der entgegenkommende Fahrzeughalter nicht mitdenkt, muss man ggfs. rückwärts bis in die Schönningstedter Straße hinein fahren. Das ist mir passiert. Dann noch die Praxis von Dr. ■■■, der keinerlei Parkplätze bzw. auch nur einen vorhält. Die Kampstraße und auch die Schützenstraße sind vollgeparkt. Die Hermann Löns Straße ist ebenfalls ein Parkplatz. Teilweise parken Anwohner bis auf die Erhöhung, so dass kaum eine Sicht nach rechts in die Kampstraße verbleibt. Ich habe dort mehrfach kritische Situationen erlebt. Es ist daher wichtig, dass pro WE 2 Parkplätze vorgehalten werden sollten bzw. müssen. 1,5 sind doch völlig unzureichend. Das zeigen die o.a. Situationen.</p>	<p>Die Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit wird hierbei auf 1,5 festgesetzt. Dies entspricht der städtischen Lage des Plangebiets und der vorherrschenden Nutzer:innenstruktur. Eine weitere Erhöhung der Mindestanzahl würde eine weitere Versiegelung der Flächen bedingen und den gesetzten Ziel einer Nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenstehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Ich hoffe sehr, dass meine Einwendungen Berücksichtigung finden.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 7: Stellungnahme der Öffentlichkeit 7 vom 24.11.2022</b>		
<p>..., ich hoffe, dass man in Reinbek nicht weiterhin so viele grüne Flächen verbaut.</p> <p>Ich kenne mehrere Ehepaare, die, nachdem sie durch Reinbek gefahren sind, sich in Reinbek so verliebt haben, dass sie hier hergezogen sind. Soweit so gut.</p> <p>Nachdem sich Reinbek jetzt aber optisch mit vielen Gebäuden verändert hat und auf den Straßen in Reinbek oft Stau ist, sind mittlerweile auch schon mehrere dieser Ehepaare wieder weggezogen.</p> <p>Reinbek wirbt damit „Stadt im Grünen“ zu sein. Ich hoffe, dass nach diesem ganzen Bauwahn Reinbek nicht noch von den letzten Grünfläche im Stadtkern verliert.</p> <p>Es ist ja nicht nur die Stadt, die sich auf die letzten Grünflächen stürzt, sondern auch noch die ganzen Baulinvestoren.</p> <p>Reinbek hat viel von dem üblichen Charme verloren. Die Grünflächen gehen weg, es gibt keine Pferdekoppel mehr, dafür aber umso mehr versiegelte Flächen (Asphalt, Steine und Beton).</p> <p>Ich hoffe, man besinnt sich mehr der Natur. Man muss sich entscheiden, ob man etwas für gegen Klimawandel macht oder ob man die Natur für den Wohnraum opfert.</p> <p>Ich hoffe, dass Reinbek grüner und schöner wird das und dass sie klug entscheiden werden.</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p> <p>Durch diese kleinteilige und städtebauliche verträgliche Nachverdichtung kann die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges vermieden werden und somit wichtige Grün- und Landschaftsräume im Außenbereich geschützt werden.</p> <p>Auch innerhalb des Plangebietes ist nur eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt, welche die Versiegelung der Grundstückflächen auf das Mindestmaß begrenzt.</p> <p>Hierzu trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 8: Stellungnahme der Öffentlichkeit 8 vom 25.11.2022</b>		
<p>..., zu den Planungen für den neuen Bebauungsplan Nr. 108 Prahlsdorf möchten wir gerne einige Stellungnahmen abgeben. Wir gehen dabei davon aus, dass diese Stellungnahmen gleich gewertet werden, wie Stellungnahmen bei der Bürgerbeteiligung am 16.11.2022. Leider war uns dort keine Teilnahme möglich.</p> <p>Die Familie ■■■ lebt und lebte seit 1973 in Prahlsdorf. Unsere Eltern haben viele Jahrzehnte das ansässige Lebensmittelgeschäft in der Schönningstedter Straße geführt. Bis heute ist die Familie Eigentümer im Prahlsdorfer Weg und in der Schönningstedter Straße.</p> <p>Zunächst möchten wir erneut (siehe auch Mail vom 29.12.2021) darauf drängen, dass die Veränderungssperre sofort aufgehoben wird. Es erscheint in Zeiten von akuter Wohnungsnot fatal, dass damit die normale Entwicklung eines ganzen Viertels auf Jahre gehemmt wird. Die Bauverwaltung sollte auch jetzt in der Lage sein, Genehmigungen auch im Sinne des jetzigen Planungsstandes zu erteilen.</p> <p>Inhaltlich möchten wir zu diversen Einzelpunkten Stellung nehmen. Dabei geht es uns einerseits um einen Fortbestand des jetzigen Charakters des Viertels und andererseits um eine zeitgemäße Entwicklung.</p> <p>Prahlsdorf war nämlich mitnichten schon immer das „gemütliche Einfamilienhausviertel“ was einige bei der jetzigen Pla-</p>	<p>Die allgemeinen Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen. Im Einzelnen wird auf die nachfolgenden Punkte verwiesen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>nung herbeisehen. Prahlsdorf war früher ein klassisches Arbeiterviertel in dem neben enger Wohnbebauung auch Gewerbe seinen Platz hatte.</p>		
<p>Teil B 1. Planungsrecht Punkt 3.5 Terrassen                      Hier sollte zwischen Balkonen und Terrassen unterschieden werden. Es ist sinnvoll, dass es eine Einschränkung für Balkone gibt. Terrassen sollten aber erlaubt sein. Wenn ein Haus an die Baugrenze gebaut wird, was ja städtebaulich gewünscht ist, um einen einheitlichen Charakter zu bekommen, sollte auch eine Terrasse zur Südseite und damit ggf. im Vorgarten möglich sein. In unserem Objekt Prahlsdorfer Weg ■■■ ist dieses genehmigt worden und erscheint auch nicht störend. Anderen Eigentümern sollte dieses auch möglich sein.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt großzügige, durch Baugrenzen festgesetzte, bebaubare Flächen fest. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung der Balkone und/oder Terrassen flexibel möglich. Es stehen demnach umfangreiche Flächen auf dem Grundstück für die Anordnung von Terrassen zur Verfügung.</p> <p>Die Vorgartenbereiche sind hierbei bewusst freigehalten.</p> <p>Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Vorgärten ist ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und stellt hieraus auch eine Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels dar.</p> <p>Dabei ist zu ergänzen, dass Vorgärten auch zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich sind. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger:innen.</p> <p>Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine,</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
	<p>Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.</p>	
<p>Teil B 1. Planungsrecht Punkt 5 Wohnungsanzahl                      Eine Beschränkung der Wohnungsanzahl ist aus unserer Sicht unnötig. Als Instrument zur Beschränkung der Größe der Baukörper gibt es sinnvollere Instrumente wie GFZ, GRZ, etc. Eine Beschränkung der Wohnungsanzahl schränkt aber massiv die Nutzung ein. So kennen wir von vielen älteren Bewohnern den Wunsch möglichst im Viertel wohnen bleiben zu können. Hierfür kann es erforderlich sein, eine Einliegerwohnung für eine Pflegekraft abzutrennen. Dieses wäre dann nicht mehr möglich. Wir selber würden gerne unser Elternhaus im Prahlsdorfer Weg ■■■ baulich minimal erweitern und aus den jetzigen zwei Wohnungen drei zeitgemäße Wohnungen machen. Dieses wäre laut B- Plan nicht möglich. (Und auch hier noch einmal der Verweis auf Prahlsdorf als Arbeiterviertel „Klein Moskau“! Wohnraum auch in schönen Lagen sollte für alle (auch in kleinen Wohnungen) möglich sein.)</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.                      Die Stadt sieht hierbei eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude als wichtigen Baustein der Sicherung dieser kleinteiligen Struktur. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan maximal 2 Wohnungen je Gebäude fest.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Teil B 1. Planungsrecht Punkt 8.4 Gründächer</p> <p>Eine „Gründachpflicht“ sollte es nicht geben. Auch extensive Gründächer müssen regelmäßig geprüft und Unkraut entfernt werden. Dieses müssen entweder die Eigentümer, die im Viertel immer älter werden, selbst tun oder dieses teuer bezahlen. Hier wäre ein allgemeines Förderprogramm der Stadt für das gesamte Stadtgebiet sinnvoller als die Eigentümer eines bestimmten Stadtviertels in „Sippenhaft“ zu nehmen.</p> <p>Auf jeden Fall sollten aber auch Solar- / Photovoltaikdächer erlaubt sein. Dieses wird ein Trend der Zukunft sein, dass auch Nebengebäude für die Energiegewinnung nutzbar gemacht werden. Hier sollte die Entwicklung nicht für Jahrzehnte gebremst werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Flach- bzw. flachgeneigte Dachformen, die begrünt werden müssten, sind bei Hauptgebäude nicht weiter zulässig.</p> <p>Gleichwohl sind Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen weiterhin extensiv zu begrünen. Dies entspricht dem aktuellen fachlichen Standard in Baugebieten und sichert nicht zuletzt die erforderliche Verdunstung von Niederschlagswasser. Aufgrund der Beschränkung der Festsetzung zur Begrünung auf die genannten kleinteiligeren baulichen Anlagen ist nicht mit einer übermäßigen Belastung der Bauwilligen zu rechnen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>Teil B II. Bauordnungsrecht Punkt 1, .Gestaltung</p> <p>Warum möchte die Stadt gestalterische Vorgaben machen? Das Viertel hat und hatte nie einen gestalterischen gleichen Eindruck. Somit gibt es auch nichts zu schützen oder zu erhalten. Warum kann nicht jeder sein Haus so bauen, wie er es gerne hätte?</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p> <p>Ein wichtiger Baustein ist hierbei die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Hierzu setzt der Bebauungsplan einen sehr großen und flexiblen Rahmen, welcher sich an der vorhandene Bebauung orientiert und gleichzeitig eine großes Spektrum möglicher Farben und Materialität zulässt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Teil B 11. Bauordnungsrecht Punkt 3.1 Einfriedung</p> <p>Das Verbot von reinen Zaun- Einfriedungen und die alleinige Erlaubnis von Laubhecken erscheint nicht sinnvoll. In</p>	<p>Vorgärten bilden einen wichtigen Baustein zur öffentlichen Wahrnehmung eines Quartieres und Straßenraumes. Sie sind zur Auflockerung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten erforderlich.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Teil B 1. 8.2 wurden bereits Vorgaben für die Vorgärten gemacht. Die Vorgärten sind also „grün“ anzulegen. Dann sollte vor einem normalen, grünen Vorgarten auch ein einfacher Zaun möglich sein. Dieser Punkt erscheint umso unsinniger, wenn unter Punkt 3.2 massive Einfriedungen zugelassen werden.</p>	<p>Aufgrund der im Bestand unterschiedlichen Gestaltung der Einfriedungen wird im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr auf eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen verzichtet.</p>	
<p>Teil .B II. Bauordnungsrecht Punkt 3.1 Einfriedung Das Verbot von Sichtschutzanlagen im Bereich der Vorgärten ist nicht sinnvoll. Gerade im Bereich der Straßen und Wege ist doch überhaupt Sichtschutz notwendig, nicht im eigenen hinteren Garten.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt die Anlage von Sichtschutzelementen im Bereich der Vorgartenfläche. Die Errichtung von Sichtschutzanlagen im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen ist hiervon nicht betroffen. Ziel ist es, die Vorgärten offen und als öffentlich wahrnehmbaren Bestandteil des Straßenraumes planungsrechtlich zu sichern. Die Errichtung von Sichtschutzzäunen würde diesen übergeordneten städtebaulichen Ziel entgegenstehen und somit das Ortsbild beeinträchtigen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Teil B II. Bauordnungsrecht Punkt 4. Stellplätze_ Eine Pflicht zur Erstellung von 1,5 Stellplätzen ist weder sinnvoll noch zeitgemäß. Hier sollte, wenn überhaupt eine Festlegung auf maximal einen Stellplatz pro Wohnung erfolgen. Bei anderen Punkten dieses Bebauungsplanes wird gerne mit Ökologie, Artenvielfalt, etc. argumentiert (Vorgärten, Hecken, Gründächer, etc.). Und hier wird (ohne Not) gefordert, dass Flächen zusätzlich versiegelt werden. In heutigen Zeiten ist es eben nicht mehr so, dass pro Wohnung zwei oder mehr Stellplätze benötigt werden. Familien regeln immer mehr ihren Individualverkehr mit dem Fahrrad oder mit Öf-</p>	<p>Aufgrund der vorherrschenden Struktur und der stadträumlichen Lage des Wohngebietes ist damit zu rechnen, dass vielfach mehr als ein Fahrzeug je Wohnung genutzt wird. Dementsprechend wird eine Mindestanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Somit kann weitestgehend sichergestellt werden, dass nicht der öffentliche Straßenraum durch grundstückszugehörige Fahrzeuge zugeparkt wird, sondern vielmehr dem Besucherverkehr vorbehalten bleibt. Derzeit ist im gesamten Plangebiet der Straßenraum wesentlich mit parkenden Fahrzeugen belastet, so dass in Teilen der Verkehrsfluss gestört wird. Um hier keine</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>fentlichen Verkehrsmitteln. In unserem Objekt im Prahlsdorfer Weg ■ sind vier Wohnungen und die Mieter besitzen jeweils ein Auto, also exakt vier Autos. Gemäß dem vorliegenden Entwurf hätten wir hier zwei zusätzliche ungenutzte (!) Stellplätze bauen und damit zusätzliche Grünfläche versiegeln müssen. Im Übrigen gibt es laut unserer Kenntnis keinen großen Parkdruck im gesamten Planungsgebiet.</p>	<p>Verschlechterung des Bestandes zu bewirken ist eine planungsrechtliche Sicherung der Stellplätze auf privatem Grund sinnvoll und angebracht.</p>	
<p>Wir bitten um wohlwollende Prüfung und entsprechende Rückmeldung.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 9: Stellungnahme der Öffentlichkeit 9 vom 27.11.2022</b>		
<p>..., vielen Dank für die Antwort.</p> <p>Bezugnehmen darauf, würde ich gerne Einspruch gegen den aktuellliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan 108 Prahlsdorf erheben.</p> <p>Ich habe folgende Bedenken:</p> <p>Der geplante Bebauungsplan</p>		
<p>1. Erschwert oder verhindert einen wirtschaftlichen Umbau des bestehenden Altbaus (50er Jahre, 85m<sup>2</sup>) mit dem Ziel Energieeffizienz/Klimaneutralität</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p> <p>Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p> <p>Hierbei ist weiterhin eine Entwicklungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücksflächen gegeben und auch eine Sanierung/Modernisierung der Bestandsgebäude wird mit dem Bebauungsplan nicht verhindert.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>2. Führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den Nachbargrundstücken, da die umliegenden Grundstücke</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>doppelt, erheblich größer und mit hoher Versiegelung bebaut sind.</p>	<p>maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p> <p>Durch die zum Teil unverträgliche Nachverdichtung in den letzten Jahren hat der Stadtteil eine wesentliche Wandlung erlebt, welche sich zwischenzeitlich zu einem negativen Ortsbild verdichtet hat. Dementsprechend sieht die Stadt Reinbek hier das städtebauliche Erfordernis einer planungsrechtlichen Steuerung der Entwicklung und der Sicherung des Charakters der Wohngebietes. Wenngleich die Verdichtung und Versiegelung in weiten Teilen bereits vorangeschritten ist, so soll die künftige Entwicklung hierbei wesentlich kleinteiliger und verträglicher erfolgen.</p>	
<p>3. Führt zu einen massiven Wertverlust meines Grundstücks da eine Bebauung hinten erschwert (oder de-facto unmöglich gemacht) wird, wohingegen den umliegenden Grundstückseigentümern einen freien Blick auf mein unbebautes Grundstück zugesichert wird was deren Wert eherheblich steigert.</p>	<p>Der potenziell Wertverlust durch die möglicherweise künftig geringere Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist individuell zu beurteilen. Der gegebenenfalls berechnete Entschädigungsanspruch wird demnach im Einzelfall durch die Satzungsgeberin zu leisten sein.</p> <p>Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass auch mit den betroffenen Festsetzungen eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>4. Verhindert die Schaffung von zentrumsnahen Wohnraums, der in Reinbek dringend benötigt wird.</p>	<p>Auch die Stadt Reinbek ist sich der Dringlichkeit zur Schaffung von Wohnraum bewusst. Gleichwohl ist diese Schaffung immer auch im Einzelfall zu betrachten und eine mögliche Nachverdichtung mit den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild abzuwägen.</p> <p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan schafft hierzu einen städtebaulichen Rahmen und sieht eine kleinteiligen Nachverdichtung vor.	
Ich bitte Sie freundlich mir den Eingang dieser Nachricht zu bestätigen.		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 10: Stellungnahme der Öffentlichkeit 10 vom 11.12.2022</b>		
<p>..., zum betreffenden Prozess der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zum Bauungsplan 108 Prahlsdorf möchte ich Einwände zum Bauungsplan einbringen. Sie haben am 16.11.2022 bei der öffentlichen Beteiligung darum gebeten, die Einwände nicht nur mündlich, wie am 16.11.2022 vielfach erfolgt, sondern auch schriftlich einzureichen.</p> <p>Allgemeine Fragen und Feststellungen:</p>		
<p>1. Der vorliegende Bauungsplan verfehlt das ursprüngliche politische Ziel, die Auswüchse in der Bauung von Prahlsdorf (Schützenstr. 46b, Schützenstr. 11a-d) zu beenden und den bestehenden Charakter von Prahlsdorf als vornehmliche Einfamilienhaus und Doppelhaus Siedlung zu erhalten. Es erhebt vielmehr die (den Charakter zerstörenden) Sonderfälle zum Standard. Das war nicht das Ziel der Bürger von Prahlsdorf, als sie für einen Bauungsplan eingetreten sind. Auch wird der Bauungsplan der politischen Vorgabe "Erhalt" und "maßvolle" Verdichtung nicht gerecht. Wobei nicht spezifiziert ist, was genau "maßvoll" bedeutet. Auch ist eine Einbettung in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept nicht gegeben aber höchst notwendig.</p>	<p>Der Bauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und sieht eine deutlich geringere Nachverdichtung vor.</p> <p>Der künftige Bauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p> <p>Die Grundlage eines Bauungsplanes wird durch ein städtebauliches Konzept oder eine städtebauliche Idee gebildet. Die Einbettung in ein integriertes Stadtentwicklungskonzept ist hierbei auch fachlich nicht erforderlich.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>2. Was ist mit den Beiträgen der Reinbeker Bürger zur „allerersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ aus dem Dezember 2021 geschehen? Die Aussagen am 16.11.2022 waren dazu nicht eindeutig. Es konnte der</p>	<p>Die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Beschluss der politischen Gremien der Stadt Reinbek im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte.</p>	<p>klarstellen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Eindruck nicht ausgeräumt werden, dass die damaligen Beiträge der Bürger keine Beachtung im Prozess der Erstellung des Bebauungsplans fanden.</p>	<p>Aufgrund der zuvor sehr geringen Beteiligung zur frühzeitigen Beteiligung im Dezember 2021 - mutmaßlich wegen der coronabedingten Einschränkungen und der deshalb erfolgten ausschließlichen Internetbeteiligung - erfolgte eine ergänzende zweite frühzeitige Beteiligung in Form einer Informationsveranstaltung im November 2022. Die erfolgten Stellungnahmen zur Beteiligung im Dezember 2021 wurden dabei bewusst nicht in den Vorentwurf eingearbeitet, da ansonsten zwei unterschiedliche Vorentwürfe zur Stellungnahme vorgelegen hätten.</p>	
<p>3. Wie wurden die 11,50m Bauhöhe ermittelt? Wie viele Gebäude stehen dazu als Referenz?</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes durch ein Vermessungsbüro (öffentlich bestellter Vermesser) aufgenommen. Hierbei wurden, mit wenigen nicht einmessbarer Ausnahmen, alle Gebäude im Plangebiet vermessen. Es liegt daher eine gute Bestandsaufnahme vor, welche die Grundlage der Analyse und der getroffenen Festsetzungen bildet.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>4. Wie groß ist die Gefahr, dass der Bebauungsplan als "Verhinderungsplanung" bewertet wird? Dieses Risiko wurde am 16.11.2022 mehrfach durch das Planungsbüro und das Bauamt erwähnt. Damit wurden in dem Termin alle Besonderheiten des vorliegenden Bebauungsplanes gerechtfertigt. Wie oft wurde Reinbek in der Vergangenheit in ähnlicher Weise verklagt? Über welche Ressourcen verfügt die Stadt, um sich gegen derartige Situationen zu schützen?</p>	<p>Der potenziell Wertverlust durch die möglicherweise künftig geringere Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist individuell zu beurteilen.</p> <p>Die Entschädigung bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert, den das Grundstück auf Grund der zulässigen Nutzung hat, und dem Wert, der sich infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Grundstück ergibt.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	Der gegebenenfalls berechnete Entschädigungsanspruch wird demnach im Einzelfall durch den Satzungsgeber zu leisten sein.	
<p>Einwände zum Bebauungsplan / Eingabe in der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung:</p> <p>1. Die vorgesehenen Gebäudehöhen von 11,50 m für die gesamte straßenseitige Baureihe der Nordseite der Schützenstraße ist ein immenser Eingriff in das Eigentum der hinteren Baureihe. Diese Bauhöhe wird dazu führen, dass die hinteren Grundstücke stark verschattet werden. Die bestehenden Gärten der hinteren Baureihe werden sich dadurch massiv verändern und an Erholungswert einbüßen. So geschehen mit Schützenstr. 46b/a - wobei hier noch nicht einmal die angestrebte Bauhöhe ausgenutzt wird. Die Bauhöhe von 11,50m wird nur von wenigen Gebäuden in der Schützenstraße annähernd erreicht. Keines der Gebäude mit einer ähnlichen Höhe hat nordwärts gelegene Nachbarn, die durch die straßenseitige Bebauung verschattet werden. Lediglich Schützenstraße 46b hat diese Situation (und das mit fehlerhafter Baugenehmigung).</p> <p>1. --&gt; Ändern Sie die zulässige Bauhöhe im Bebauungsplan für die nördliche Schützenstraße auf max. 8,50m - mindestens für den Bereich Schützenstr. 38 bis Schützenstr. 10. Eine derartige Planung mit unterschiedlichen Firsthöhen ist offensichtlich möglich. Im B-Plan Nr. 106 „Nördlich Lohbrügger Straße“ sind</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p> <p>Die Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Durch die Regelungen der Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>bspw. vier Teilgebiete mit unterschiedlichen Firsthöhen vorgesehen.</p> <p>2. --&gt; Ergänzen Sie Bedingungen im Bebauungsplan (wie Abstandsgebote), die die Verschattung (und damit Zerstörung) der nördlichen Grundstücke und Gärten verhindern.</p>		
<p>2. Die Abstandsgebote zur „Knick“ genannten nördlichen Grundstücksgrenze zur Flur 3 verändert die gewohnte und langjährig geübte Nutzung der Grundstücksflächen. Im öffentlichen Termin am 16.11.2022 konnten die entsprechenden Rechtsgrundlagen nicht zweifelsfrei dargelegt werden. Auch werden hier wohl Belange des Baurechts mit denen des Umweltrechts vermischt. Durch die neu eingefügte Schutzfläche stehen einige Bestandsbauten sozusagen illegal da. Das hat einen massiven Eingriff in Eigentum und Gewohnheit der Grundstücksbesitzer der nördlichen Grundstücke zur Folge.</p> <p>1. --&gt; Entfernen Sie die Schutzfläche K aus dem Bebauungsplan</p>	<p>Der angesprochene gesetzlich geschützte Knick befindet sich an der nördlichen Grenze beider Planungsgebiete. Teilweise befindet er sich im Plangebiet, teilweise grenzt er nur an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Insgesamt handelt es sich um 432 Meter Knick im Bereich des Bebauungsplangebietes. Der Knick ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.</p> <p>Der Schutzstatur wurde durch die zuständige Fachbehörde des Kreises - untere Naturschutzbehörde - bestätigt.</p> <p>Wenngleich der bisherige Einführungserlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des damaligen Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein am 20. Januar 2017) in seiner Gültigkeit auf fünf Jahre befristet worden und tritt demnach am 21. Januar 2022 außer Kraft trat, so stellt dieser auch weiterhin den fachlichen</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	<p>Rahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks dar. Dies wurde durch das zuständige Ministerium mit Schreiben vom 17.01.2022 bestätigt.</p> <p>Im vorgenannten Erlass ist geregelt, dass <i>„der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden kann, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen 1 H Abstand (Anmerkung: 1 x die Höhe der baulichen Anlage), mindestens aber drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten.“</i></p> <p>Der Knick ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufzunehmen und wird ergänzend zum Erhalt festgesetzt. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Knicks kommt begleitend auch ein von Bebauung freizuhaltender Knickschutzstreifen einher. Auch ohne Bebauungsplan, und auch wenn der Knick auf Privatgrund liegt, muss zum Knickschutz der Abstand aller baulichen Maßnahmen von 3 Metern eingehalten werden. Dies ist im Planungsgebiet in der Praxis teilweise nicht erfolgt.</p> <p>Alternativ wäre der vorhandene Knick zu entwidmen und entsprechend auszugleichen. Hierzu wären entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich, welche durch die Stadt als Plangeberin zu tragen wären.</p>	
<p>Ich vertraue nun auf Sie: Dass diese schriftlichen Einwände nun Eingang in den Prozess finden - nachdem sie so oder in</p>		

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>ähnlicher Form bereits von vielen Bürgern von Prahlsdorf am 16.11.2022 vielfach und nachdrücklich mündlich mitgeteilt wurden.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre Arbeit und Ihren Dienst an den Bürgern der Stadt Reinbek</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 11: Stellungnahme der Öffentlichkeit 11 vom 11.12.2022</b>		
<p>..., zu dem am 16.11.22 in der frühzeitigen Bürgerversammlung vorgestellten den B- Plan 108- Entwurf für bin ich nicht einverstanden und erhebe hiermit folgende Einwände:</p>		
<p>1. Zur Bauweise auf den überbaubaren Grundstücksflächen Bezug auf Punkt 3.1 und 3.2 Abweichend vom Entwurf sollten Gebäudelänge auf 16 Meter begrenzt werden. Das wäre eine maßvolle Erweiterung der heutigen Bebauung.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Die längste Gebäudeseite wurde hierbei auf 16,0 m begrenzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Bezug auf Punkt 5.1 Die höchst zulässige Wohnungszahl pro Haus sollte auf 3 Wohnungen begrenzt sein.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und setzt nunmehr durchgehend eine maximale Zulässigkeit von 2 Wohnungen je Gebäude fest.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Folgende Gründe fordern eine behutsame Vorgehensweise in der Nachverdichtung: Die Siedlung Prahlsdorf ist in den 1930er Jahren entstanden. Entsprechend eng ist die Infrastruktur des Quartiers. Zur damaligen Zeit gab es kaum Motorisierung. Die gesamte Wegbreite gehörte damals den Fußgängern, Handkarren und hin und wieder dem Pferdefuhrwerk des Kohlenhändlers. Die im Rahmen zunehmender Motorisierung gebauten Bürgersteige, weisen an vielen Stellen nur lichte Weiten zwischen 90 und 120 cm auf. Sehr oft ist es zu eng, um zu zweit nebeneinander herzugehen oder entgegenkommenden Fuß-</p>	<p>Die aufgeführte Begründung der zuvor benannten Forderungen wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zudem eine Mindestanzahl von 1,5 privaten Stellplätzen je Wohnung festsetzt. Diese Festsetzung soll die Verträglichkeit der maßvollen Nachverdichtung mit der verkehrlichen Situation im Plangebiet sichern. Somit kann weitestgehend sichergestellt werden, dass nicht der öffentliche Straßenraum durch grundstückszugehörige Fahrzeuge zugeparkt wird, sondern vielmehr dem Besucherverkehr vorbehalten bleibt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>gängern auszuweichen. Dann wird auf die Fahrbahn ausgewichen. Diese sind Gefahrenmomente, sollen unbedingt auszuräumen werden!</p> <p>In der Klaus-Groth Straße versperren zudem Poller auf der einen Seite die Fußwege. Auf der anderen Straßenseite ist PKW- Parken mit 2 Rädern auf dem Fußweg erlaubt. Dadurch bleibt nur eine lichte Weite von 1m für Fußgänger. Im Sommer verengen sich die Fußwege weiter, durch die ausschlagenden Hecken auf den Anwohnergrundstücken. Ich denke, die Fortbewegung der Prahlsdorfer ohne Auto soll gefördert werden. Dafür sind genügend breite Fußwege nötig.</p> <p>Die Fahrbahnen sind mit der Breite von 6m sehr eng und des Nachts sehr zugeparkt. Hoffentlich schafft es die Feuerwehr immer bei Notfall schnell an den Einsatzort zu gelangen. Dieser lebenswichtige Faktor muss bei Überplanung des Stadtteils unbedingt berücksichtigt werden. Die Fahrer der Holztransporter auf dem Weg von und zu der nahen Zimmerei haben auch immer große Mühe den Slalom zwischen den parkenden PKW zu bewältigen.</p>		
<p>2. Zur Infrastruktur der Stadt Reinbek</p> <p>Bei einem B- Plan der, eine gewisse Nachverdichtung bewirken soll, müssen folgende Fragen im Vorhinein gelöst sein:</p> <p>Sind genügend Plätze in Schulen und Kindergärten vorhanden?</p> <p>Ist genügend Personal an den Kitas und Schulen vorhanden?</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p> <p>Durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von 2 Wohnungen je Gebäude ist nicht von einer Zunahme der Gesamtwohneinheiten im Plangebiet auszugehen. Vielmehr erfolgt</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	in Teilen eine Reduzierung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Bebauung und somit eine Reduzierung möglicher Wohneinheiten. Demnach ist von einer Verträglichkeit auch in Bezug auf die vorhandene Infrastruktur auszugehen.	
<p>Wie kann man einer weiteren Zunahme des aktiven und ruhenden Autoverkehrs begegnen? Wie schaffen wir es in Reinbek, trotz Nachverdichtung, uns wirksam und nachweisbar dem Klimawandel entgegenzustellen?</p> <p>Leider muss man feststellen, dass die o. g. Fragen bisher kaum untersucht wurden, was dringend nachgeholt werden muss.</p>	<p>Gerade durch die geplante geringfügige Nachverdichtung und Sicherung der vorhandenen Struktur wird ein nachhaltiger Städtebau gestützt und im Sinne des Klimaschutzes entwickelt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades von 50 % der Grundstücksflächen Grund und Boden geschützt und eine Begrünung gesichert, so dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange ein Kompromiss zwischen der Nachverdichtung und der Versiegelung gefunden werden konnte.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 12: Stellungnahme der Öffentlichkeit 12 vom 14.12.2022</b>		
<p>..., zu dem, am 16.11.22 in der frühzeitigen Bürgerversammlung vorgestellten Entwurf für den 8- Plan 108, erhebe ich folgende Einwände:</p>		
<p>1. Durch das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,6 würde Baukörper gestatten, deren den Außenmaße 15 x 20 m betragen, auf einem 760 m<sup>2</sup>-Grundstück. Dieses Haus dürfte gemäß Entwurf aus 2 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss mit maximaler Dachneigung 50° bestehen. Die „abweichende Bauweise = a“ lässt zu, dass Grenzabstände unterschritten werden dürfen, entsprechend § 22 BauNV (4). Dieses Haus würde dann Platz bieten für vier Wohnungen mit insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich wäre im Dachgeschoß weiterer Wohnraum möglich. Kritik: Diese Entwurfsplanung bezweckt eine Maximalausnutzung der vorhandenen Flächen. Das wäre keine maßvolle Nachverdichtung. Ursprünglich sollte der neue B-Plan den Erhalt des Ortscharakters dienen. Stattdessen werden durch diesen B-Plan- Entwurf Investoren gefördert. Junge Familien, die ein Baugrundstück für ihr Einfamilienhaus erwerben möchten, werden dann durch Investoren an die Seite gedrängt.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und enthält einige der vorgetragenen Ansätze. Hierbei wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer begrenzten Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) definierten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlage) festgesetzt.  Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.  Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Reinbek wird durch diesen Plan zubetoniert. Bestehende private Grünflächen werden weiter versiegelt. Damit wird die Klimaerwärmung unterstützt und die Stadt im Sommer immer heißer. Außerdem wird das Insektensterben gefördert, was für sich allein schon eine Katastrophe ist. Eine weitere Verstärkung Reinbeks fordert von der Politik eine klimawirksame Kompensation im Stadtbereich, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grüne Ausgleichsflächen,</li> <li>▪ Stadtparks,</li> <li>▪ Streuobstwiesen,</li> <li>▪ straßenbegleitende Begrünung.</li> </ul> <p>Das alles sind vermeidbare Gemeinkosten, für Funktion, die jetzt noch durch Anwohner mit dem Betrieb und Erhalt ihrer grünen Hausgärten für uns alle erbracht werden.</p> <p>Mein Vorschläge zur Verbesserung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl auf 0,4 festsetzen,</li> <li>▪ 1 1/2 - geschossige Bauweise nicht überschreiten,</li> <li>▪ die mindest- Grundstücksgröße mit 400 m2 beibehalten.</li> </ul>	<p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p> <p>Die Mindestgrundstücksgröße wird im Bebauungsplan weiterhin mit 400 m<sup>2</sup> definiert.</p>	
<p>2. Maximale Gebäudehöhen 11,6m + 2 Meter für technisch notwendige Dachaufbauten.</p> <p>Hier werden Bausünden aus Vorzeiten zur Regel erklärt. Diese hohe und enge Bauweise im Bereich der Schützenstraße sorgt dort, wo sie vorhanden ist, dafür, dass Hauseigentümern im Hochsommer nur noch sehr wenige Sonnenstunden pro Tag beschert werden. Mit dem Resultat, dass in</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - ins-</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Winterzeiten oft ganztägig Beleuchtung in den Innenräumen nötig ist.</p> <p>Deshalb fordere ich eine Höhnbegrenzung auf 9 Meter über dem Straßenniveau.</p> <p>Die 9 Meter werden im Bereich des Prahlsdorfer Weg nur im Ausnahmefall überschritten. Ich hoffe sehr, dass dies so bleibt.</p>	<p>besondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p>	
<p>3. Baurechtliche Festsetzung Einfriedigung Bezug auf 3.1</p> <p>Eine Einfriedigung hat den Zweck das Anwesen der Bewohner gegen unbefugte Eingriffe zu schützen.</p> <p>Entsprechend ist es logisch das „harte“ Hindernis, also den Zaun nach außen zur Straßenseite zu setzen und das weiche Hindernis (Hecke) dahinter zu setzen. So ist es bei fast allen Reinbeker Vorgärten zu sehen. Wenn die Hecke, wie im B-Plan-Entwurf zu lesen, jetzt vor dem Zaun platziert werden soll, befriedet sie das Grundstück nicht, weil die Hecke leicht verletzlich ist.</p> <p>Ich meine, man sollte sich am jetzigen Stadtbild orientieren und eine einheitliche Reihenfolge der harten und weichen Einfriedigung anstreben.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Aufgrund der im Bestand unterschiedlichen Gestaltung der Einfriedungen wird im Entwurf des Bebauungsplanes nunmehr auf eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen verzichtet.</p>	berücksichtigen
<p>4. Infrastruktur der Stadt Reinbek</p> <p>Im Zusammenhang mit der Nachverdichtung sollten folgende Frage dringend vorab geklärt werden:</p>	<p>Ziel des Bauleitplanungen ist der Erhalt des bestehenden Charakters des Wohngebietes unter Berücksichtigung einer maßvollen, dem aktuellen Quartier verträglichen Nachverdichtung.</p>	berücksichtigen

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie schaffen wir es in Reinbek, trotz Nachverdichtung, uns wirksam und nachweisbar dem Klimawandel entgegenzustellen?</li> <li>▪ Wie kann man einer weiteren Zunahme des aktiven und parkenden Autoverkehrs begegnen?</li> <li>▪ Sind genügend Plätze in Schulen und Kindergärten vorhanden?</li> <li>▪ Ist genügend Personal an den Kitas und Schulen vorhanden?</li> </ul>	<p>Durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von 2 Wohnungen je Gebäude ist nicht von einer Zunahme der Gesamtwohneinheiten im Plangebiet auszugehen. Vielmehr erfolgt in Teilen eine Reduzierung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Bebauung und somit eine Reduzierung möglicher Wohneinheiten. Demnach ist von einer Verträglichkeit auch in Bezug auf die vorhandene Infrastruktur auszugehen.</p> <p>Gerade durch die geplante geringfügige Nachverdichtung und Sicherung der vorhandenen Struktur wird ein nachhaltiger Städtebau gestützt und im Sinne des Klimaschutzes entwickelt. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades von 50 % der Grundstücksflächen Grund und Boden geschützt und eine Begrünung gesichert, so dass in Abwägung der unterschiedlichen Belange ein Kompromiss zwischen der Nachverdichtung und der Versiegelung gefunden werden konnte.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 13: Stellungnahme der Öffentlichkeit 13 vom 13.12.2023</b>		
<p>Plangebietsgrenze</p> <p>Zur Definition der Plangebietsgrenzen wird auf die Plandarstellung verwiesen.</p> <p>Diese Darstellung entspricht in unserem Falle an der Nordgrenze in keiner Weise den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.</p> <p>Die Darstellung im Plan und die Beschreibung in der Begründung sind anzupassen, z.B.: ´die (nördliche) Grenze des Plangebietes entspricht der Grundstücksgrenze in der Örtlichkeit´.</p>	<p>Die Beschreibung der Abgrenzung des Plangebietes wurde zum klareren Verständnis nochmals konkretisiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Knick im Norden</p> <p>Handelt es sich überhaupt um ein gesetzlich geschütztes Biotop ?</p> <p>Das Wohngebiet/der Planungsbereich wurde in den 40er bis 70er Jahren eingerichtet, da gab es keine expliziten Knickschutzvorschriften wie heute, die seit 2010 gelten.</p> <p>Somit sind etliche Wallbereiche auf den privaten Grundstücken unterschiedlich gestaltet, in der Form, dass hier von einem gesetzlich geschützten Biotop nicht gesprochen werden kann (wie auch vom Planer als ´degradiert´ beschrieben).</p> <p>Hier gilt Bestandsschutz.</p> <p>Ein Biotop lässt sich an dieser Stelle auch nicht herstellen.</p>	<p>Der Knick ist als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt.</p> <p>Die Definition des gesetzlich geschützten Biotoptypens ergibt sich u.a. aus den Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein (nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG) des Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) mit Stand von April 2022.</p> <p>Bei der Kartierung ist der Bestand mit den heutigen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben anzunehmen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Ein Knick als Biotop lebt von ökologischer Vielfalt aus naturnaher Flora und Fauna.</p> <p>Das ist hier alleine schon durch den 3 m - Abstand zur Bebauung nicht möglich.</p> <p>Es gibt für Schleswig-Holstein ein Biotop-Kataster. Hier wäre zu prüfen, ob dieser Wall hier als gesetzlich geschütztes Biotop/Knick erfasst ist.</p> <p>Also: Prüfung/Entscheidung, ob überhaupt gesetzlich geschütztes Biotop !</p> <p>wenn ja,</p> <p>bitte beachten Sie § 30 BNatSchG Gesetzlich geschützte Biotope,</p> <p>(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 ((2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten) zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 VOR der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie ebenfalls § 52 LNatSchG SH § 52 Maßnahmen des Naturschutzes (zu §§ 17, 30 und 67 BNatSchG) Abweichend von den §§ 17, 30 und 67 BNatSchG ist eine Eingriffsgenehmigung oder eine Ausnahme oder Befreiung vom gesetzlichen Biotopschutz nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes, dieses Gesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes</p>	<p>Die erfolgte Kartierung wird hierbei mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde die Zuordnung bestätigt.</p> <p>Der Knick selbst wurde bereits im Landschaftsplan der Stadt Reinbek aus dem Jahre 1998 im Bestand dargestellt. Auch der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 16 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1992 (Aufstellungsbeschluss aus 1990) setzt den Knick innerhalb seines Plangeltungsbereiches zum Erhalt mit einem entsprechenden Schutzabstand fest.</p> <p>Wenngleich der Knick in der Örtlichkeit bereit durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt ist, so kann dies nicht der Grund sein, die Eigenschaft als gesetzlich geschütztes Biotop abzuerkennen. Der derzeitige Zustand ist hierbei durch die nicht zulässige Nutzung des Knicks und die fehlende/nicht sachgemäße Pflege und Unterhaltung entstanden.</p> <p>Auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist der Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotopes zu beachten. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.</p> <p>Wenngleich der bisherige Einführungserlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des damaligen Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein am 20. Januar 2017) in seiner Gültigkeit auf fünf</p>	

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>erlassenen Rechtsvorschriften nicht erforderlich für Maßnahmen des Naturschutzes, soweit sie nach den Vorschriften des Kapitels 4 (s.o.) festgelegt oder vorgesehen sind.</p>	<p>Jahre befristet worden und tritt demnach am 21. Januar 2022 außer Kraft trat, so stellt dieser auch weiterhin den fachlichen Rahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks dar. Dies wurde durch das zuständige Ministerium mit Schreiben vom 17.01.2022 bestätigt.</p> <p>Im vorgenannten Erlass ist geregelt, dass <i>„der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden kann, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen 1 H Abstand (Anmerkung: 1 x die Höhe der baulichen Anlage), mindestens aber drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten.“</i></p> <p>Der Knick ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufzunehmen und wird ergänzend zum Erhalt festgesetzt. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Knicks kommt begleitend auch ein von Bebauung freizuhaltender Knickschutzstreifen einher. Auch ohne Bebauungsplan, und auch wenn der Knick auf Privatgrund liegt, muss zum Knickschutz der Abstand aller baulichen Maßnahmen von 3 Metern eingehalten werden. Dies ist im Planungsgebiet in der Praxis teilweise nicht erfolgt.</p> <p>Alternativ wäre der vorhandene Knick zu entwidmen und entsprechend auszugleichen. Hierzu wären entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich, welche durch die Stadt als Plangeberin zu tragen wären.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	<p>Die genannten Ausführung zur möglichen Entwidmung des gesetzlichen geschützten Knicks sind grundsätzlich möglich. Hierbei ist zu beachten, dass diese Entwidmung mit einem Ausgleicherfordernis verbunden ist, welches zunächst durch die Plangeberin, der Stadt Reinbek, zu leisten wäre.</p> <p>Aufgrund der auch bislang bestehenden Schutzstatus des geschützten Knicks besteht jedoch kein Bedarf diese rechtlichen Situation zu ändern und den erforderlichen Ausgleich für die Nutzung durch die privaten Grundstückseigentümer:innen durch die Allgemeinheit vorzunehmen.</p> <p>Wie zuvor beschrieben, ist auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Schutzstatus eines gesetzlich geschützten Biotopes zu beachten. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten.</p>	
<p>Zum Schutzstreifen vor dem Knick:                      Der Vorentwurf beruft sich bei der Festsetzung eines 3 m-Schutzstreifens auf privatem Grund auf den § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.                      Hier heißt es :                      (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:                      ...                      20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Der Stellungnehmende verkennt hier die Grundsystematik eines Bebauungsplanes. Selbstverständlich <i>können</i> sämtliche Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) in einem Bebauungsplan aufgenommen werden. Der gesamte Katalog der Festsetzungen ist hierbei nicht zwingend für alle Bebauungspläne anzuwenden. So <i>können</i> über den § 9 Abs. 1 Nr. 18 im Bebauungspläne Flächen für die Landwirtschaft oder Wald festgesetzt werden. Soweit es keine entsprechenden Flächen im Bebauungsplan gibt, besteht hier keine Verpflichtung diese festzusetzen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>Es heißt: KÖNNEN !</p> <p>D.h., dieser Schutzstreifen ist willkürlich festgesetzt.</p> <p>Es ist zu prüfen, wo genau die Einrichtung eines Schutzstreifens und die 3 m Breite gesetzlich vorgeschrieben ist.</p> <p>Der Knickerlass des Landes gibt diese Festlegung nicht her. Zudem erfordert diese Festsetzung eine Prüfung der Durchsetzungsfähigkeit:</p> <p>Die Grundstücksgrenzen befinden sich oben auf dem Wall, d.h.2/3 des Walles liegen auf öffentlichem Grund, 1/3 auf privatem Grund.</p> <p>Hier ist zunächst von Bestandsschutz auszugehen.</p> <p>Somit wird sich hier auf lange Sicht nichts verändern. Und wenn, nur abschnittsweise.</p> <p>Also: Entscheidung, ob Festlegung eines Schutzstreifens.</p> <p>Dann wäre dieser natürlich mit Beschluss dieses B-Planes zeitgleich auch auf der Nordseite auszuweisen, schon allein um im Streitfall eine Gleichberechtigung nachzuweisen.</p> <p>Vor Durchsetzung des Schutzstreifens auf ganzer Länge mit dem Planungsziel „Naturschutz als Allgemeinwohl“ sollte es aber mit den Privateigentumsinteressen sehr genau abgewogen werden.</p> <p>Es handelt sich hier um einen Eingriff ins Eigentumsrecht, weil deutliche Nutzungseinschränkung entstehen würden.</p> <p>Bitte beachten Sie §41 BauGB:</p>	<p>Daher spricht das Gesetz hier von „<i>können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden</i>“.</p> <p>Wenngleich der bisherige Einführungserlass „<i>Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz</i>“ des damaligen Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein am 20. Januar 2017) in seiner Gültigkeit auf fünf Jahre befristet worden und tritt demnach am 21. Januar 2022 außer Kraft trat, so stellt dieser auch weiterhin den fachlichen Rahmen zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks dar. Dies wurde durch das zuständige Ministerium mit Schreiben vom 17.01.2022 bestätigt.</p> <p>Im vorgenannten Erlass ist geregelt, dass „<i>der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden kann, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen 1 H Abstand (Anmerkung: 1 x die Höhe der baulichen Anlage), mindestens aber drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten.</i>“</p> <p>Der Knick ist als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufzunehmen und wird ergänzend zum Erhalt festgesetzt. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Knicks kommt begleitend auch ein von Bebauung freizuhaltenen Knickschutzstreifen einher. Auch ohne Bebauungsplan, und auch wenn der Knick auf Privatgrund liegt, muss zum Knickschutz der Abstand aller baulichen</p>	

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>„bei Festsetzung von Naturschutz auf Privatgrundstücken und daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen ist der Verursacher entschädigungspflichtig.“</p> <p>D.h., bei den rd 20 betroffenen Anliegern entstehen der Stadt Ausgleichszahlungen im oberen 6stelligen Bereich. Diese sind in Pkt 11 der Begründung nicht erwähnt.</p> <p>Also: Abwägung von Allgemeinwohl mit Privateigentum:</p> <p>Es sind der Planungshoheit der Gemeinden durch die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG Grenzen gesetzt. Die Planung darf weder die Privatnützigkeit noch die grundsätzliche Verfügungsbefugnis über Grundstücke aushöhlen.</p> <p>Wir fordern daher insgesamt den Verzicht auf die Festsetzung eines 3 m Schutzstreifens auf den Privatgrundstücken.</p>	<p>Maßnahmen von 3 Metern eingehalten werden. Dies ist im Planungsgebiet in der Praxis teilweise nicht erfolgt.</p> <p>Die Nutzungseinschränkung besteht demnach bereits heute und wird nicht durch den Bebauungsplan begründet.</p> <p>Gleichwohl setzt der Entwurf des Bebauungsplanes für den Knickschutzstreifen nunmehr fest, dass ein Streifen von 3,0 m von baulicher Nutzung, Abgrabungen oder Aufschüttungen freizuhalten ist. Auf die Entwicklung eines naturnahen, feldrainartigen Wildkrautstreifens wird in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange hingegen verzichtet.</p>	
<p><b>Gebäudehöhen</b></p> <p>Es ist aus ökologischer Sicht unsinnig, die südlichen Gebäude höher zu bauen als die in 2. Reihe nördlich gelegenen. Das würde in den Wintermonaten durch die Verschattung zu zusätzlichen Energiekosten sowie Frust und Ärger führen.</p> <p>Auch aus städtebaulicher Sicht kann nicht nachvollzogen werden, wieso jetzt die aktuell realisierten „Ausreißer“ zukünftig den Maßstab der Bebauung darstellen sollen. Das entspricht in keiner Weise dem aktuellen und zu erhaltenden Quartierscharakter.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

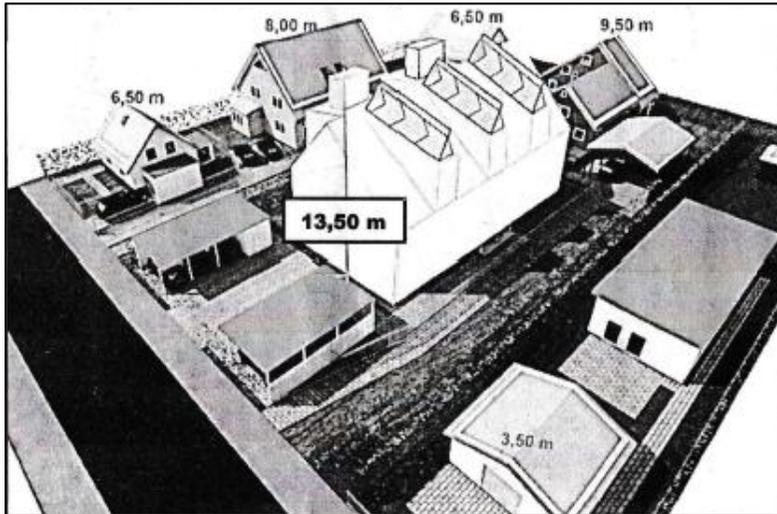
<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
	<p>Die Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Durch die Regelungen des Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 14: Stellungnahme der Öffentlichkeit 14 vom 16.12.2022</b>		
<p>..., im Rahmen der frühzeitlichen öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan 108 Prahlsdorf möchten wir schriftliche Einwände einbringen, so wie Sie es am 16.11.22 der Informationsveranstaltung im Rathaus empfohlen haben.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neubauten sollten sich an dem seit langem bestehenden, gewachsenem Charakter dieses Wohngebietes orientieren und nicht an den Bauhöhen der wenigen vor kurzem errichteten Bausünden, die nicht in diese Gegend passen. Diese komplette Ausnutzung der Grundstücke durch Gebäude in maximaler Höhe von 11,50 Metern dient nicht den Interessen der alt-ingesessenen Bürger dieses Stadtteils, sondern ausschließlich den Investoren von außerhalb.</li> </ul>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und sieht eine Gliederung der Baugebiete für die zulässigen Vollgeschosse vor. Hierbei ist straßenbegleitend entlang der Kamp- und Schützenstraße eine II-Geschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m geplant. Die Innenbereiche des Wohngebietes - insbesondere im Bereich des Prahlsdorfer Weges - ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximal 9,5 m Gebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Somit ist eine II-Geschossigkeit nur straßenbegleitend in der ersten Bautiefe zulässig.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Gebäude mit dieser Höhe und bis an die zulässigen Grundstücksgrenzen heran gebaut führen zu einer Verschattung der eigenen Gärten und einer massiven Beeinträchtigung der bisherigen Lebensqualität durch Einblicke der neuen Bewohner „von oben herab“ oder direkt in die eigenen Fenster vis a vis.</li> </ul>	<p>Die Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein geregelt. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen.</p> <p>Durch die Regelungen des Landesbauordnung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinreichend gesichert. In einem städtischen Wohngebiet ist hierbei selbstverständlich mit Sichtbeziehungen zur Nachbarbebauung zu rechnen. Die bloße Möglichkeit der vermehrten Einsichtnahme oder</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
	der Erhalt einer Ruhezone stellt hierbei grundsätzlich keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme dar.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dadurch verlieren die eigenen Grundstücke / Häuser massiv an Wert. Wer will direkt neben einem solchen Klotz wohnen ? Man lebt plötzlich „tiefer gelegt“ und darf zu den neuen Nachbarn aufschauen. Und der fremde Investor von außerhalb reibt sich die Hände.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und berücksichtigt eine Vielzahl der Anregungen. Die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke wird hierbei gegenüber den derzeitigen planungsrechtlichen Möglichkeiten reduziert. Das Plangebiet ist derzeit nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Demnach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und somit dem Gebot des Einfügens. Somit wäre bereits heute in Teilen eine mehrgeschossige Bebauung zulässig.</p>	teilweise berücksichtigen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie kann es sein, das ein Grundstück wie z.B. in der Schützenstr.46b und 11a-d, nahezu komplett bebaut oder mit Parkplätzen / Wegen versiegelt wird, wo vorher Gärten usw. waren und gleichzeitig der Slogan „Reinbek, die Stadt im Grünen“ beworben wird.</li> </ul>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 mit einer begrenzten Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Anlagen (u.a. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlage) festgesetzt, so dass eine maximale Versiegelung von 50 % der Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert ist. Im Zusammenspiel der einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie kann ein Familienvater potenziell ein Bestandshaus mit Garten für die Kinder in Prahlsdorf gebraucht kaufen können, wenn er in Konkurrenz zu einem Investor steht, der das Haus „platt macht“, um einen riesigen „Renditeklotz“ dahin zu bauen ?</li> </ul>	Die aufgeführte Mutmaßung zum Zusammenhang der Baumöglichkeiten einer maßvollen II-geschossigen Verdichtung und den Grundstückpreisen wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Parkplatzquote von 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt ist zu gering. Käufer, welche sich eine Wohnung in dem neuen Gebäude leisten können, dürften Doppelverdiener sein. Mit zwei Fahrzeugen und evtl. einem Freizeitfahrzeug (Cabrio, WoMo, Anhänger, Motorrad).</li> </ul>	<p>Die Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit wird hierbei auf 1,5 festgesetzt. Dies entspricht der städtischen Lage des Plangebiets und der vorherrschenden Nutzer:innenstruktur. Eine weitere Erhöhung der Mindestanzahl würde eine weitere Versiegelung der Flächen bedingen und den gesetzten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung entgegenstehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ihren vorgestellten Bebauungsplan sehen wir als „Ermöglichungsplan“ für Investoren. Er dient nicht den Interessen der Prahlsdorfer.</li> </ul>	<p>Die Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Wir appellieren an Sie als Vertreter der Reinbeker / Prahlsdorfer Bürger, unsere Interessen zu wahren.</p>		
<p>Informationen sind im Anhang</p>		
<p><i>Anlage der Stellungnahme: Nachfolgendes Flugblatt mit insgesamt 4 Unterschriften Reinbeker Bürger:innen aus einem Haushalt.</i></p>		

Sieht so die Zukunft in Prahlsdorf aus?



Liebe Prahlsdorferinnen und Prahlsdorfer,  
 Für unseren Stadtteil „Prahlsdorf“ wird z.Z. ein Bebauungsplan (B-Plan) politisch abgestimmt.  
 Gemäß Vorentwurf dürfen die Häuser bis zu 13,50 m hoch werden!  
 Häuser an der Straße dürfen künftig eine Höhe von 11,50 Metern plus 2,00 m Technikaufbauten erreichen.  
 Auf den hinteren Grundstücken soll künftig eine Höhe von 9,50 Metern plus 2,00 m Technikaufbauten möglich sein.  
 In den zusätzlichen 2 Metern dürfen Lüftungs- und Kühlungsanlagen, Aufzugsbauten, PV-Module und sonstige technisch Dachaufbauten aufgebaut werden.  
 Folgende Straßen sind betroffen:  
 Kampstraße - nur gerade Hausnummer

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>Klaus-Groth-Straße - nur gerade Nummern                      Hermann-Löns-Straße                      Prahlsdorfer Weg                      Schützenstraße</p> <p>Die Vorgaben der Reinbeker Kommunalpolitiker waren ursprünglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der bestehende Charakter der Wohngebiete soll im Wesentlichen erhalten bleiben.</li> <li>▪ Eine maßvolle, dem aktuellen Charakter des jeweiligen Wohngebietes entsprechende Nachverdichtung soll ermöglicht werden.</li> <li>▪ Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben.</li> </ul> <p>(siehe Informationsvorlage: Vorlage 2020/60/062                      Noch haben wir die Chance Einfluss zu nehmen!                      Unterstützen Sie uns mit Ihrer Unterschrift auf der Rückseite!                      Leisten Sie Ihre Unterschrift auf der Rückseite und fordern Sie die Reinbeker Kommunalpolitiker auf, einen Bebauungsplan zu planen und zu beschließen, der den Vorgaben entspricht                      Damit Prahlsdorf's Charakter erhalten bleibt!                      An die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses und Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Reinbek                      Mit unserer Unterschrift möchten wir Sie auffordern, für den Stadtteil Prahlsdorf einen Bebauungsplan zu beschließen,</p>		

<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)</b>	<b>Ergebnis der Prüfung</b>	<b>Behandlung im Verfahren</b>
<p>der den Vorgaben der Reinbeker Kommunalpolitik entspricht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der bestehende Charakter der Wohngebiete soll im Wesentlichen erhalten bleiben.</li> <li>▪ Eine maßvolle, dem aktuellen Charakter des jeweiligen Wohngebietes entsprechende Nachverdichtung soll ermöglicht werden.</li> <li>▪ Mindestens 50 % der Grundstücksflächen sollen unversiegelt bleiben.</li> </ul> <p>Ihre Unterschrift erbitten wir bis zum 16.11.2022 bei Familie [REDACTED], PrahlsdorferWeg [REDACTED] in 21465 Reinbek oder als PDF oder JPG an [REDACTED].de</p> <p>Ihre Fragen beantworten wir gern unter [REDACTED]</p> <p>Vielen Dank für Ihre Unterstützung</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<b>Nr. 15: Stellungnahme der Öffentlichkeit 15 (ohne Datum)</b>		
<p>Ich fordere die Höchstbegrenzung der Baugrundstücke anstelle einer Festsetzung zur Mindestgröße sowie eine Befreiung vom Pflichtnachweis für Stellplätze nach § 50 LBO zur Vermeidung von Tiefgaragen auf Privatgrundstücken. Zukünftige Stellplätze sollen im öffentlichen Raum entlang der Straßen ihren Platz finden.</p>	<p>Der künftige Bebauungsplan trifft unterschiedliche Festsetzungen u.a. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, der Mindestgrundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Im Zusammenspiel dieser einzelnen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und eine verträgliche geringfügige Nachverdichtung ermöglicht.</p> <p>Aufgrund der vorherrschenden Struktur und der stadträumlichen Lage des Wohngebietes ist damit zu rechnen, dass vielfach mehr als ein Fahrzeug je Wohnung genutzt wird. Dementsprechend wird eine Mindestanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.</p> <p>Somit kann weitestgehend sichergestellt werden, dass nicht der öffentliche Straßenraum durch grundstückszugehörige Fahrzeuge zugeparkt wird, sondern vielmehr dem Besucherverkehr vorbehalten bleibt.</p> <p>Derzeit ist im gesamten Plangebiet der Straßenraum wesentlich mit parkenden Fahrzeugen belastet, so dass in Teilen der Verkehrsfluss gestört wird. Um hier keine Verschlechterung des Bestandes zu bewirken ist eine planungsrechtliche Sicherung der Stellplätze auf privatem Grund sinnvoll und angebracht.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>