Luftbild Plangebiet (DA Nord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH BKG)

Bebauungsplan Nr. 51
Gemeinde Boostedt (Bau- und Konversionsausschuss)

14.02.2022

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	**Bürgerstellungnahme A, 18.11.2021**	
	gegen den am 08.10.2021 bekannt gegebenen Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 51 möchte ich folgende Einwände vorbringen:	Kenntnisnahme.
	4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Dass der Abstand von der Grenze zur Bebauung von 10 m einzuhalten ist, ist heute nicht mehr zeitgerecht. Alle Grundstücke haben eine Grundstücksfläche von mindestens 1000m². Wer möchte heutzutage noch so ein großes Grundstück haben, welches nordseitig ausschließlich als nutzlose Rasenfläche genutzt werden kann? Dies macht schon 20% der Gesamtfläche des Grundstückes aus!	Kenntnisnahme.
	Keiner wird sich auf der Schattenseite eine Terrasse anlegen und dort sitzen, sondern sich nur zum Rasenmähen in diesem Bereich aufhalten. Dies wirkt sich wertmindernd auf die Grundstücke aus, da 20% nicht sinnvoll nutzbar sind.	Kenntnisnahme.
	Da alle Häuser in den 50er bis 60er Jahren gebaut wurden, werden diese bei einem Besitzerwechsel vermutlich abgerissen und es wird neu gebaut, da eine Sanierung nach heutiger Wärmeschutzverordnung gar nicht wirtschaftlich umsetzbar wäre.	
	Ich möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und möchte über Ihre Entscheidung bzgl. des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die 10 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche werden auf 5 m reduziert. In dem reduzierten 5 m Streifen werden sämtliche Nebenanlagen, auch die gemäß Landesbauordnung genehmigungsfreien, ausgeschlossen.
2	**Bürgerstellungnahme B, 21.11.2021**	
	hiermit möchten wir Einspruch gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans 51 (WA1 - WA4) einlegen.	Kenntnisnahme.
	Gegen folgende Punkte sprechen wir uns gegen den geplanten Entwurf aus:	Kenntnisnahme.
	3.1 und 7.3 Durch die Länge von 22 m und die Anzahl von 6 Wohneinheiten ist eine Bebauung von Wohnblocks möglich, die zu starken Beschattungen der benachbarten Grundstücke führt. Das vermehrte Bebauen mit Wohnblocks führt zu einer Veränderung des Siedlungscharakters, was zu einer verminderten Wohnqualität führen wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat die Aufgabe sparsam mit Grund und Boden umzugehen und damit den Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB nachzukommen. Tatsächlich sind bereits heute Gebäude im Plangebiet vorhanden, die entsprechende Längen aufweisen. Auf Grund der zentralen Lage erachtet die Gemeinde eine moderate Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern für angemessen, zumal so auch Wohnraum abseits der Einzel- und

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

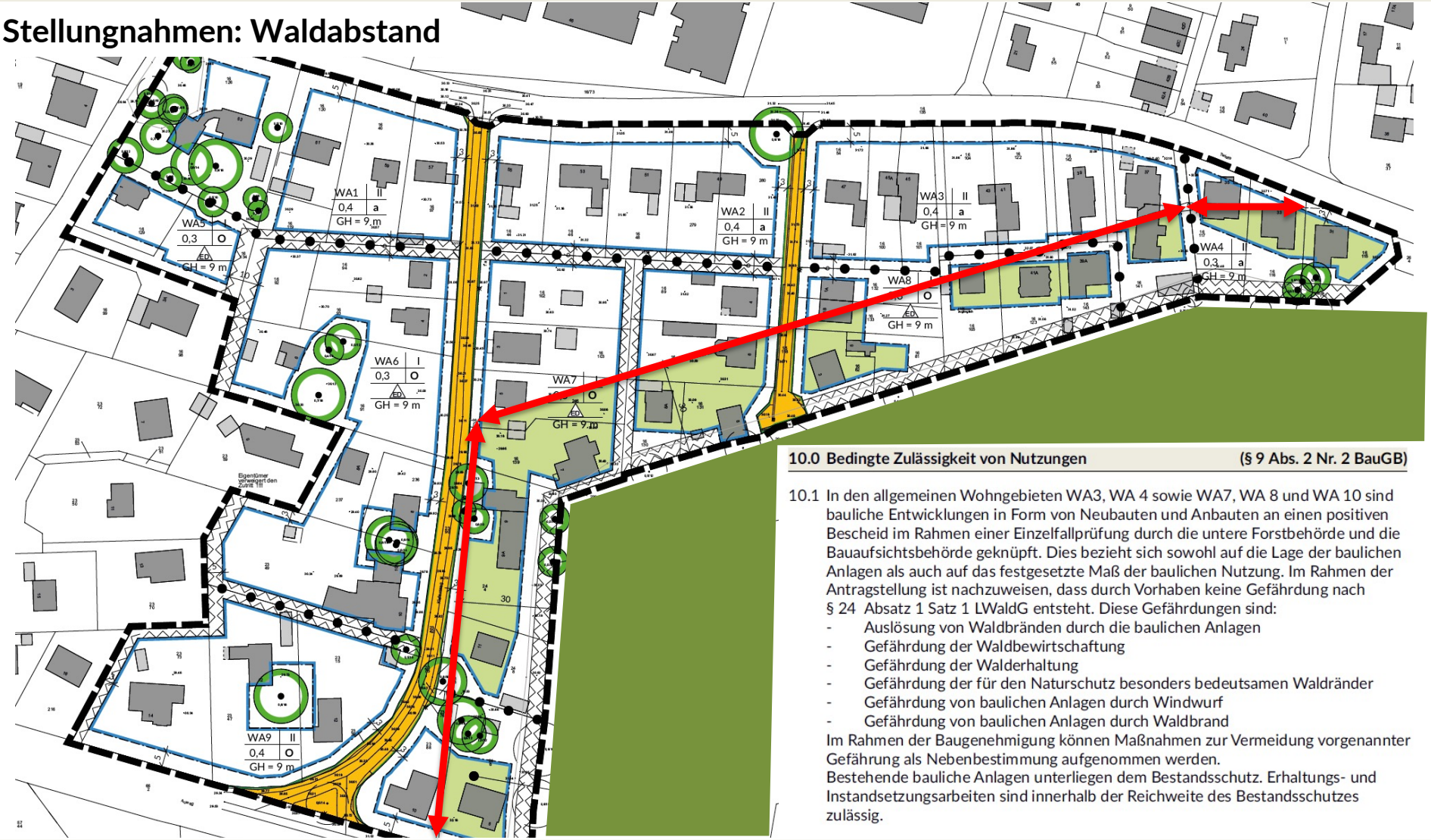
Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Doppelhäuser entstehen kann, der das Plangebiet in Teilen prägt und der auch in Boostedt verstärkt nachgefragt wird.
	Durch die Zweigeschossige Bauweisen ist das Einsehen des eigenen Grundstücks vermehrt möglich, was zu einer Einschränkung der Privatsphäre führt. Ich möchte weiterhin auf meiner Terrasse sitzen können und unbeobachtet die Sonne genießen können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzte Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen in Kombination mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe führt dazu, dass Gebäude entstehen können, die derzeit zeitgemäß und wirtschaftlich zu errichten und zu nutzen sind. Auch bei klassischen, derzeit das Gebiet prägenden Gebäudetypologien in Form von eingeschossigen Baukörpern mit steil aufragendem Satteldach werden heute vergleichbare Höhen erreicht, durch die entsprechende Blickbeziehungen ermöglicht werden. Die Anforderungen an Abstände werden durch die Regelungen der Landesbauordnung vorgegeben. Zusätzlich wird durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt, dass Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse um mindestens 0,75 m einzurücken sind wodurch die Abstände zusätzlich vergrößert werden.
	Durch die höhere Anzahl von Kraftfahrzeugen, wird es durch die eingeschränkte Parkplatzsituation dazu kommen, dass vermehrt Fahrzeuge an der Strasse parken werden (mehrere Fahrzeuge pro Wohneinheit und Besuch und Eltern die ihre Kinder zur Schule bringen, siehe aktuelle Situation Birkenweg), welche wiederum zusammen mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Schule zu Verkehrsgefährdungen von Schulkindern führen wird. Des Weiteren steigt die Wahrscheinlichkeit des Zuparkens der eigenen Auffahrt (passiert jetzt schon).	Jede*r Berger*in ist verpflichtet für sein Eigentum entsprechende Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Eine entsprechende Regelung hat die Gemeinde mit dem Beschluss einer Stellplatzsatzung mit auf den Weg gebracht. Durch die Schaffung zusätzlicher Möglichkeiten zur Errichtung von Wohnraum in Schulnähe wird ein schulnahes Wohnen gefördert. Selbstverständlich sind die Fahrzeugführer*innen dazu angehalten sich an die geltenden Regelungen in den erschließenden Straßen zu halten. Diese betreffen jedoch nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren.
	Durch die Möglichkeit Wohnblocks zubauen, werden immer mehr Investoren angelockt. Dadurch ist es einheimischen Personen kaum noch möglich ein Grundstück zu erwerben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufgabe der Gemeinde ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Kauf und Verkauf von Grundstücken obliegt den jeweiligen Eigentümern. Dieser wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten des/der Einzelnen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.
	9.1 Durch die Festsetzung der Bestandserhaltung der Bäume auf dem Grundstück Twiete 63 Grenze Twiete 61, wird es nicht mehr möglich sein, die Bäume entfernen zu lassen. Diese Bäume sind mittlerweile so groß und alt (morsch) geworden, dass es zu Gefährdung von Personen und Fahrzeugen durch herunterfallende Äste kommt. Bäume in einer Wohnsiedlung sollten eine bestimmte Größe nicht überschreiten dürfen und ständig fachmännisch überprüft werden müssen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die ortsbildprägenden Bäume werden auf Grund ihres Zustandes und naturschutzfachlichen Wertes zum Erhalt festgesetzt. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt den Flurstückseigentümern. Dies betrifft auch gehölztypische Schnittmaßnahmen.

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3	**Bürgerstellungnahme C, 22.11.2021**	
	nach Ansicht des Bebauungsplans Nr.51 stellen sich für mich folgende Fragen:	Kenntnisnahme.
	Ist eine 9m hohe Bebauung in dem Gebiet wirklich eine ortsverträgliche Bebauung? Die dort stehenden Einfamilienhäuser werden geradezu erdrückt von den hohen Gebäuden. Außerdem sehe ich in der unmittelbaren Nähe zur Grund- und Gemeinschaftsschule die Gefahr von vielen parkenden Wagen, so wie es am Dorfring auf Höhe des ehemaligen Peerstalls oft zu sehen ist. Der Parkraum reicht nicht für alle Bewohner und deren Fahrzeugaufkommen. Wenn als Referenz das bereits errichtete Gebäude in der Twiete Nr. 55/Ecke Birkenweg herangezogen wird, ist es für mich nicht nachvollziehbar, warum das als Begründung zur Errichtung weiterer, nach meiner Meinung zu hoher und großer Gebäude, ausreicht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde hat die Aufgabe sparsam mit Grund und Boden umzugehen und damit den Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB nachzukommen. Die festgesetzte Zulässigkeit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 9 m führt dazu, dass Gebäude entstehen können, die zeitgemäß und wirtschaftlich zu errichten und zu nutzen sind. Auch bei klassischen, derzeit das Gebiet prägenden Gebäudetypologien in Form von eingeschossigen Baukörpern mit steil aufragendem Satteldach werden heute vergleichbare Höhen erreicht.
	Es stellt sich mir die grundsätzliche Frage, ob es beabsichtigt ist, den dörflichen Charakter von Boostedt aufzugeben.	Die Aufgabe des dörflichen Charakters ist nicht beabsichtigt. Die Gemeinde hat die Aufgabe sparsam mit Grund und Boden umzugehen und damit den Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB nachzukommen und bauliche Entwicklungen zu ermöglichen, die allen Nachfragen aus der Bevölkerung gerecht wird. Auch dörfliche Strukturen unterliegen durch die sich ändernden Anforderungen einem steten Wandel, dem sich die Gemeinde Boostedt in zentraler Lage stellen muss.
	Eine Nachverdichtung halte ich für die richtige Herangehensweise, möchte aber bezweifeln, dass das Aufkaufen und Bebauen von Grundstücken durch Investoren förderlich für den Ort sind. Welches Interesse sollte von dieser Seite an einer guten Weiterentwicklung des Ortes bestehen? Ich hoffe, diese Bedenken werden in das weitere Verfahren einfließen.	Kenntnisnahme. Die Aufgabe der Gemeinde ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Kauf und Verkauf von Grundstücken obliegt den jeweiligen Eigentümern. Dieser wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten bzw. Intentionen des/der Einzelnen sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

040 – 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Stellungnahmen: Waldabstand



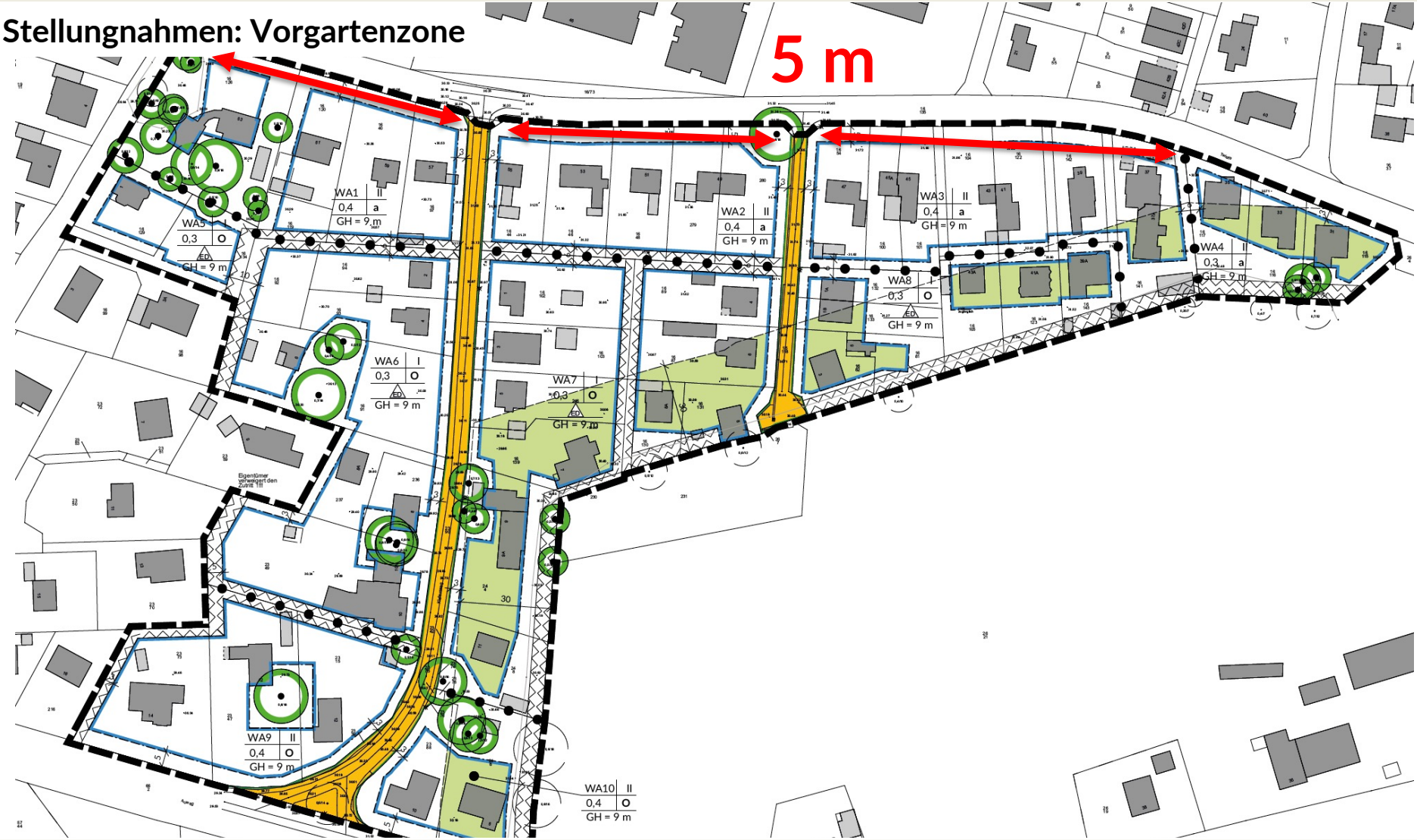
10.0 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen **(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

10.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA 4 sowie WA7, WA 8 und WA 10 sind bauliche Entwicklungen in Form von Neubauten und Anbauten an einen positiven Bescheid im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die untere Forstbehörde und die Bauaufsichtsbehörde geknüpft. Dies bezieht sich sowohl auf die Lage der baulichen Anlagen als auch auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen der Antragstellung ist nachzuweisen, dass durch Vorhaben keine Gefährdung nach § 24 Absatz 1 Satz 1 LWaldG entsteht. Diese Gefährdungen sind:

- Auslösung von Waldbränden durch die baulichen Anlagen
- Gefährdung der Waldbewirtschaftung
- Gefährdung der Walderhaltung
- Gefährdung der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Waldränder
- Gefährdung von baulichen Anlagen durch Windwurf
- Gefährdung von baulichen Anlagen durch Waldbrand

Im Rahmen der Baugenehmigung können Maßnahmen zur Vermeidung vorgenannter Gefährung als Nebenbestimmung aufgenommen werden.
Bestehende bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind innerhalb der Reichweite des Bestandsschutzes zulässig.

Stellungnahmen: Vorgartenzone



Nächste Schritte:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit: Stellungnahmen zu der Planung
- **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch Gemeindevertretung**
- **Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
- **Beratung über den Satzungsbeschluss**