

Gemeinde Nuthetal

Beschluss

Vorlage Nr.: 1450/26

Beschluss Nr.: 1450/26

Anlagen: **Abwägungstabelle Abstimmung B-Plan 03**
Abwägung TÖB
Abwägungstabelle Bürger CDU-Änderungswünsche
Bebauungsplan Entwurf 2021-02-11_2

Einreicher: Verwaltung eingereicht am: 15.01.2026
federführend: **Fachbereich 3**
Sachbearbeiter (in): **Hr. vom Lehn**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	öf	nöf	TOP	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Beschluss-empfehlung	
					gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.*		
5	Gemeindevertretung	17.03.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10	18	16	14	1	1	0	
3	Hauptausschuss	10.02.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04	7	7	7	0	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>
1	Ortsentwicklungsaussch.	26.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07	5	5	3	2	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Umweltausschuss	27.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	06	5	5	3	2	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>
4	OB Bergholz-Rehbrücke	04.03.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04	5	5	5	0	0	0	<input checked="" type="checkbox"/>

Verfahrensvermerk: Ausschluss von der Beratung und Abstimmung Aufgrund des § 22 BbgKVerf

Bebauungsplan 03 „Am Rehgraben“ Änderung Schulstandort, hier: Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger

Beschlussvorschlag

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen vom 01.03.21 bis einschließlich 31.03.2021 und vom 11.08.21 bis einschließlich 13.09.2021 zum Bauungsplan 03 „Am Rehgraben“ Änderung Schulstandort wird nach Beteiligung der von der Planung berührten Behörden / Nachbargemeinden (Träger öffentlicher Belange) und der Öffentlichkeit nach den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs-2 (BauGB) lt. beiliegender Anlagen bestätigt und angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt gem. den beiliegenden Abwägungsprotokolle für

- Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Stand.....) sowie
- Der Öffentlichkeit (natürliche und juristische Personen des privaten Rechts und Vereinen) mit Anregungen und Bedenken (Stand).

Sachvortrag / Begründung / Rechtsgrundlage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthetal hat die Aufstellung des Bauungsplan 03 „Am Rehgraben“ Änderung Schulstandort in der Sitzung vom 15.01.2016 beschlossen (Beschluss GV 0672/16).

Finanzielle Auswirkungen

- ja
 nein

Haushaltstelle:
Haushaltsansatz:
Noch verfügbar:

Bemerkungen:

Prüfung der Klimaauswirkungen (§ 8 Klimaanpassungsgesetz):

positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Nicht relevant.

vom Lehn

Unterschrift Einreicher

Änderungsempfehlungen:

OEA vom 26.01.2026:

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen vom 01.03.21 bis einschließlich 31.03.2021 und vom 11.08.21 bis einschließlich 13.09.2021 zum Bebauungsplan 03 „Am Rehgraben“ Änderung Schulstandort wird nach Beteiligung der von der Planung berührten Behörden / Nachbargemeinden (Träger öffentlicher Belange) und der Öffentlichkeit nach den §§ 3Abs.2 und 4 Abs-2 (BauGB) lt. beiliegender Anlagen (mit Änderungen CDU-Antrag für WA1:

1. Änderung der Firsthöhe von 46,30 auf 45,00
2. Änderung der Geschossanzahl von 4 auf 3
3. Änderung der GFZ von 1,3 auf 1,2
4. Änderung der Dachformen auf Satteldach und Walmdach)

bestätigt und angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt gem. den beiliegenden Abwägungsprotokolle für

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Stand.....) sowie
- b) Der Öffentlichkeit (natürliche und juristische Personen des privaten Rechts und Vereinen) mit Anregungen und Bedenken (Stand).

UA vom 27.01.26:

Der Umweltausschuss empfiehlt der GV den Abwägungsvorschlag in folgenden Punkten zu ändern.

- 1., Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 abzusenken
2. Im Gebiet WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse von 4 auf drei abzusenken
3. Im Gebiet WA1 wird die Firsthöhe von 46,3 m über NN auf 45 m über NN abgesenkt

Mit diesen Änderungen empfiehlt der Umweltausschuss der GV die Abwägung anzunehmen.

HA vom 10.02.26:

Der Hauptausschuss empfiehlt der GV die 4 Änderungsempfehlung der CDU abzulehnen.

OBR Bergholz-Rehbrücke vom 04.03.26:

Der Ortsbeirat empfiehlt mehrheitlich die Annahme des Änderungsantrages der CDU

Beschlussfassung:

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen vom 01.03.21 bis einschließlich 31.03.2021 und vom 11.08.21 bis einschließlich 13.09.2021 zum Bebauungsplan 03 „Am Rehgraben“ Änderung

Schulstandort wird nach Beteiligung der von der Planung berührten Behörden / Nachbargemeinden (Träger öffentlicher Belange) und der Öffentlichkeit nach den §§ 3Abs.2 und 4 Abs-2 (BauGB) lt. beiliegender Anlagen (mit Änderungen CDU-Antrag für WA1:

1. Änderung der Firsthöhe von 46,30 auf 45,00 NHN
2. Änderung der Geschossanzahl von 4 auf 3
3. Änderung der GFZ von 1,3 auf 1,2
4. Änderung der Dachformen auf Satteldach und Walmdach)

bestätigt und angenommen.

Die Beschlussfassung erfolgt gem. den beiliegenden Abwägungsprotokolle für

- a) Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Stand 17.03.2026) sowie
- b) Der Öffentlichkeit (natürliche und juristische Personen des privaten Rechts und Vereinen) mit Anregungen und Bedenken (Stand 17.03.2026).

18.03.2026

Datum

Unterschrift / Siegel

Nr.

Stellungnahme der Öffentlichkeit –Bürger/Bürgerin
zum Verfahren der „Änderung Schulgrundstück des Bebauungsplans Nr.03 Am Rehgraben“ im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke Stand: 01 / 2023

Lfd. Nr. Bürger – Anregungen und Bedenken	Verw. J / N / E	OEA J / N / E	UA J / N / E	HA J / N / E	OB J / N / E	GV J / N / E
Bürger / Bürgerin 1 (Stellungnahme vom 30.03.2021)						
<p>1. Bedenken gegenüber der Bekanntmachung und den ausgelegten Unterlagen: Es werden einer Reihe von Gründen vorgetragen, die für die Rechtsfehlerhaftigkeit der öffentlichen Bekanntmachung und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen sprechen. Es sind dies: In der Bekanntmachung fehlen die Hinweise auf die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden; Der Bekanntmachungstext ist im Internet nicht barrierefrei zur Verfügung gestellt worden (z.B. für Blinde, Sehbehinderte und Analphabeten).</p> <p>2. Keine Erforderlichkeit der Planung: Die Behauptung, es gäbe eine hohe Nachfrage nach Wohnraum / Wohnbauland stützt sich auf Prognosen, die aufgrund jüngerer Entwicklungen (Tesla-Ansiedlung östlich von Berlin und damit Reduzierung des Siedlungsdrucks in der westlichen Umlandregion,</p>						

Änderung des Zuwanderungsverhaltens durch die Pandemie) nicht mehr zutreffen.

3. Brandschutz: Es wird in Frage gestellt, dass ein ausreichender Brandschutz für das Plangebiet gegeben sei, weil keine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr von Süden durch eine Verlängerung der Straße „Am Rehgraben“ bis zur Straße „Am Buschberg“ gegeben ist und Anfahrten der Feuerwehr im Brandfall alleine über „Zum Springbruch“ nicht ausreichen.
4. Flächennutzungsplan: Es wird behauptet, dass die Gemeinde Nuthetal insgesamt für den Ortsteil Bergholz-Rehbrücke zu wenig für die Ausstattung mit Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke tut, was sich vor dem Hintergrund der durch die Planänderung eintretenden Effekte wie Bevölkerungswachstum und Wegfall der hier bislang geplanten Einrichtungen dieser Art noch verschärft.
5. Plankonzept: Die Planung berücksichtigt nicht die Anregungen und Bedenken der Bevölkerung, sondern trifft Planausweisungen, die einseitig zugunsten der Interessen eines privaten Grundstückseigentümers sind. Es wird darin ein Abwägungsmangel gesehen zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen.
6. Erschließung Kita: Es wird bemängelt, dass sich die Gemeinde nicht ausreichend damit auseinandergesetzt habe, dass die entstehenden Probleme mit dem Hol- und Bringdienst der Kita innerhalb des Plangebietes gelöst werden müsse. Eine Verlagerung in das angrenzende Plangebiet sei unzulässig und schaffe zusätzlich Verkehrsprobleme

durch Behinderung des privaten wie des öffentlichen Verkehrs.

7. Maß der baulichen Nutzung: Es wird angeführt, dass durch die geplante Höhe insbesondere des WA1-Gebietes es zu einer störenden Verschattung der gegenüberliegenden Straßenseite des Rehgrabens vor allem in den Wintermonaten käme. Außerdem wird bemängelt, dass im WA1-Gebiet ein zusammenhängender ungeteilter Gebäuderiegel entstehen würde, der erdrückend wirkt und das optische Erscheinungsbild der Straße stört.
8. Erhöhung der GFZ: Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,5, die die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO überschreitet, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt, weil es nach neuesten Erkenntnissen keinen Bedarf für mehr Wohnraum gibt.
9. Verkehrsflächen: Es wird angeführt, dass die Auswirkungen der Planung auf angrenzende Plangebiete nicht ausreichend ermittelt worden seien. Dadurch läge ein völliger Abwägungsausfall vor.
10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes ist nicht in ausreichender Form durchgeführt worden und stützt sich auf 20 Jahre alte Erhebungen. Es wird daher eine vollständige Bestandsaufnahme der vorhandenen Arten erforderlich.

<p>11. Klima: Im Rahmen der Planung wurden ausschließlich makroklimatische Auswirkungen ermittelt. Die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Mikroklima der angrenzenden Wohnbebauung ist unberücksichtigt. Hierin wird ein völliger Abwägungsausfall gesehen.</p> <p>12. Wasserschutzgebiet: Durch die Planung der Tiefgarage wird eine Grundwasserabsenkung in einer Entfernung von 300 m zur Grenze des Trinkwasserschutzgebietes IIIA des Wasserwerkes Rehbrücke erforderlich. Hierdurch sowie durch das Maß an geplanter Versiegelung werden negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, die Strömungsverhältnisse im Untergrund und dadurch auf die örtliche Trinkwasserversorgung befürchtet</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 2 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>						
<p>1. Bedenken gegenüber der Bekanntmachung und den ausgelegten Unterlagen Es werden einer Reihe von Gründen vorgetragen, die für die behauptete Rechtsfehlerhaftigkeit der öffentlichen Bekanntmachung und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen sprechen. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In der Bekanntmachung fehlen die Hinweise auf die umweltbezogenen Unterlagen und die entsprechenden Stellungnahmen der diesbezüglich am Verfahren beteiligten Behörden; b) Der Aspekt der Präklusion ist entfallen, so dass es keine Einschränkungen bzgl. des Vorbringens von Anregungen oder Bedenken gibt. 						

<ol style="list-style-type: none">2. Anregung, auf der Planzeichnung Maßketten anzubringen.3. Anregung, räumlich zusammenfallende lineare Festsetzungen doppelt bzw. deutlicher darzustellen.4. Bedenken aufgrund des Fehlens von Angaben zum Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf5. Bedenken zur feuerwehrtechnischen Erschließung des WA2-Gebietes6. Redaktionelle Anmerkung zur Planzeichenerklärung7. Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr.1 „Gebäudeteile dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 50 cm überschreiten“.8. Bedenken gegenüber den textlichen Festsetzungen 4 und 6. Die Festsetzungen beruhen nicht auf der Ermächtigung durch § 9 BauGB9. Anregung für mehr Grün und mehr Baumerhalt im Plangebiet zu sorgen.10. Anregung, verminderte Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen und eine Beschränkung der Dachform auf Satteldach und Walmdach vorzusehen.11. Anregung, das Plangebiet als reines Wohngebiet festzusetzen.						
--	--	--	--	--	--	--

Bürger / Bürgerin 3 (Stellungnahme vom 29.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Umweltgutachten / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB: Es wird die Auffassung vertreten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht zum Tragen kommen könne, weil die Voraussetzungen für die Anwendung hier nicht vorlägen und weil umfassendere Untersuchungen zu Fragen des Artenschutzes dringend geboten seien. 2. Größe und Standort der Kita: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen seit 2017 eine Größe der Kita für 80 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle. Außerdem solle ein Standort gewählt werden, der in der Nähe eines Einkaufszentrums liegt, damit Besorgungen auf dem Wege mit erledigt werden könnten 3. Ballspielplatz / Grünfläche: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus. 4. Höhe der Bebauung, Anzahl der Vollgeschosse und Dachform in den Baugebieten WA1 bis WA4 <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten wird für zu hochgehalten, weil sie regelmäßig höher als in den benachbarten Bereichen liegt. Dadurch sieht man das Gebot des Einfügens verletzt und das Gesamtbild des Wohngebietes gestört. 						

<ul style="list-style-type: none"> - Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist durchgängig zu hoch. Insbesondere im WA1- Gebiet aber auch im WA4-Gebiet soll jeweils ein Geschoss weniger festgesetzt werden. - Im WA3-Gebiet hinter der Kita soll die Grundflächenzahl auf 0,2 herabgesetzt werden. Im WA3-Gebiet sind angeblich 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig, was zu hoch ist. - Außerdem sollen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad. 						
<p>Bürger / Bürgerin 4 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>						
<p>1. Höhe der Bebauung, Anzahl der Vollgeschosse und Dachform in den Baugebieten WA1 bis WA4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten wird für zu hochgehalten, weil sie regelmäßig höher als in den benachbarten Bereichen liegt. Dadurch sieht man das Gebot des Einfügens verletzt und das Gesamtbild des Wohngebietes gestört. - Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist durchgängig zu hoch. Insbesondere im WA1- Gebiet aber auch im WA4-Gebiet soll jeweils ein Geschoss weniger festgesetzt werden. - Im WA3-Gebiet hinter der Kita soll die Grundflächenzahl auf 0,2 herabgesetzt werden. Im WA3-Gebiet sind angeblich 2 						

<p>Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig, was zu hoch ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außerdem sollen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad. <p>2. Ballspielplatz: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p> <p>3. Naturschutz: Aufgrund der Sichtung der blauen Holzbiene auf mehreren Grundstücken muss die Untersuchung zum Artenschutz ausgedehnt werden.</p> <p>4. Größe und Standort der Kita: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen seit 2017 einer Größe der Kita für 80 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle. Außerdem solle ein Standort gewählt werden, der in der Nähe eines Einkaufszentrums liegt, damit Besorgungen auf dem Wege mit erledigt werden könnten</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 5 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>						
<p>1. Widerspruch zum städtebaulichen Konzept: Die Höhe der Bebauung in den Gebieten WA1 und</p>						

<p>WA4 ist im Bebauungsplanentwurf höher festgesetzt, als dies im städtebaulichen Konzept vom 2.4.2019 vorgesehen war.</p> <p>2. Die Gebäudehöhen und die Dachformen fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten WA1 bis WA4 sowie deren Bauweise sowie die Dachform Flachdach fügen sich nicht in die Umgebung des Bergblicks, des Milanringes und des Rehgrabens ein. Außerdem muss die Festsetzung der Kita stärker reglementiert werden.</p> <p>3. Verstoß gegen Vorgaben des Bauplanungsrechtes zu GRZ / GFZ: Es wird behauptet, dass die festgesetzte GRZ im WA1 und WA2 von 0,5 und die GFZ von 1,5 nicht zulässig ist, weil sie die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschreiten.</p> <p>4. Bedarf einer Kindertagesstätte: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen seit 2017 eine Größe der Kita für 60 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle.</p> <p>5. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Angaben zur Löschwassermenge</p> <p>6. Ungeeignetheit der Festsetzung eines Ballspielplatzes: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 6 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>						

<ol style="list-style-type: none"> 1. Einspruch gegen die Dachform Flachdach mit Staffelgeschoss 2. Einspruch gegen die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 und die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen von 2 WE je Wohngebäude 						
Bürger / Bürgerin 7 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
Bedenken gegen die Anzahl der Vollgeschosse im WA1 Gebiet und WA4-Gebiet und die Zulassung der Dachform Flachdach						
Bürger / Bürgerin 8 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal 3 - Begrenzung der Vollgeschosse im WA4-Gebiet auf 2 - Dachneigung festsetzen auf 15 bis 45 Grad - Erhalt der Pkw-Flächen am Rehgraben 						
Bürger / Bürgerin 9 (Stellungnahme vom 30.03.2021)						

Bedenken gegen die Verkehrsführung / Durchfahrt zum Milanring						
Bürger / Bürgerin 10 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
<p>1. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet ist auf 2 zu reduzieren. Die Forderung wird damit begründet, dass die Bebauung am Milanring fälschlicherweise als eine dreigeschossige Bebauung angesehen wird. Dadurch kommt es im Plangebiet zu einer Fehleinschätzung.</p> <p>2. Die Planbegründung weist einen weiteren Fehler auf. Der Einwender erklärt, warum er den Begriff des Vollgeschosses anders interpretiert, als die Gemeinde dies tut.</p> <p>3. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet ist auf 2 zu reduzieren</p> <p>4. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet mit 4 ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt.</p> <p>5. Es gibt keinen Grund für die Planung von Flachdächern Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Im Geltungsbereich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden.</p>						

<p>6. Grünfläche im Süden des Plangebietes Es wird angeregt, alle Bäume innerhalb der Grünfläche zu erhalten und auf den Spielplatz zu verzichten, weil es im Rehgrabengebiet bereits genügend Spielplätze gibt.</p> <p>7. Anregung, die Funktionszuweisung „Ballspielplatz“ aufzugeben</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 11 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>						
<p>1. Einwände zur erlaubten Geschosshöhe im WA1-Gebiet Es wird dafür plädiert, mit Hinblick auf die übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr.3 „Am Rehgraben“ nur drei Geschosse zuzulassen. Im Übrigen wird eine Begründung für die höhere Ausnutzung vermisst.</p> <p>2. Einwand zu den erlaubten Dachformen in allen Gebieten WA1 bis WA4 Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Im Geltungsbereich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden. Das sieht dann aus wie in Potsdamer Plattenbaugebieten.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 12 (Stellungnahme vom 31.03.2021)</p>						
<p>Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 10</p>						

Bürger / Bürgerin 13 (Stellungnahme vom 30.03.2021)						
<p>1. Forderung zur Rücknahme der geplanten 4-stöckigen Bebauung im WA1-Gebiet Es wird dafür plädiert, mit Hinblick auf die übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr.3 „Am Rehgraben“ nur drei Geschosse zuzulassen. Es wird eine Zerstörung des Siedlungscharakters befürchtet und man verweist auf Zusagen aus einem Protokoll vom 04.03.2019.</p> <p>2. Forderung zur Rücknahme der Dachform Flachdach im WA3-Gebiet Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer zugelassen. Im Geltungsbereich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden.</p> <p>3. Forderung, im WA4-Gebiet die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,4 zu reduzieren, da ansonsten jegliches Grün verschwindet.</p> <p>4. Rücknahme des Ballspielplatzes Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p> <p>5. Forderung, Durchfahrtsverbot für alle Fahrzeuge Milanring/Bergblick außer Versorgungsfahrzeuge</p>						

Bürger / Bürgerin 14 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Maximal 2 Vollgeschosse im WA1 und WA4-Gebiet Mehr Geschosse bedeuten mehr neue Anwohner, Autos, Straßen, Feinstaub und Verkehrschaos. 2. Im gesamten Gebiet werden keine Flachdächer gewünscht. 3. Es wird angeregt, dass die bestehenden Bäume in der Grünfläche erhalten werden und keine Erdbebewegungen oder Befestigungen vorgenommen werden. 						
Bürger / Bürgerin 15 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
<p>Die im Änderungsplan vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in das bestehende Wohngebiet ein, weil :</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bebauung insgesamt zu hoch und zu dicht ist, - Flachdächer zugelassen sind, - die Höhe der Gebäude im WA1-Gebiet 1,30m höher ist als vorab zugesichert. 						
Bürger / Bürgerin 16 (Stellungnahme vom 30.03.2021)						
1. Höhe der Bebauung im WA1-Gebiet						

<p>Der Plan sieht eine Höhe vor, die 1,30 m höher ist, als die gegenüberliegende Bebauung. Dies verstößt gegen die vorab getroffenen Absprachen und stört das Gesamtbild.</p> <p>2. Bedenken gegen die Dachform Satteldach Die Zulassung von Flachdächern in allen Baugebieten verstößt gegen die Gestaltungskonzeption im übrigen Rehgrabengebiet. Die „Hongkong-Siedlung“ ist kein Maßstab.</p> <p>3. Bedenken gegen die textliche Festsetzung 9 Die Festsetzung 9 ermöglicht mehr als eine Wohnung je Hauseinheit bei Einzel- und Doppelhäusern der Gebiete WA3 und WA4.</p> <p>4. Spielplatz / Grünfläche Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Festlegung zur Art des Spielplatzes erfolgt.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 17 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>						
<p>1. Bedenken gegen die Zulassung von 4 Vollgeschossen Das so hoch geplante Gebäude lässt sich nicht ins Ortsbild integrieren und spottet jeder Ortsgestaltungssatzung.</p> <p>2. Bedenken gegen die Festsetzung Ballspielplatz Es werden große Konflikte gesehen zwischen dem Ballspielplatz und der Ruhestörung für Anwohner und sonstige Grünanlagennutzer. Außerdem gibt es in Nuthetal ein Überangebot an Spielplätzen.</p>						

Bürger / Bürgerin 18 (Stellungnahme vom 31.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Gebäuderiegel im WA1-Gebiet Die Häuser an der östlichen Seite des Rehgrabens sollen die Dreigeschossigkeit der gegenüberliegenden Seite nicht übersteigen und in mindestens zwei Häuser aufgeteilt werden mit einem öffentlichen Zugang zwischen den Häusern. 2. Das WA1-Gebiet soll einen größeren Abstand vom Rehgraben einnehmen und eine Häuserzeile sollte entfallen. Wenn die dritte Häuserzeile entfallen würde, könnte mehr Grün und mehr Bäume erhalten werden sowie mehr Flächen für Freizeitaktivitäten vorgesehen werden. 						
Bürger / Bürgerin 19 (Stellungnahme vom 27.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verbindung Bergblick / Milanring sollte unterbrochen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung (Einengung, Poller, etc.) funktionieren nicht. Der Milanring ist als geschlossenes Wohngebiet nur über eine ungeeignete Stickerschließung ans Plangebiet angebunden. Es wird verkehrt zu Unfällen und Staus kommen. 2. Die Planung von Flachdächern sollte zurückgenommen werden. 						

<p>Flachdächer führen dazu, dass die Bebauung massiver wirkt und im Effekt die Siedlungsdichte und das Verkehrsaufkommen weiter steigt.</p> <p>3. Sachliche Richtigstellung der Fußweegeentfernung zum Bahnhof</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 20 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>						
<p>1. Bedenken gegen die Dachform Flachdach mit Staffelgeschoss Im WA3 und WA4-Gebiet sollten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden, weil es sich hierbei um eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung handelt.</p> <p>2. In den Baugebieten WA3 und WA4 sollten nur 2 Vollgeschosse zugelassen werden.</p> <p>3. Einspruch gegen die Anzahl der WE je Einzelhausbebauung</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 21 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>						
<p>1. Ausdruck allgemeinen Unverständnisses gegenüber der Planung und Ablehnung des Planvorhabens insgesamt.</p> <p>2. Bedenken gegen die Planung von 4 Vollgeschossen im WA1-Gebiet</p>						

<p>3. Bedenken gegen die Höhe der Bebauung im WA4-Gebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum dürfen die Häuser im WA4-Gebiet 40 cm höher sein als die Umgebungsbebauung? - Warum werden Flächdächer zugelassen? 						
<p>Bürger / Bürgerin 22 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>						
<p>1. Einspruch gegen die geplanten Gebäudehöhen Im WA1 und WA2-Gebiet sollen maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden, weil ansonsten die Höhe der Umgebungsbebauung überschritten wird. Im WA3 und WA4-Gebiet ist die Gebäudehöhe auf 9,00 Meter zu begrenzen, um sich an der Nachbarbebauung zu orientieren.</p> <p>2. Durchfahrt Bergblick / Milanring Es wird mit Durchgangsverkehr gerechnet und die Straßen Bergblick und Milanring sind dafür nicht geeignet.</p> <p>3. Kita Einspruch gegen die geplante Größe der Kita mit 100 Plätzen. 50 Plätze reichen aus. Der Rest kann später zum Tragen kommen, weil die Geburtenzahlen 2017-2020 dies nicht hergeben.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 23 bis 26 (Stellungnahmen vom 30.03.2021)</p>						
<p>Die Stellungnahmen sind wortgleich mit Stellungnahme Nr. 22.</p>						

Bürger / Bürgerin 27 (Stellungnahme vom 29.03.2021)						
Wir fühlen uns in unserem berechtigten Interesse an einer sinnvollen Nachbarbebauung verletzt und äußern Bedenken gegen: <ul style="list-style-type: none"> - die geplante Höhe der Bebauung im WA1-Gebiet - die Zulassung von Doppelhäusern mit drei Geschossen und Flachdach im WA4-Gebiet 						
Bürger / Bürgerin 28 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						
Der Kindergarten sollte nur für 80 anstatt, wie vorgesehen, für 100 Kinder geplant werden. Es werden hohe Belastungen befürchtet auch durch den Verkehr. Durch die Geburtenzahlen 2017 bis 2020 ist kein höherer Bedarf gegeben.						
Bürger / Bürgerin 29 (Stellungnahme vom 26.03.2021)						
Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 20.						
Bürger / Bürgerin 30						

(Stellungnahme vom 28.03.2021)						
Es wird beklagt, dass Flachdächer zugelassen werden und die Gebäudehöhe insgesamt zu hoch ist. Dadurch sieht man das optische Bild des Gebietes Am Rehgraben gestört.						
Bürger / Bürgerin 31 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse von 4 im WA1-Gebiet und von 3 im WA4-Gebiet passen nicht in den gesamten Siedlungscharakter des Wohngebiets. 2. Die Durchfahrt Bergblick / Milanring wird bei Durchführung der Planung ein Unfallschwerpunkt. Nur wenn Poller die Durchfahrt verhindern (außer Versorgungsfahrzeuge), kann das Problem gelöst werden. 						
Bürger / Bürgerin 32 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						
Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 10.						
Bürger / Bürgerin 33 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						

<ol style="list-style-type: none"> 1. Durchfahrt zwischen Milanring und Bergblick Die Maßnahmen werden begrüßt. Es werden Pöller und Durchfahrtsverbot für Normalverkehr gewünscht. 2. Erhaltung des Grünzuges Grünzug soll in voller Breite und mit dem vorhandenen Baumbestand erhalten werden und der Ballspielplatz soll entfallen 3. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet Sie verstoßen gegen die protokollarischen Zusagen der Gemeindevertreter. 4. Kein Flachdach zulassen. Es sollten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden und je Doppelhaushälfte sollte nur ein WE zugelassen werden. 5. Im WA4-Gebiet nur GRZ 0,2 und GFZ 0,4 6. Baustellenverkehr 7. Aufnahme von gestalterischen und ökologischen Aspekten des Bauens in städtebauliche Verträge. 						
<p>Bürger / Bürgerin 34 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>						
<p>Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 13.</p>						

Bürger / Bürgerin 35 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet ist zu hoch. Dementsprechend sollte auch die GFZ und die Gebäudehöhe reduziert werden. 2. Für das WA2-Gebiet fehlt die Zufahrt für die Belieferung sowie Ver- und Entsorgung 3. 7 Parkplätze vor der geplanten Kita im Straßenraum des Rehgrabens stellen eine Gefahr für Radfahrer und Fußgänger dar. 4. Es werden keine Flachdächer im WA3- und WA4-Gebiet gewünscht. 5. Zusätzliche Maßnahmen zur Unterbindung von Durchfahrtverkehr zwischen Bergblick und Milanring 						
Bürger / Bürgerin 36 (Stellungnahme vom 29.03.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Im gesamten Plangebiet wird durchgängig die Anzahl der Vollgeschosse von 2,5 gewünscht. 2. Keine Flachdächer zulassen. Flachdächer vermindern die Lebensqualität der umliegenden Bebauung, weil sie die Sonneneinstrahlung auf die Nachbarbebauung beeinträchtigen. 						

Bürger / Bürgerin 37 (Stellungnahme vom 21.03.2021)						
1. Bedenken gegenüber der Andienung der Kita Es wird befürchtet, dass die wenigen Parkmöglichkeiten im Bereich der Kita nicht ausreichen und es zu Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung kommen kann. Es wird daher eine Verbindungsstraße von der Kita am Rehgraben zum Bergblick angeregt. 2. Bedenken gegenüber möglichen Stadtvillen in den Gebieten WA3 und WA4. Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der WE je Wohngebäude zu begrenzen						
Bürger / Bürgerin 38 (Stellungnahme vom 28.03.2021)						
1. Einspruch gegen die Dachform Flachdach Flachdächer sind im Umfeld untypisch. 2. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten bei EFH auf 1.						
Bürger / Bürgerin 39 (Stellungnahme vom 29.03.2021)						
1. Durchfahrt Milanring / Bergblick Die Durchfahrt ließe sich durch Poller leicht unterbinden.						

<p>2. Kein Ballspielplatz Die Fläche ist zu schmal für eine solche Einrichtung.</p> <p>3. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet gewünscht. Gebäude dieser Höhe passen nicht in das Gebiet.</p> <p>4. Es werden keine Flachdächer im WA3-Gebiet gewünscht. In der Umgebung gibt es fast keine Flachdächer.</p> <p>5. Es wird gewünscht, dass im WA4-Gebiet die GFZ auf 0,4 gesenkt wird. Durch die GFZ von 0,6 kommt es zu einer zu hohen Versiegelung und zu mehr Verlust an Grün.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 40 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>						
<p>1. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet. Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Bebauung verstoßen gegen die Festlegungen im städtebaulichen Konzept. Sie überragen die gegenüberliegende Bebauung und sind eine Zumutung für die Bewohner am Milanring.</p> <p>2. und 3. Die Planbegründung ist irreführend und unlauter. Die geplanten drei Vollgeschosse im WA3 und WA4-Gebiet fügen sich nicht in das Wohngebiet ein zumal dann nicht, wenn es sich um Gebäude mit Flachdächern handelt.</p> <p>In Bezug auf den Vollgeschossbegriff darf bei den Gebäuden am Milanring nicht von drei Vollge-</p>						

<p>schossen ausgegangen werden, weil nach Brandenburgischer Bauordnung die Dachgeschosse keine ausreichende Fläche für Aufenthaltsräume aufweisen.</p> <p>4. und 5. Im Grünstreifen sollten alle erhaltenswerten Bäume erhalten werden. Im Weiteren sollten Fachleute bei der Planungsumsetzung von NABU und anderen Umweltverbänden einbezogen werden, vor allem auch bei den zu schützenden Pflanzen und Tieren.</p>						
<p>Bürger / Bürgerin 41 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>						
<p>1. Im WA1-Gebiet sollten nicht mehr als drei Geschosse zugelassen werden Die Höhe der Gebäude sollte gem. Städtebaulichem Konzept 45.00 m nicht überschreiten. Für den Fall, dass es bei 4 Geschossen bleibt, sollte zwingend ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgeschrieben werden und keinesfalls ein Satteldach mit Gauben erlaubt werden.</p> <p>2. Im WA4-Gebiet sollten nur 2 Vollgeschosse und nur die Dachformen Sattel- und Walmdach zugelassen werden. Die Planung steht im Widerspruch zur gesamten Bebauung im Rehgrabengebiet durch die Ermöglichung von Flachdächern, durch die Anzahl 3 der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der Gebäudehöhe von 43.00 m. Falls dennoch Flachdächer vorgesehen sind, sollten die begrünt werden.</p>						

Bürger / Bürgerin 42 (Stellungnahme vom 05.09.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird bestritten. Dies wird begründet mit rückläufigen Einwohnerzahlen Nuthetals und anderen laufenden Wohnungsbauvorhaben. 2. Es gibt keinen Bedarf für eine zusätzliche Kita. 3. Die Bebauung im WA1-Gebiet ist insgesamt zu hoch. 4. 7 zusätzliche Stellplätze für die Kita am Geh- und Radweg des Rehgrabens stellen keine geeignete Lösung für die Kita dar. 5. Im WA3- und im WA4-Gebiet sollten keine Flachdächer zugelassen werden. 6. Im Plan sollen Poller als Verhinderung der Durchfahrt Milanring-Bergblick vorgeschrieben werden. 7. Hinweis auf den Widerspruch, dass die Bäume in der Grünfläche nicht einzeln als zu erhalten festgesetzt sind, weil sie in der Grünfläche ohnehin geschützt sind, andererseits aber einige wenige dennoch mit einem Erhaltungssymbol bedacht wurden. 8. Für einen Ballspielplatz ist eine zu geringe Fläche vorhanden. Außerdem dürfte von ihm eine starke Lärmeinwirkung auf die benachbarte Bebauung ausgehen 						

Bürger / Bürgerin 43 (Stellungnahme vom 30.08.2021)						
Frage nach dem Schutz der Weinbergschnecke sowie von 3 Spechtarten.						
Bürger / Bürgerin 44 (Stellungnahme vom 12.09.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Kein Bedarf für zusätzliche Kita 2. Keine ausreichende Beachtung des Klimaschutzkonzeptes 3. Bedenken gegen die Festsetzung der GRZ und GFZ im WA1- und WA2-Gebiet 4. Es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, weil für die Kita Art und Maß der baulichen Nutzung fehlen. 5. Unzutreffende Angaben in der Planbegründung 						
Bürger / Bürgerin 45 - 48 (wortgleiche Stellungnahme vom 11.09.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplante Bebauung ist aus Gründen der CO₂-Einsparung zu verringern. 2. Kompakte Bebauung ist zu favorisieren und technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste sind zu treffen. 						

<ol style="list-style-type: none"> 3. Gem. § 8 der brandenburgischen Baunutzungsverordnung sind Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen. 4. Im Bebauungsplan verankerte Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung 5. Verbot einer Grundwasserabsenkung im Bauprozess. 6. Kein Ballspielplatz festsetzen 7. Verhinderung des Durchgangsverkehrs Milanring durch Einsatz von Pollern 						
<p>Bürger / Bürgerin 49 (Stellungnahme vom 12.09.2021)</p>						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist hier nicht anwendbar. 2. Die Notwendigkeit des Kindergartens ist nicht nachgewiesen. 3. Aus Gründen des Umwelt und Klimaschutzes sollten die 400 Bäume auf dem Gelände erhalten bleiben und die Bebauung unterbleiben. 4. Der soziale Aspekt, dass vor allem auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, ist nur vorgeschoben. In Wahrheit dient die Planung der maximalen Gewinnerzielung der Bauindustrie. 						

Bürger / Bürgerin 50 (Stellungnahme vom 11.09.2021)						
Die Stellungnahme ist wortgleich mit den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48.						
Bürger / Bürgerin 51 - 54 (wortgleiche Stellungnahme vom 06.09.2021)						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Es werden Aussagen zum Klimakonzept sowie zur Wasserversickerung vermisst. 2. Es wird Einspruch erhoben gegen die geplante Höhe der Gebäude in allen Planteilen einschließlich der Kita, weil sich diese geplanten Höhen nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. 3. Es wird gefordert, dass auf die Zulassung von Flachdächern verzichtet wird und stattdessen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden. 4. Es sind keine Besucherstellplätze berücksichtigt. 5. Einspruch gegen Durchfahrt Bergblick-Milanring 6. Einspruch gegen den Bau der Kita mit 100 Plätzen. 7. Einspruch gegen die Festsetzung eines WA-Gebietes 8. Einspruch gegen die Festsetzung eines Ballspielplatzes 						

9. Die Planung muss sich am städtebaulichen Konzept der Gemeinde Nuthetal orientieren.						
Bürger / Bürgerin 55 – 59 (Stellungnahme vom 11.09.2021)						
Die Stellungnahmen sind wortgleich mit den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48.						
Bürger / Bürgerin 60 (Stellungnahme vom 10.09.2021)						
<p>1. Versickerung des Regenwassers Die Festsetzungen des B-Plans Nr.03 über die Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung sind zu übernehmen.</p> <p>2. Festlegungen zur Grüngestaltung Die Verwendung von heimischen Pflanzen für Laubgehölze und Heckenpflanzung sind vorzuschreiben. Die Zaunhöhen sind vorzuschreiben.</p>						
Bürger / Bürgerin 61 (Stellungnahme vom 13.09.2021)						
1. Verkehrssituation „Am Rehgraben“ vor der Kita						

<p>Der Einwender behauptet, dass es im Zusammenhang mit dem Hol- und Bringdienst zur Kita zu völlig unzureichenden und unfallgefahrenträchtigen Verkehrssituationen kommt, in denen Behinderungen von Feuerwehr- und Notfalleinsätzen sowie massive Störungen des ÖPNV die Folgen sein werden. Außerdem sind der Fußgänger- und Radfahrverkehr unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Zudem werden erhebliche Rückstaus auf den Gemeindestraßen der Umgebung erwartet.</p> <p>2. Durch die Einengung der Durchfahrt Bergblick / Milanring werden Rettungseinsätze bei Bränden und medizinischen Notfällen erheblich erschwert. Dies führt zu Gefährdungen von Gesundheit und Leben der dort zukünftig Wohnenden</p> <p>3. Der Einwender unterstellt hier einseitige Parteinahme zugunsten des privaten Ko-Investors sowie ein Privatinteresse der Bürgermeisterin an einer Bevölkerungszunahme der Gemeinde, weil insbesondere in den Baugebieten WA3 und WA4 die Gebäudedichte und Gebäudehöhe nicht noch weiter als bisher bereits eingeschränkt wird.</p> <p>4. Das Verhältnis der Bebauung am Rehgraben zu den Gebäuden auf der anderen Straßenseite ist unzureichend. Außerdem wird eine geschlossene Riegelbebauung befürchtet.</p> <p>5. Die Straße Am Rehgraben ist bereits heute vor allem durch das Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen stark überlastet. Insofern wird eine deutliche Vermehrung der Stellplätze im Plangebiet gefordert, um auch die angrenzenden Straßenräume bis zum Einkaufsverkehr „Am Springbruch“ zu entlasten.</p>						
--	--	--	--	--	--	--

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| 6. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung zum Klimaschutz. | | | | | |
| 7. Es werden weiterhin Mängel an der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sowie an der Verfügbarmachung der umweltrelevanten Stellungnahmen gerügt. | | | | | |

Lfd. Nr. Träger/Behörde – Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss/ Beschlussvorschlag
<p>1. Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken Kabelschutzanweisungen werden beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>2. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Die Planungsabsicht ist an die die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p>Keine erneute Stellungnahme</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>3. Versatel Keine Kabelanlagen betroffen</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>4. Landkreis Potsdam-Mittelmark</p> <p>a. Untere Wasserbehörde Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>b. Untere Abfallwirtschaftsbehörde Abfallrechtliche Belange stehen nicht entgegen.</p> <p>c. Untere Bodenschutzbehörde Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>d. Untere Naturschutzbehörde Es werden Hinweise gegeben zum besonderen Artenschutz.</p>	<p>Keine Stellungnahme</p> <p>Keine Stellungnahme Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>Keine Stellungnahme</p> <p>Die Hinweise werden beachtet und -soweit noch nicht geschehen- in die Planbegründung übernommen</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>5. E-ON e.dis Es bestehen Bedenken gegen die Planung, da diese die beiden im Gebiet vorhandenen Trafostationen berühren und in ihrem Bestand gefährden. Es werden keine Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme haben Ortsbesichtigungen mit dem Versorgungsträger stattgefunden. Im Ergebnis wurden zwei neue Standorte gefunden, an denen neue Trafostationen errichtet werden sollen. Dementsprechend sind in den Plan zwei Flächen für Versorgungsanlagen –Elektrizität- aufgenommen worden, die die beiden Standorte mit den benötigten Flächenabmessungen entsprechend festsetzen.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt. Es werden zwei Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.</p>
<p>6. Gemeinde Michendorf</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>7. Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH Es werden allgemeine Hinweise gegeben für die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung und Hinweise zur Abfallbehandlung.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken zur Planung. Die Voraussetzungen und Hinweise werden beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>8. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg Das Leitungsnetz ist nicht betroffen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Kein Kabelbestand betroffen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>10. PRIMAGAS Energie GmbH & Co.KG Keine Versorgungsleitungen betroffen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Berdenken</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<p>11. MWA Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH Im Bereich des Plangebietes befinden sich Schmutz- und Trinkwasserleitungen. Diese sind aufrechtzuerhalten und bei Umverlegung in Abstimmung mit dem MWA durch vom WAZV zugelassene Fachfirmen ordnungsgemäß unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserableitung neu zu verlegen.</p> <hr/>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Die Anforderungen und Hinweise werden beachtet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>12. 50hertz Transmission GmbH Im Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit keine Leitungstrassen.</p> <hr/>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

3. Brandschutz: Es wird in Frage gestellt, dass ein ausreichender Brandschutz für das Plangebiet gegeben sei, weil keine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr von Süden durch eine Verlängerung der Straße „Am Rehgraben“ bis zur Straße „Am Buschberg“ gegeben ist und Anfahrten der Feuerwehr im Brandfall alleine über „Zum Springbruch“ nicht ausreichen.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und die Frage des ausreichenden Brandschutzes im Zuge der Beteiligung durch die örtliche Feuerwehr und die Kreisfeuerwehrleitstelle eingehend erörtert. Weder seitens der örtlichen Feuerwehr noch seitens des Fachdienstes Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz der Kreisverwaltung wurden diesbezüglich Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Die auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 03 „Am Rehgraben“ in der Vergangenheit entstandenen Straßenräume und das in die Tat umgesetzte Erschließungsnetz bieten in seiner heutigen Form keinen Anlass für die Vermutung unzureichender Erschließung im Brandfall. Unabhängig davon bedarf die Frage des ruhenden Verkehrs „Am Rehgraben“ einer Veränderung. Die nicht bestimmungsgemäß als Parkflächen genutzten Straßenseitenräume der Straße „Am Rehgraben“ unmittelbar vor dem WA1-Gebiet sind nicht als solche im B-Plan Nr.03 festgesetzt und müssen auf verkehrsordnungsrechtlichem Wege dort zukünftig verhindert werden. Dies kann allerdings nicht im gegenständlichen Bauleitplanentwurf festgesetzt werden. Vielmehr obliegt dies den zuständigen Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Den Bedenken wird nicht gefolgt

4. Flächennutzungsplan: Es wird behauptet, dass die Gemeinde Nuthetal insgesamt für den Ortsteil Bergholz-Rehbrücke zu wenig für die Ausstattung mit Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke tut, was sich vor dem Hintergrund der durch die Planänderung eintretenden Effekte wie Bevölkerungswachstum und Wegfall der hier bislang geplanten Einrichtungen dieser Art noch verschärft.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Allerdings ist diesen entgegenzuhalten, dass im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke auf Grundlage des Flächennutzungsplans Einrichtungen für Schule und Sport an einem zentralen Standort in ausreichender Größenordnung geschaffen worden sind, so dass die 1994 im Plangebiet „Am Rehgraben“ vorgesehene Grundschule entbehrlich wurde. Dies gilt auch für die in der ursprünglichen Planung vorgesehene Sporthalle. Die Kindertagesstätte als soziale Einrichtung wird im Plangebiet zusätzlich vorgesehen. Zudem ist im gegenständlichen Änderungsbebauungsplan ausdrücklich festgesetzt, dass im gesamten Planungsgebiets „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein zulässig sind.

Den Bedenken wird nicht gefolgt

5. Plankonzept: Die Planung berücksichtigt nicht die Anregungen und Bedenken der Bevölkerung, sondern trifft Planausweisungen, die einseitig zugunsten der Interessen eines privaten Grundstückseigentümers sind. Es wird darin ein Abwägungsmangel gesehen zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen.

Das Planungskonzept wurde zusammen mit den Bürgern und Bürgerinnen der Gemeinde entwickelt. Die geäußerten Bedenken wurden bereits in diesem Stadium berücksichtigt. Mit dem nun verfolgten Planungskonzept 3 wurde ein Ausgleich zwischen den widerstreitenden Interessen geschaffen. Das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum überwiegt im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.

Den Bedenken wird nicht gefolgt

57% der Gesamtfläche des Änderungsgebietes gehören der Gemeinde. Bereits vor diesem Hintergrund ist eine einseitige Planausweisung zugunsten privater Grundstückseigentümer nicht zu befürchten. Die Gemeinde beabsichtigt, auf den ihr gehörenden Flächen mehrgeschossigen Wohnungsbau zu errichten. Dies dient nicht nur der Vermeidung einer erheblichen Bodenversiegelung, mithin also einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, sondern führt auch dazu, dass Haushalte mit mittlerem und unterdurchschnittlichem Einkommen Wohnraum finden können. Die Schaffung von Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung stellt nicht per se einen Widerspruch zu den hier behaupteten „gemeinwohlorientierten Interessen der Einwohnerschaft“ dar.

6. Erschließung Kita: Es wird bemängelt, dass sich die Gemeinde nicht ausreichend damit auseinandergesetzt habe, dass die entstehenden Probleme mit dem Hol- und Bringdienst der Kita innerhalb des Plangebietes gelöst werden müsse. Eine Verlagerung in das angrenzende Plangebiet sei unzulässig und schaffe zusätzlich Verkehrsprobleme durch Behinderung des privaten wie des öffentlichen Verkehrs.

Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen. Gleichwohl besteht keine Verpflichtung, Räume für den zusätzlichen Verkehr infolge der geplanten Tagesbetreuung für Kinder und Senioren innerhalb des Änderungsplangebietes auszuweisen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt

Die Gemeinde hat jedoch die Verpflichtung, im Sinne des Gebotes der Konfliktbewältigung die durch das Vorhaben ausgelösten Spannungen und Konflikte zu erkennen und zu bewältigen. Um dieser Verpflichtung Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde durch das TVR-Ingenieurbüro die Straßenquerschnitte in diesem Bereich des Rehgrabens ermittelt und Überlegungen angestellt, wie die Straßenraumaufteilung unter Beachtung der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgen sollte. In der Planbegründung wird eine von einer ganzen Reihe von Möglichkeiten aufgezeigt, wie neben

den 12 Stellplätzen, die im Plangebiet festgesetzt werden, im Straßenraum der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Rehgrabens vor dem Tagesbetreuungsgelände weitere 7 bis 10 Pkw-Stellplätze für den Hol- und Bringdienst angelegt werden können, ohne dass dadurch andere Verkehrsteilnehmer wie der Pkw-Anliegerverkehr, Fahrrad- und Fußgängerverkehr oder der öffentliche Personennahverkehr über das Normalmaß hinaus beeinträchtigt, behindert oder gefährdet werden. Zudem sind sämtliche Straßenräume im Bebauungsplangebiet 03 „Am Rehgraben“, die als Zufahrt zur Tagesbetreuung überhaupt infrage kommen, mit einer großzügigen Fahrbahnbreite ausgeführt, die zwischen 6,50m und 8,50m beträgt, wodurch sichergestellt ist, dass der zusätzliche Verkehr durch das Plangebiet der Änderung insgesamt sowie durch die Ansiedlung der Tagesbetreuung im Besonderen unproblematisch ist. Die Straßen wurden 1994 vor dem Hintergrund der hier geplanten Einrichtungen Grundschule und Sporthalle konzipiert. Durch die Planänderung entsteht in Spitzenstunden keine größere Verkehrsbelastung als dies unter Beibehaltung der alten Planung der Fall gewesen wäre.

Gleichwohl möchte die Gemeinde den Bedenken begegnen. Daher hat sie ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, durch welches speziell die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die zentralen Knotenpunkte der Gemeinde erfasst werden sollten. Das Gutachten kommt zu Ergebnissen, die die Zurückweisung der vorgetragenen Bedenken stützen. Diese werden in der Zusammenfassung untenstehend unter 9. wiedergegeben und können im Detail durch Einsichtnahme in die „Verkehrstechnische Schwerpunktbetrachtung“ zum Bebauungsplan „Am Rehgraben“ der Gemeinde Nuthetal, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Berlin vom 21.11.2022 nachgelesen werden.

7. Maß der baulichen Nutzung: Es wird angeführt, dass durch die geplante Höhe insbesondere des WA1-Gebietes es zu einer störenden Verschattung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Bisher fanden sich im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Länge des geplanten Baukörpers im WA1-Gebiet .

Den Bedenken wird durch Festsetzung der offenen Bauweise

der gegenüberliegenden Straßenseite des Rehgrabens vor allem in den Wintermonaten käme. Außerdem wird bemängelt, dass im WA1-Gebiet ein zusammenhängender ungeteilter Gebäuderiegel entstehen würde, der erdrückend wirkt und das optische Erscheinungsbild der Straße stört.

Grund dafür war, dass auf der Grundlage zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes immer zwei voneinander getrennte Baukörper vorgesehen waren. Daran hat sich nichts geändert. Zur Verdeutlichung dieser Absicht wird auch für das WA1- und das WA2-Gebiet offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gebäude maximal 50 Meter Länge aufweisen dürfen, wodurch zumindest eine Zweiteilung der Gebäudelängen erfolgen wird. Unabhängig davon, können immer auch geringere Gebäudelängen errichtet werden. Zudem wird durch Einfügen eines Schaubildes „Sonnenstandsrechnung“ nachgewiesen, dass es allenfalls zu marginalen Verschattungen der gegenüberliegenden Bebauung kommen kann. Damit wird den Bedenken begegnet, dass am Rehgraben eine zu massive Riegelbebauung mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung entstehen wird.

im WA1- und WA2-Gebiet gefolgt

8. Erhöhung der GFZ: Die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,5, die die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO überschreitet, ist städtebaulich nicht gerechtfertigt, weil es nach neuesten Erkenntnissen keinen Bedarf für mehr Wohnraum gibt.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und haben Eingang in die Abwägung gefunden. Gleichwohl ist diesen entgegenzuhalten, dass die 2021 erfolgte Novellierung der Baunutzungsverordnung in Bezug auf den § 17 eine entscheidende Veränderung gebracht. Die ehemals geltenden Obergrenzen wurden jetzt in Orientierungswerte geändert. Gesetzgeberisches Ziel ist dabei die Flexibilisierung dieser Vorschrift. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Überschreitung des Wertes ist nun nicht mehr erforderlich.

Den Bedenken wird durch die Reduzierung der GRZ/GFZ im WA1-Gebiet gefolgt

Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 reduziert.

Um den geäußerten Bedenken hinsichtlich eines eventuell vorliegenden Übermaßes an baulicher Nutzung gleichwohl zu begegnen, wurden die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Parameter dahingehend überprüft, ob das der Gesamtplanung zugrundeliegende Bauungskonzept 3 auch mit einer eingeschränkten Festsetzung der GRZ und der GFZ im WA1-Gebiet umgesetzt werden kann. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei Anlegen eines reduzierten Spielraums für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 und in der Folge eine GFZ von 1,3 gerade noch ausreichen kann. Vor diesem Hintergrund wird die GRZ im WA1- und WA2-Gebiet von 0,5 auf 0,4 reduziert. In der Folge kann im WA1-

9. Verkehrsflächen: Es wird angeführt, dass die Auswirkungen der Planung auf angrenzende Plangebiete nicht ausreichend ermittelt worden seien. Dadurch läge ein völliger Abwägungsausfall vor.

Gebiet die GFZ von 1,5 auf 1,3 reduziert werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO ist dadurch nur noch marginal. Zudem wird die Festsetzung der GFZ begleitet von weiteren Festsetzungen, die ein Übermaß an Baumasse verhindern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die nunmehr vorgesehene Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt ist, dass die überbaubaren Grundstücksflächen geringer ausgenutzt werden als dies bislang rein theoretisch der Fall gewesen wäre.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit den Herausforderungen der Einrichtung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes auseinandergesetzt. In der Bauleitplanbegründung wird dargelegt, wie die zusätzlichen Anforderungen durch die Ansiedlung der geplanten Tagesbetreuung im Bereich des Rehgrabens zu bewältigen sind. Zudem weisen sämtliche Straßenräume im Bebauungsplangebiet 03 „Am Rehgraben“, die als Zufahrt über die Gemeindestraße „Rehgraben“ zum Plangebiet überhaupt infrage kommen, eine Fahrbahnbreite zwischen 6,50m und 8,50m auf. Dadurch ist sichergestellt, dass der zusätzliche Verkehr von und zum Änderungsplangebiet sachgerecht abgewickelt werden kann. Die Straßen wurden 1994 vor dem Hintergrund der hier geplanten Einrichtungen der Grundschule sowie der Sporthalle konzipiert. Durch die Planänderung entsteht in der Spitzenstunde keine größere Verkehrsbelastung als dies unter Beibehaltung der alten Planung der Fall wäre. Die Straße „Rehgraben“ entspricht von ihrem Ausbaustandard dem Typ „Wohnsammelstraße“ der Straßenbau-richtlinie RASSt06. Bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ist ein solcher Straßenraum für die Abwicklung einer Verkehrsstärke zwischen 400 und 800 Kfz in der Stunde ausgelegt. Die Straße Rehgraben erreicht diese Verkehrsstärke in allen ihren Abschnitten der Zuwegung zum Plangebiet nicht. Über den Rehgraben werden im Plangebiet der Änderung zukünftig maximal 70 bis 80 Wohneinheiten erschlossen. Daneben tangiert die Planung die Gemeindestraße „Bergblick“, die von Norden

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

kommend im Plangebiet in gleicher Breite der Straßenparzelle fortgeführt wird und die Erschließungslast von ca. 20 zusätzlichen Wohngebäuden trägt. Die Straße ist angrenzend zwar in einem erneuerungsbedürftigen Zustand, gleichwohl ist sie geeignet die zusätzliche Verkehrsbelastung aufzunehmen. Der von Süden ans Plangebiet heranreichende „Milanring“ wird durch die geplante Einengung der Verkehrsfläche weitgehend vom Plangebiet abgekoppelt, so dass eine kaum messbare Mehrbelastung auf den „Milanring“ zukommen wird.

Um den geäußerten Bedenken gleichwohl zu begegnen, hat die Gemeinde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, durch welches speziell die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die zentralen Knotenpunkte der Gemeinde erfasst werden sollten. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die Gemeinde Nuthetal plant die Errichtung eines Wohngebietes mit 80 Wohneinheiten sowie den zusätzlichen Bau einer Kita im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke. Hierfür wurde die vorliegende Schwerpunktbeurteilung erarbeitet und geprüft, inwiefern sich das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen auf das umliegende Straßennetz auswirkt und ob der Verkehr an den benachbarten Knotenpunkten auch zukünftig leistungsfähig abgewickelt werden kann. Im Ergebnis der Untersuchung kann Folgendes festgehalten werden:

- *Bereits im Bestand weisen alle drei untersuchten Knotenpunkte einen stabilen und leistungsfähigen Verkehrsablauf der Qualitätsstufen A bis C auf. Es bestehen noch Kapazitätsreserven.*
- *Der zusätzlich durch das Wohngebiet und die Kita erzeugte Verkehr hat keinen größeren Einfluss auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten. Die Leistungsfähigkeit im Planfall entspricht der im Bestand.*

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes ist nicht in ausreichender Form durchgeführt worden und stützt sich auf 20 Jahre alte Erhebungen. Es wird daher eine vollständige Bestandsaufnahme der vorhandenen Arten erforderlich.

- Die für die Wohnnutzung erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage bzw. auf Privatgrund realisiert. Darüber hinaus weist die Straße „Am Rehgraben“ im Seitenraum zusätzliche Kapazitäten für den ruhenden Verkehr auf.
- Die für die Kita ermittelten Kfz-Stellplätze werden im Zuge des Kita-Neubaus mit realisiert. Bei Bedarf kann eine Kurzzeitparkzone eingerichtet werden.
- Die Straße „Am Rehgraben“ kann aufgrund ihrer großzügigen Straßenraumgestaltung den zusätzlich erzeugten Verkehr problemlos mit aufnehmen. Eine Umstrukturierung des Straßenraums wird nicht als notwendig erachtet.“

Diese Aussagen zum Umgang mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen infolge der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte können auf die nun beabsichtigte Errichtung einer Tagesbetreuung für Kinder und Senioren übertragen werden. Für das zukünftige Verkehrsaufkommen ist es unerheblich, ob Kinder oder Senioren zu der Tagesbetreuung gebracht werden.

Zur Erschließung der Baugebiete WA3 und WA4 ist der Ausbau der Straße „Bergblick“/„Milanring“ als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit der Frage des Artenschutzes auseinandergesetzt. Die hierbei zugrunde gelegte artenschutzrechtliche Potentialanalyse beinhaltet eine Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dabei werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Zudem wird für die artenschutzrechtliche Abhandlung innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen (Lebensraumtypen) durchgeführt. Die dort potenziell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind bereits wissenschaftlich erfasst,

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

11. Klima: Im Rahmen der Planung wurden ausschließlich makroklimatische Auswirkungen ermittelt. Die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Mikroklima der angrenzenden Wohnbebauung ist unberücksichtigt. Hierin wird ein völliger Abwägungsausfall gesehen.

dokumentiert und werden vom Landesamt für Umwelt als Grundlage vorausgesetzt. Soweit keine Gefährdung der lokalen Population besteht, z.B. wenn es sich um Arten handelt, die im betreffenden Raum gut verbreitet oder deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, werden geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten von der vertiefenden Betrachtung ausgeschlossen, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind.

Unüberwindbare Planungs- und Genehmigungshindernisse in Form von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel, Insekten, Reptilien und Schmetterlinge, insbesondere gegen § 44 BNatSchG, können unter Berücksichtigung der empfohlenen (z.T. vorgezogenen) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung der Planung keine rechtserheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind, die nicht in nachfolgenden Genehmigungsverfahren oder durch Anordnungen der zuständigen Behörden vermieden oder vermindert werden könnten.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit den Auswirkungen auf das Mikroklima der angrenzenden Bebauung auseinandergesetzt. Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass auch ohne die Planänderung an diesem Standort eine erhebliche Baumasse (Grundschule, Sporthalle) sowie ein erhebliches Maß an Versiegelung eingetreten wäre (Schulhofgelände, Zufahrtbereiche). Insbesondere ist das Maß der Versiegelung infolge der Änderungsplanung mit dem der ursprünglichen Planung vergleichbar.

Zudem verbleiben bei maximaler baulicher Ausnutzung im gesamten Bereich 53% der Gesamtfläche des Plangebietes unversiegelt, d.h. als Vegetationsfläche erhalten. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Auswirkung der Planung auf das Mikroklima der Nachbarbebauung

Den Bedenken wird nicht gefolgt

<p>12. Wasserschutzgebiet: Durch die Planung der Tiefgarage wird eine Grundwasserabsenkung in einer Entfernung von 300 m zur Grenze des Trinkwasserschutzgebietes IIIA des Wasserwerkes Rehbrücke erforderlich. Hierdurch sowie durch das Maß an geplanter Versiegelung werden negative Auswirkungen auf die Grundwasser-neubildung, die Strömungsverhältnisse im Untergrund und dadurch auf die örtliche Trinkwasserversorgung befürchtet</p>	<p>als ein nahezu zu vernachlässigender planerischer Aspekt dar. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Fläche innerhalb eines zumindest von drei Seiten eingerahmten Siedlungsgebietes Geländes liegt, so dass von Kaltluftströmung nicht die Rede sein kann und - südlich des Plangebietes am südlichen Ende der Straße „Rehgraben“ eine große Freifläche dauerhaft unbebaut bleibt, die für das Mikroklima von wesentlich größerer Bedeutung ist, so dass die diesbezügliche Wirkung des Plangebietes allenfalls marginal in Erscheinung treten kann. Insofern erübrigt sich eine ausführliche Betrachtung der mikroklimatischen Bedingungen am Standort. <p>Um auf die einzelnen Aspekte, die das Mikroklima ausmachen, detaillierter einzugehen, wird die Planbegründung um Auswirkungen auf die das Kleinklima beeinflussenden Faktoren im Einzelnen ergänzt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und diese in ihre Abwägung eingestellt. Hierfür wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens neben der unteren Wasserbehörde des Kreises auch Gesundheitsamt des Kreises und die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH beteiligt. Diese haben jeweils Stellungnahmen unter Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Tiefgarage auf eine Wasserhaltung abgegeben. Die Prüfung hat jeweils ergeben, dass die geplante Maßnahme mittel- wie langfristig keine signifikanten Auswirkungen auf Hochwasserabfluss, Wasserspiegelveränderung und Retentionsraumverlust hat. Auch auf die Grundwasserneubildung hat das Vorhaben keinen wesentlichen Einfluss. Ob gleichwohl eine Grundwasserabsenkung für die Errichtung der Tiefgarage erforderlich ist, ist der Prüfung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt</p>	
--	---	---	--

Bürger / Bürgerin 2 (Stellungnahme vom 30.03.2021)			
<p>1. Bedenken gegenüber der Bekanntmachung und den ausgelegten Unterlagen Es werden einer Reihe von Gründen vorgetragen, die für die behauptete Rechtsfehlerhaftigkeit der öffentlichen Bekanntmachung und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen sprechen. Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In der Bekanntmachung fehlen die Hinweise auf die umweltbezogenen Unterlagen und die entsprechenden Stellungnahmen der diesbezüglich am Verfahren beteiligten Behörden; b) Der Aspekt der Präklusion ist entfallen, so dass es keine Einschränkungen bzgl. des Vorbringens von Anregungen oder Bedenken gibt. 	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und wird diesen in zwei Schritten folgen. Der gesamte Beteiligungsschritt „Offenlage“ wurde bereits in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 wiederholt. Um den gleichwohl weiterhin geäußerten Bedenken erneut zu begegnen, plant die Gemeinde die Offenlage mit den Korrekturen der Planunterlagen zu erneuern zu wiederholen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt</p>	
<p>2. Anregung, auf der Planzeichnung Maßketten anzubringen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung wird redaktionell angepasst.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>	
<p>3. Anregung, räumlich zusammenfallende lineare Festsetzungen doppelt bzw. deutlicher darzustellen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung wird redaktionell angepasst. In der Planzeichenerklärung wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Umgrenzung für Stellplätze, hier Tiefgarage, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Baugrenzen als Fortsetzung der Umgrenzung der Stellplätze.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt</p>	
<p>4. Bedenken aufgrund des Fehlens von Angaben zum Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für Gemeinbedarf</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist diesen entgegenzuhalten, dass mit der Festsetzung von Baugrenzen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche den Mindestanforderungen aus § 30 Abs. 1 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung genüge ge-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

	<p>tan wurde. Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind vertiefende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eher unüblich und nicht erforderlich.</p>	
<p>5. Bedenken zur feuerwehrtechnischen Erschließung des WA2-Gebietes</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden sowohl die Feuerwehr als auch die zuständigen Stellen bei der Kreisverwaltung angehört. Hierbei wurden keine diesbezüglichen Bedenken geäußert. Auch die im Vorfeld der Planung geführten Gespräche mit der Feuerwehr haben gezeigt, dass die Rettung aus den Gebäuden im WA2-Gebiet möglich ist, ohne dass an die geplanten Gebäude unmittelbar herangefahren werden muss. Die Feuerwehr verfügt über Steckleitern und die Gebäude müssen über zwei getrennte Rettungswege im Gebäude verfügen. Beides ist gewährleistet.</p> <p>Um den geäußerten Bedenken gleichwohl zu begegnen, wird entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche im WA1-Gebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB festgesetzt. Dadurch entsteht an dieser Stelle eine zusätzliche Sicherheit für die Zuwegung zum WA2-Gebiet.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
<p>6. Redaktionelle Anmerkung zur Planzeichenerklärung</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p>7. Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr.1 „Gebäudeteile dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 50 cm überschreiten“.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Es trifft zu, dass sich die aus dem Bebauungsplan ergebenden Ausnahmen entsprechend den allgemeinen Regeln über Festsetzungen im Bebauungsplan hinreichend bestimmt oder bestimmbar festgesetzt sein müssen. Gleichwohl ist den geäußerten Bedenken entgegenzuhalten, dass durch die getroffene Einschränkung: „<i>wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden</i>“ der Umfang der Ausnahmen hinreichend konkret normiert ist. Zwar handelt es sich um einen so genannten unbestimmten Rechtsbegriff, die Verwendung solcher ausfüllungsbedürftiger Begriffe ist nach bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung gleichwohl</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

	<p>zulässig. Es steht der hinreichend Bestimmtheit nicht entgegen, wenn der Norminhalt erst durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. BVerwG, B. v. 14.12.1995 – 4 N 2.95 – juris, Rn. 14).</p>		
<p>8. Bedenken gegenüber den textlichen Festsetzungen 4 und 6. Die Festsetzungen beruhen nicht auf der Ermächtigung durch § 9 BauGB</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und der Bauleitplan angepasst. Die beiden textlichen Festsetzungen zu Verpflichtungen im Baugenehmigungsverfahren werden herausgenommen und nun unter den Hinweisen aufgeführt.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt</p>	
<p>9. Anregung für mehr Grün und mehr Baumerhalt im Plangebiet zu sorgen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit der Frage der größtmöglichen Erhaltung des Baumbestands sowie der Grünflächen auseinandergesetzt:</p> <p>Die im Plan festgesetzte Grünfläche soll in ihrem topografischen Zustand erhalten werden, so dass die aufstehenden Gehölze hier sämtlich erhalten werden und nicht durch Geländeänderungen gefährdet werden, es sei denn, sie werden durch die Anlage eines Spielplatzes erforderlich. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden die Bäume, die nicht für das Gebäude, Zufahrten, Stellplätze oder befestigte Außenanlagen benötigt werden, als Vegetationsflächen erhalten, so dass auch die aufstehenden Bäume in diesen Bereichen erhalten werden, ohne dass sie speziell festgesetzt werden müssten. Das dem Plan zugrunde liegende Bebauungskonzept schafft aus Gründen der Wirtschaftlichkeit eine gewisse Dichte und ein entsprechendes Siedlungsmuster. Dadurch können leider eine größere Anzahl der dort aufstehenden Bäume nicht über das Maß der getroffenen Baumerhaltungsgebote hinaus erhalten werden. Baumverluste werden nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthetal ausgeglichen werden.</p>	<p>Der Anregung ist bereits soweit möglich gefolgt.</p>	
<p>10. Anregung, verminderte Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen und eine Beschränkung der Dachform auf Satteldach und Walmdach vorzusehen.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregungen zur Kenntnis genommen und sich mit diesen auseinandergesetzt. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet beträgt vier, in den Gebieten WA2 bis WA4 beträgt sie drei</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2, die Fristhöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4</i></p>

<p>11. Anregung, das Plangebiet als reines Wohngebiet festzusetzen.</p>	<p>Vollgeschosse. In der Planbegründung wird dargelegt, auf welche Beweggründe dies zurückzuführen ist. Das erhöhte Maß der Firsthöhe im WA1-Gebiet ist nur zulässig, soweit die vermindert festgesetzte Traufhöhe, die aus dem Straßenraum wahrgenommen wird, parallel eingehalten wird. Die Anzahl der Vollgeschosse in den Gebiete WA2 und WA3 ist bereits, wie angeregt, mit drei Geschossen festgesetzt. Im WA4-Gebiet soll es bei den festgesetzten drei Geschossen verbleiben, da in der Umgebung ebenfalls drei Geschosse vorhanden sind (Häuser am Milanring). Die Dachform Flachdach soll auch weiterhin ermöglicht werden. Es ist hierbei einschränkend festgesetzt, dass das oberste Geschoss dann zwingend als zurückspringendes Staffelgeschoss ausgebildet sein muss.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch dieser Frage auseinandergesetzt. Gleichwohl hält die Gemeinde im Ergebnis an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fest. Das Plangebiet war bisher als Schul- und Sportgelände vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung, die nunmehr beabsichtigt ist, soll als allgemeines Wohngebiet weiterhin verfolgt werden, weil die gegenüberliegende Bebauung am Rehgraben ebenso wie die benachbarte Bebauung am Milanring ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt ist.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt</p>	<p><i>auf 3 reduziert. Ferner wird die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 3 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>1. Umweltgutachten / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB: Es wird die Auffassung vertreten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht zum Tragen kommen könne, weil die Voraussetzungen für die Anwendung hier nicht vorlägen und weil umfassendere Untersuchungen zu Fragen des Artenschutzes dringend geboten seien.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit der Frage der Verfahrensart auseinandergesetzt. Sie hält im Ergebnis – auch unter Hinzuziehung der Aspekte Ökologische Nachhaltigkeit, Sozialgerechtigkeit und Wirtschaftlichkeit – an dem Verfahren nach § 13a BauGB fest. Die Planung ist konsistent und stadtentwicklungsbezogen sinnvoll, weil der integrierte Standort mit Augenmaß baulich so ausgenutzt wird, dass neben der Schaffung von sozial angepasstem</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>2. Größe und Standort der Kita: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen seit 2017 eine Größe der Kita für 80 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle. Außerdem solle ein Standort gewählt werden, der in der Nähe eines Einkaufszentrums liegt, damit Besorgungen auf dem Wege mit erledigt werden könnten</p>	<p>Mietwohnraum auf gemeindeeigenem Grund, auch eine wirtschaftliche Geschossbauweise und Erschließung geplant wird und zudem Lebensräume von Populationen real vorhandener oder potentiell vorhandener und zu schützender Tierarten erhalten werden, auf die z.B. die invasive Art der blauen Holzbiene hin verlagert werden könnte, sofern sie tatsächlich durch das Baugehen verdrängt werden würde. Daneben werden die Verbote des § 44 BNatSchG beachtet. Zudem ist die angesprochene „Dringlichkeit“ keine Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Unabhängig davon, ob es sich um die vormals geplante Kindertagesstätte oder die nun geplante kombiniertes Tagesbetreuung handelt, sind die erwähnten Auswirkungen auf technische und die Verkehrsinfrastruktur</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.</p>	
--	---	---	--

	<p>nach eingehenden Untersuchungen ohne weiteres beherrschbar. Nicht jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt gleichzeitig zu einer Überlastung des örtlichen Straßensystems. Auch ist die Vereinbarkeit von Tagesbetreuung für Kinder und Senioren mit Familienbesorgungen, so wünschenswert wie dieser Wunsch auch ist, nicht immer und für alle Standorte und Gemeindeteile erfüllbar. Hier handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für eine Einrichtung des Gemeinwohls gegeben ist, was für die Beibehaltung des Standortes spricht. Ferner wurde nachgewiesen, dass es auch ausreichenden Raum für die Parkmöglichkeiten zur Abholung gibt und auch Grünflächen im Gebiet verbleiben.</p>		
<p>3. Ballspielplatz / Grünfläche: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplan wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer und ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in die Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Den Bedenken wird teilweise gefolgt. Die Funktionseingrenzung nur auf das Spielen wird zurückgenommen.</p>	
<p>4. Höhe der Bebauung, Anzahl der Vollgeschosse und Dachform in den Baugebieten WA1 bis WA4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten wird für zu hochgehalten, weil sie regelmäßig höher als in den benachbarten Bereichen liegt. Dadurch sieht man das Gebot des Einfügens verletzt und das Gesamtbild des Wohngebietes gestört. - Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist durchgängig zu hoch. Insbesondere im WA1-Gebiet aber auch im WA4-Gebiet soll jeweils ein Geschoss weniger festgesetzt werden. 	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt.</p> <p>Vorweg ist dazu festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Ihre Beweggründe hierfür hat sie in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Die Gemeinde begründet die nunmehr festgesetzte Höhe damit, dass sich im Verlauf des Planverfahrens die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhe-</p>	<p>Den Bedenken gegen die Höhe der Bebauung, die Anzahl der Vollgeschosse und die GRZ wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 sowie die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Im WA3-Gebiet hinter der Kita soll die Grundflächenzahl auf 0,2 herabgesetzt werden. Im WA3-Gebiet sind angeblich 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig, was zu hoch ist. - Außerdem sollen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad. 	<p>bung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Im WA4-Gebiet bewirkt die festgesetzte Gebäudehöhe 9,0 m und liegt damit im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m).</p> <p>Die Bedenken, es würden im WA3-Gebiet 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen, ist unzutreffend.</p> <p>Auch soll auch die Dachform „Flachdach“ weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p>	<p>Der Anregung bei Flachdächern verbindlich ein Gründach festzusetzen, wird gefolgt</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 4 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>1. Höhe der Bebauung, Anzahl der Vollgeschosse und Dachform in den Baugebieten WA1 bis WA4</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten wird für zu hochgehalten, weil sie regelmäßig höher als in den benachbarten Bereichen liegt. Dadurch sieht man das Gebot des Einfügens verletzt und das Gesamtbild des Wohngebietes gestört. - Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse ist durchgängig zu hoch. Insbesondere im WA1- Gebiet aber auch im WA4-Gebiet soll jeweils ein Geschoss weniger festgesetzt werden. - Im WA3-Gebiet hinter der Kita soll die Grundflächenzahl auf 0,2 herabgesetzt werden. Im WA3-Gebiet sind angeblich 2 	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt.</p> <p>Vorweg ist dazu festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Ihre Beweggründe hierfür hat sie in der Planbegründung dargelegt: Die Gemeinde begründet die nunmehr festgesetzte Höhe damit, dass sich im Verlauf des Planverfahrens die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird</p>	<p>Den Bedenken gegen die Höhe der Bebauung, die Anzahl der Vollgeschosse und die GRZ sowie gegen die Dachform Flachdach wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2, die Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt</i></p>

<p>Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig, was zu hoch ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außerdem sollen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad. 	<p>in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Nur durch eine gewisse Bebauungsdichte lassen sich sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Im WA4-Gebiet bewirkt die festgesetzte Gebäudehöhe 9,0 m und liegt damit im Bereich der Bebauung m Milanring (ca. 8,70 m).</p> <p>Die Bedenken, es würden im WA3-Gebiet 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen, ist unzutreffend.</p> <p>Auch soll auch die Dachform „Flachdach“ weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p>		
<p>2. Ballspielplatz: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplan wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Den Bedenken wird teilweise gefolgt. Die Funktionseingrenzung nur auf das Spielen mit Ball wird zurückgenommen.</p>	

3. Naturschutz: Aufgrund der Sichtung der blauen Holzbiene auf mehreren Grundstücken muss die Untersuchung zum Artenschutz ausgedehnt werden.

Die Gemeinde hat den Einwand zur Kenntnis genommen und bei ihrer Planung berücksichtigt. Im Plangebiet haben insgesamt vier Geländebegehungen stattgefunden. Bei keiner dieser Begehungen wurde die Holzbiene aufgefunden. Damit den geäußerten Bedenken hinsichtlich der Gefährdung der Holzbiene durch die Planung gleichwohl begegnet werden kann, hat die Gemeindeverwaltung eine fachgutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben. Infolgedessen dürfen Bäumungs- und Bauungsarbeiten nur in den Wintermonaten und ansonsten nur mit einer ökologischen Baubegleitung stattfinden. Im Übrigen werden die Nist-, Futter- und Ruheräume der möglichen Population auf die verbleibende Grünfläche verlagert, in der die Totholzanteile erhalten bleiben. All dem kann im Rahmen der nachgelagerten Vorhabenzulassung Rechnung getragen werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

4. Größe und Standort der Kita: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen seit 2017 einer Größe der Kita für 80 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle. Außerdem solle ein Standort gewählt werden, der in der Nähe eines Einkaufszentrums liegt, damit Besorgungen auf dem Wege mit erledigt werden könnten

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenem Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftigen Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung

Den Bedenken wird tlw. gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.

	<p>sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Unabhängig davon, ob es sich um die vormals geplante Kindertagesstätte oder die nun geplante kombiniertes Tagesbetreuung handelt, sind die erwähnten Auswirkungen auf technische und die Verkehrsinfrastruktur nach eingehenden Untersuchungen ohne weiteres beherrschbar. Nicht jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt gleichzeitig zu einer Überlastung des örtlichen Straßensystems. Auch ist die Vereinbarkeit von Tagesbetreuung für Kinder und Senioren mit Familienbesorgungen, so wünschenswert wie dieser Wunsch auch ist, nicht immer und für alle Standorte und Gemeindeteile erfüllbar. Hier handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für eine Einrichtung des Gemeinwohls gegeben ist, was für die Beibehaltung des Standortes spricht. Ferner wurde nachgewiesen, dass es auch ausreichenden Raum für die Parkmöglichkeiten zur Abholung gibt und auch Grünflächen im Gebiet verbleiben.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 5 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Widerspruch zum städtebaulichen Konzept: Die Höhe der Bebauung in den Gebieten WA1 und WA4 ist im Bebauungsplanentwurf höher festgesetzt, als dies im städtebaulichen Konzept vom 2.4.2019 vorgesehen war.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist dazu festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Ihre Beweggründe hierfür hat sie in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Die Gemeinde begründet die nunmehr festgesetzte Höhe damit, dass sich im Verlauf des Planverfahrens die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung</p>	<p>Den Bedenken gegen die Höhe der Bebauung wird nicht gefolgt</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 reduziert</i></p>

<p>2. Die Gebäudehöhen und die Dachformen fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein. Die Höhe der Gebäude in allen Baugebieten WA1 bis WA4 sowie deren Bauweise sowie die Dachform Flachdach fügt sich nicht in die Umgebung des Bergblicks, des Milanringes und des Rehgrabens ein. Außerdem muss die Festsetzung der Kita stärker reglementiert werden.</p>	<p>durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Im WA4-Gebiet bewirkt die festgesetzte Gebäudehöhe 9,0 m und liegt damit im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m).</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Gleichwohl spielt die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bei Festsetzungen in Bebauungsplänen anders als im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine Rolle. Zudem nimmt die geplante Bebauung Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Dem steht nicht entgegen, dass die geplante Bebauung zum Teil höher und dichter ausfällt. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung Ziele der nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebiets. Eine Orientierung allein am Bestand ist vor diesem Hintergrund nicht möglich. Das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebiets umfasst auch Aspekte wie den flächensparenden Umgang mit dem knappen Gut Boden und damit den verantwortungsvollen Verzicht auf zusätzlichen Verbrauch von Freiflächen im wertvollen Außenbereich. Gleichzeitig sollen auch mithilfe einer gewissen Verdichtung im Plangebiet die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen sozialgerechten Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Zudem sind die Höhenunterschiede in Bezug auf die Firsthöhen im Vergleich zur umliegenden Bebauung eher marginal.</p> <p>Auch die Einwendungen hinsichtlich einer stärkeren Reglementierung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diesen ist insofern entgegenzutreten, als dass die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Mindestanforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB entsprechend. Infolge der Festsetzung von Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche ist der voraussichtliche Flächenverbrauch zu erkennen. Zudem sind bei Gemeinbedarfsflächen vertiefende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eher unüblich und nicht erforderlich.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Firsthöhe im Gebiet WA 1 wird von 46.30 auf 45.00 reduziert. Ferner wird die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
---	---	--	--

3. Verstoß gegen Vorgaben des Bauplanungsrechtes zu GRZ / GFZ: Es wird behauptet, dass die festgesetzte GRZ im WA1 und WA2 von 0,5 und die GFZ von 1,5 nicht zulässig ist, weil sie die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschreiten.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und haben Eingang in die Abwägung gefunden. Gleichwohl ist diesen entgegenzuhalten, dass die 2021 erfolgte Novellierung der Baunutzungsverordnung in Bezug auf § 17 eine entscheidende Veränderung gebracht. Die ehemals geltenden Obergrenzen wurden jetzt in Orientierungswerte geändert. Gesetzgeberisches Ziel ist dabei die Flexibilisierung dieser Vorschrift. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Überschreitung des Wertes ist nun nicht mehr erforderlich.

Um den geäußerten Bedenken hinsichtlich eines eventuell vorliegenden Übermaßes an baulicher Nutzung gleichwohl zu begegnen, wurden die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Parameter dahingehend überprüft, ob das der Gesamtplanung zugrundeliegende Bauungskonzept 3 auch mit einer eingeschränkten Festsetzung der GRZ und der GFZ im WA1-Gebiet umgesetzt werden kann. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei Anlegen eines reduzierten Spielraums für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 und in der Folge eine GFZ von 1,3 noch ausreicht. Vor diesem Hintergrund wird die GRZ im WA1- und WA2-Gebiet von 0,5 auf 0,4 reduziert. In der Folge kann im WA1-Gebiet die GFZ von 1,5 auf 1,3 reduziert werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO ist dadurch nur noch marginal. Zudem wird die Festsetzung der GFZ begleitet von weiteren Festsetzungen, die ein Übermaß an Baumasse verhindern. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die nunmehr vorgesehene Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt ist, dass die überbaubaren Grundstücksflächen geringer ausgenutzt werden als dies bislang rein theoretisch der Fall gewesen wäre.

4. Bedarf einer Kindertagesstätte: Es wird angeführt, dass aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens

Den Bedenken wird teilweise gefolgt

Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 reduziert.

Den Bedenken wird tlw. gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.

seit 2017 eine Größe der Kita für 60 Kinder ausreichend sei und nicht für den Bedarf von Nachbargemeinden geplant werden solle.

rens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.

Unabhängig davon, ob es sich um die vormals geplante Kindertagesstätte oder die nun geplante kombiniertes Tagesbetreuung handelt, sind die erwähnten Auswirkungen auf technische und die Verkehrsinfrastruktur nach eingehenden Untersuchungen ohne weiteres beherrschbar. Nicht jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt gleichzeitig zu einer Überlastung des örtlichen Straßensystems. Auch ist die Vereinbarkeit von Tagesbetreuung für Kinder und Senioren mit Familienbesorgungen, so wünschenswert wie dieser Wunsch auch ist, nicht immer und für alle Standorte und Gemeindeteile erfüllbar. Hier handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für eine Einrichtung des Gemeinwohls gegeben ist, was für die Beibehaltung des Standortes spricht. Ferner wurde nachgewiesen, dass es auch ausreichenden Raum für die Parkmöglichkeiten zur Abholung gibt und auch Grünflächen im Gebiet verbleiben.

<p>5. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Angaben zur Löschwassermenge</p> <p>6. Ungeeignetheit der Festsetzung eines Ballspielplatzes: Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis und wird diese überprüfen. Soweit erforderlich wird die Bauleitplanbegründung korrigiert.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplan wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer und ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Funktionseingrenzung nur auf das Spielen mit dem Ball wird zurückgenommen.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 6 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Einspruch gegen die Dachform Flachdach mit Staffelgeschoss</p> <p>2. Einspruch gegen die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 und die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen von 2 WE je Wohngebäude</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Die Dachform „Flachdach“ soll auch weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Allerdings ist diesen mit Blick auf die Anzahl der Wohneinheiten insoweit entgegenzutreten, dass es nicht zutrifft, dass im WA3-Gebiet 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Pro Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.</p> <p>Mit Blick auf die eingewendete Gebäudehöhe ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse aus der beabsichtigten</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Sattendächer (SD) begrenzt.</i></p>

	<p>sozialgerechten Bodennutzung und dem damit einhergehenden möglichst minimierten Flächenverbrauch beruhen. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Nur durch eine gewisse Bebauungsdichte lassen sich sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Im WA4-Gebiet dagegen gilt eine Wohneinheit je Wohnhaus.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 7 (Stellungnahme vom 31.03.2021)</p>			
<p>Bedenken gegen die Anzahl der Vollgeschosse im WA1 Gebiet und WA4-Gebiet und die Zulassung der Dachform Flachdach</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Die Dachform „Flachdach“ soll auch weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p> <p>Mit Blick auf die eingewendete Gebäudehöhe ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse aus der beabsichtigten sozialgerechten Bodennutzung und dem damit einhergehenden möglichst minimierten Flächenverbrauch beruhen. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Nur durch eine gewisse Bebauungsdichte lassen sich sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die Anzahl der Vollgeschosse im Gebiet WA 1 wird von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die zulässige Dachform auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>

Bürger / Bürgerin 8 (Stellungnahme vom 31.03.2021)			
<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal 3 - Begrenzung der Vollgeschosse im WA4-Gebiet auf 2 - Dachneigung festsetzen auf 15 bis 45 Grad - Erhalt der Pkw-Flächen am Rehgraben 	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Die Dachform „Flachdach“ soll auch weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p> <p>Mit Blick auf die eingewendete Gebäudehöhe ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse aus der beabsichtigten sozialgerechten Bodennutzung und dem damit einhergehenden möglichst minimierten Flächenverbrauch beruhen. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Nur durch eine gewisse Bebauungsdichte lassen sich sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Pkw-Stellplätze am Rehgraben liegen nicht im Geltungsbereich der Planänderung und unterliegen damit nicht der Abwägung in diesem Verfahren.</p>	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	<i>Die Anzahl der Vollgeschosse im Gebiet WA 1 wird von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die zulässige Dachform auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i>
Bürger / Bürgerin 9 (Stellungnahme vom 30.03.2021)			
Bedenken gegen die Verkehrsführung / Durchfahrt zum Milanring	Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit der Frage der inneren Erschließung des Änderungsgebietes auseinandergesetzt. Bereits in den Vorstufen des Verfahrens wurde geklärt, dass nur	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	

	<p>in Notfällen und nur durch Versorgungsfahrzeugen eine Durchfahrung des Milanringes möglich sein soll. Die Engstelle am Übergang zum Berghang mit der Option zusätzliche einschränkende Maßnahmen durch die Verkehrsordnungsbehörde vornehmen zu können, dürfte ausreichend dafür Sorge tragen, dass es zu keinen Überlastungen am Milanring kommen wird.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 10 (Stellungnahme vom 31.03.2021)</p>			
<p>1. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet ist auf 2 zu reduzieren. Die Forderung wird damit begründet, dass die Bebauung am Milanring fälschlicherweise als eine dreigeschossige Bebauung angesehen wird. Dadurch kommt es im Plangebiet zu einer Fehleinschätzung.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit einer Herabsetzung der Vollgeschoszahl auseinandergesetzt. Hierbei ist festzuhalten, dass die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet nicht aufgrund des Beispiels des Milanringes erfolgte. Dies folgt auch aus der Bauleitplanbegründung. In dieser wird nur darauf verwiesen, dass die Bebauung am Milanring drei Geschosse nach derzeit gültiger BbgBO aufweist. Dabei stellt das Dachgeschoss ebenfalls ein Geschoss dar. Demnach besteht zwischen der Bebauung im WA4-Gebiet und der am Milanring nur ein theoretischer Höhenunterschied von ca. 30 cm. Dies führt nicht zu Unverträglichkeiten.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>2. Die Planbegründung weist einen weiteren Fehler auf. Der Einwender erklärt, warum er den Begriff des Vollgeschosses anders interpretiert, als die Gemeinde dies tut.</p>	<p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl sind Fragen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung nicht Bestandteil der zugrundeliegenden Abwägung. Dies ist bei der Frage nach dem Verständnis des Vollgeschossbegriffs der Fall.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>3. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet ist auf 2 zu reduzieren</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit einer Herabsetzung der Vollgeschossezahl auseinandergesetzt. Hierbei ist festzuhalten, dass die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA4-Gebiet nicht aufgrund des Beispiels des Milanringes erfolgte. Dies folgt auch aus der Bauleitplanbegründung. In dieser wird nur darauf verwiesen, dass die Bebauung am Milanring drei Geschosse nach derzeit gültiger BbgBO aufweist. Dabei stellt das Dachgeschoss ebenfalls ein Geschoss dar. Demnach besteht zwischen der Bebauung im WA4-Gebiet und der am Milanring nur ein theoretischer Höhenunterschied von ca. 30 cm. Dies führt nicht zu Unverträglichkeiten.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind auch vor dem Hintergrund einer sozial-gerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
<p>4. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet mit 4 ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes beeinträchtigt.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>

für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.

Eine rechtliche Anfechtbarkeit der späteren Änderung des Flächennutzungsplans ist jedenfalls nicht gegeben.

5. Es gibt keinen Grund für die Planung von Flachdächern
Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer zugelassen. Im Geltungsbereich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden.

Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.

<p>6. Grünfläche im Süden des Plangebietes Es wird angeregt, alle Bäume innerhalb der Grünfläche zu erhalten und auf den Spielplatz zu verzichten, weil es im Rehgrabengebiet bereits genügend Spielplätze gibt.</p> <p>7. Anregung, die Funktionszuweisung „Ballspielplatz“ aufzugeben</p>	<p>sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es nicht sinnvoll, eine heutige Planung allein an den Planungs- und Geschmacksvorstellungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Rehgraben“ Anfang der 90er Jahre zu orientieren. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen auseinandergesetzt. Infolgedessen ist beabsichtigt den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass man dort einen herkömmlichen abgegrenzten und eingeebneten Spielplatz einrichten muss. Insofern ist der Anregung bereits entsprochen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplan wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer und ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in die Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Funktionseingrenzung nur auf das Spielen mit dem Ball wird zurückgenommen.</p>	
---	---	--	--

<p>Bürger / Bürgerin 11 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Einwände zur erlaubten Geschosshöhe im WA1-Gebiet Es wird dafür plädiert, mit Hinblick auf die übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr.3 „Am Rehgraben“ nur drei Geschosse zuzulassen. Im Übrigen wird eine Begründung für die höhere Ausnutzung vermisst.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>

<p>2. Einwand zu den erlaubten Dachformen in allen Gebieten WA1 bis WA4 Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Im Geltungsbereich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden. Das sieht dann aus wie in Potsdamer Plattenbaugebieten.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es keineswegs sinnvoll, eine heutige Planung allein an den Planungs- und Geschmacksvorstellungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Rehgraben“ Anfang der 90er Jahre zu orientieren. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 12 (Stellungnahme vom 31.03.2021)</p>			
<p>Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 10</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung entspricht der zu Stellungnahme Nr. 10 vorgetragenen Argumentation.</p>	<p>Beschlüsse identisch mit denen zu Stellungnahme Nr. 10.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 13 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Forderung zur Rücknahme der geplanten 4-stöckigen Bebauung im WA1-Gebiet</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Ab-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Fristhöhe von 46.30 auf</i></p>

<p>Es wird dafür plädiert, mit Hinblick auf die übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr.3 „Am Rehgraben“ nur drei Geschosse zuzulassen. Es wird eine Zerstörung des Siedlungscharakters befürchtet und man verweist auf Zusagen aus einem Protokoll vom 04.03.2019.</p> <p>2. Forderung zur Rücknahme der Dachform Flachdach im WA3-Gebiet Im ganzen Rehgrabengebiet sind nur Sattel-, Walm- und Zeldächer zugelassen. Im Geltungsbe- reich der Änderung sollte daher keine zusätzliche Dachform Flachdach zugelassen werden.</p>	<p>wägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigt Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Stafelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p> <p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
---	--	--	---

<p>3. Forderung, im WA4-Gebiet die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,4 zu reduzieren, da ansonsten jegliches Grün verschwindet.</p> <p>4. Rücknahme des Ballspielplatzes Die Planzeichenverordnung kennt den Begriff des Ballspielplatzes nicht, daher ist dies nicht zulässig. Im Übrigen reicht der Platz in der Grünfläche vor dem Hintergrund die Vielzahl an Nutzungsansprüchen für das Ballspielen nicht aus.</p> <p>5. Forderung, Durchfahrtsverbot für alle Fahrzeuge Milanring/Bergblick außer Versorgungsfahrzeuge</p>	<p>wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es keineswegs sinnvoll, eine heutige Planung alleine an den Planungs- und Geschmacksvorstellungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Rehgraben“ Anfang der 90er Jahre zu orientieren. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit der geäußerten Forderung auseinandergesetzt. In Bezug die GRZ ist diese bereits erfüllt, denn der ausgelegte Planentwurf sah bereits eine GRZ von 0,2 vor. Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt, weil diese Maßzahl mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse korrespondiert.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplan wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer und ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen ihrer Abwägung hat sich die Gemeinde mit den geäußerten Bedenken auseinandergesetzt. Um den Bedenken zu begegnen wurde eine Verengung der Verkehrsfläche in diesem Bereich vorgesehen. Diese bringt das Vorhaben der Gemeinde zum Ausdruck, die Durchfahrt soweit wie möglich einzuschränken. Alle weiteren Maßnahmen sind verkehrsordnungsrechtlich</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Funktionseingrenzung nur auf Spielen mit Ball wird zurückgenommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
--	---	--	--

	anzuordnen und sind nicht bauplanungsrechtlich in einem Bebauungsplan regelbar. Dadurch unterfallen alle weitergehenden Maßnahmen nicht der Abwägung in diesem Verfahren.		
Bürger / Bürgerin 14 (Stellungnahme vom 31.03.2021)			
1. Maximal 2 Vollgeschosse im WA1 und WA4-Gebiet Mehr Geschosse bedeuten mehr neue Anwohner, Autos, Straßen, Feinstaub und Verkehrschaos.	<p>Die Gemeinde hat sich mit dieser Forderungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auseinandergesetzt. Gleichwohl würde die Forderung, im WA1-Gebiet nur zwei Vollgeschosse festzusetzen, dem zu Beginn der Planung mit der Bürgerschaft diskutierten Baukonzept widersprechen. Daneben sind die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung zu verstehen und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich sozialangepasste Mietwohnungen nur durch eine gewisse Bebauungsdichte errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Ziel der Planung ist es weiterhin, die Bebauung vom Rehgraben aus schrittweise zu reduzieren. Dies bedeutet, dass gerade im WA1-Gebiet die Bebauung mit der größten Anzahl der Vollgeschosse entstehen soll. Die Bebauung soll dann schrittweise ausgedünnt werden, so dass im WA-4 Gebiet nur noch Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Wohngebäude und drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen.</p> <p>Zudem hat die Gemeinde das formale Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. In der Bauleitplanbegründung werden die Beweggründe dafür dargelegt: Im Laufe des Aufstellungsprozesses hat sich gezeigt, dass es für den Raumeindruck</p>	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	<i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Frishöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i>

<p>2. Im gesamten Gebiet werden keine Flachdächer gewünscht.</p>	<p>am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt.</p> <p>Im WA4-Gebiet bewirkt die festgesetzte Gebäudehöhe 9,0 m und liegt damit im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m).</p> <p>Auch soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es keineswegs sinnvoll, eine heutige Planung allein an den Planungs- und Geschmacksvorstellungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Rehgraben“ Anfang der 90er Jahre zu orientieren. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
--	--	--	---

<p>3. Es wird angeregt, dass die bestehenden Bäume in der Grünfläche erhalten werden und keine Erdbewegungen oder Befestigungen vorgenommen werden.</p>	<p>Mit den geäußerten Anregungen hat sich die Gemeinde auseinandergesetzt. Infolgedessen setzt der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünfläche fest. Die Bestandsbäume sollen erhalten werden. In einer Grünfläche erübrigt sich eine sonstige Festsetzung der Einzelbäume. Auch ist beabsichtigt den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass man dort einen herkömmlichen abgegrenzten und eingeebneten Spielplatz einrichten muss. Insofern ist der Anregung bereits entsprochen.</p> <p>Daneben trägt die Grünfläche das Symbol „Spielplatz“. Dementsprechend soll die Grünfläche auch als Raum zum Spielen genutzt werden, jedoch ohne, dass ein Spielplatz abgegrenzt, eingeebnet oder befestigt wird. Hierbei wird die frühere Eingrenzung „Ballspielplatz“ aufgehoben, so dass das Spielen nicht nur auf Ballspielarten begrenzt wird.</p>	<p>Den Bedenken wird insofern gefolgt, dass die Funktionsbegrenzung nur auf das Spielen mit Ball zurückgenommen wird.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 15 (Stellungnahme vom 31.03.2021)</p>			
<p>Die im Änderungsplan vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in das bestehende Wohngebiet ein, weil :</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bebauung insgesamt zu hoch und zu dicht ist, - Flachdächer zugelassen sind, - die Höhe der Gebäude im WA1-Gebiet 1,30m höher ist als vorab zugesichert. 	<p>Die Gemeinde hat die Einwendungen zur Kenntnis genommen und sich mit diesen auseinandergesetzt.</p> <p>Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung</p>	<p>Den Bedenken in dieser pauschalen Form wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die zulässige Dachform auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>

	<p>durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Im WA4-Gebiet bewirkt die festgesetzte Gebäudehöhe 9,0 m und liegt damit im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m).</p> <p>Auch soll auch die Dachform „Flachdach“ weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung zu verstehen und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 16 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Höhe der Bebauung im WA1-Gebiet Der Plan sieht eine Höhe vor, die 1,30 m höher ist, als die gegenüberliegende Bebauung. Dies verstößt gegen die vorab getroffenen Absprachen und stört das Gesamtbild.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Frischhöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>

<p>2. Bedenken gegen die Dachform Satteldach Die Zulassung von Flachdächern in allen Baugebieten verstößt gegen die Gestaltungskonzeption im übrigen Rehgrabengebiet. Die „Hongkong-Siedlung“ ist kein Maßstab.</p>	<p>für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozial-gerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrü-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
---	---	--	---

<p>3. Bedenken gegen die textliche Festsetzung 9 Die Festsetzung 9 ermöglicht mehr als eine Wohnung je Hauseinheit bei Einzel- und Doppelhäusern der Gebiete WA3 und WA4.</p> <p>4. Spielplatz / Grünfläche Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Festlegung zur Art des Spielplatzes erfolgt.</p>	<p>nung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es keineswegs sinnvoll, eine heutige Planung allein an den Planungs- und Geschmacksvorstellungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Rehgraben“ Anfang der 90er Jahre zu orientieren. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf.</p> <p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken gegen die textliche Festsetzung 9 zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund die durchaus übliche Form von Einfamilienhäusern, die immer auch die Möglichkeit eröffnen, eine sogenannte Einliegerwohnung einzuplanen, auch hier zuzulassen, werden in den Einfamilienhäuser 2 WE und in einer Doppelhaushälfte nur eine WE zugelassen. Dies ist auch sinnvoll. Zum Beispiel können so, die Großeltern im Haus der Kinder wohnen bleiben oder die heranwachsende junge Familie kann für eine gewisse Zeit im Haus der Eltern verbleiben. Die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit je Wohnhaus ist daher unpraktikabel und sollte im WA3-Gebiet unterbleiben. Im WA4-Gebiet gilt dagegen eine Wohneinheit je Wohngebäude.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Den Bedenken wird teilweise gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird insofern gefolgt, dass die Funktionsbegrenzung nur auf das Spielen mit Ball zurückgenommen wird.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 17 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			

<p>1. Bedenken gegen die Zulassung von 4 Vollgeschossen Das so hoch geplante Gebäude lässt sich nicht ins Ortsbild integrieren und spottet jeder Ortsgestaltungssatzung.</p> <p>2. Bedenken gegen die Festsetzung Ballspielplatz Es werden große Konflikte gesehen zwischen dem Ballspielplatz und der Ruhestörung für Anwohner und sonstige Grünanlagennutzer. Außerdem gibt es in Nuthetal ein Überangebot an Spielplätzen.</p>	<p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und in die zugrundeliegende Abwägung eingestellt. Die nunmehr festgesetzte Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 4 begründet sich dadurch, dass sich im Verlauf des Planverfahrens die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen. Die Auffassung, dass man völlig auf eine Möglichkeit für Kinder zum Spielen verzichten sollte, wird nicht geteilt.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird insofern gefolgt, dass die Funktionsbegrenzung nur auf das Spielen mit Ball zurückgenommen wird.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>
---	---	---	---

Bürger / Bürgerin 18 (Stellungnahme vom 31.03.2021)			
<p>1. Gebäuderiegel im WA1-Gebiet Die Häuser an der östlichen Seite des Rehgrabens sollen die Dreigeschossigkeit der gegenüberliegenden Seite nicht übersteigen und in mindestens zwei Häuser aufgeteilt werden mit einem öffentlichen Zugang zwischen den Häusern.</p>	<p>Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und im Verlauf des Aufstellungsverfahrens erörtert. Die nunmehr festgesetzte Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal 4 begründet sich dadurch, dass sich im Verlauf des Planverfahrens die Erkenntnis durchgesetzt hat, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss. Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Mit Blick auf die Frage der Aufteilung des Gebäuderiegels in mindestens zwei Baukörper ist festzuhalten: Im WA1-Gebiet war immer die Aufteilung in zwei voneinander getrennte Baukörper geplant, so wie im städtebaulichen Konzept dargestellt. Um dieses Vorhaben auch im Bebauungsplan deutlich zu machen, wird im WA1-Gebiet zusätzlich „offene Bauweise“ festgesetzt, wodurch die Gebäudelänge begrenzt wird und Grenzabstände einzuhalten sind. Damit wird die angeregte Aufteilung in mindestens 2 Gebäude zwingend festgeschrieben.</p>	<p>Der Anregung Dreigeschossigkeit im WA1-Gebiet und öffentlicher Fußweg zwischen den Gebäuden wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung sicherzustellen, dass der Gebäuderiegel in mindestens zwei Gebäude aufgeteilt werden muss, wird gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Frsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>

<p>2. Das WA1-Gebiet soll einen größeren Abstand vom Rehgraben einnehmen und eine Häuserzeile sollte entfallen. Wenn die dritte Häuserzeile entfallen würde, könnte mehr Grün und mehr Bäume erhalten werden sowie mehr Flächen für Freizeitaktivitäten vorgesehen werden.</p>	<p>Soweit die Frage des öffentlichen Zugangs angesprochen wurde, ist hierzu festzuhalten: Ein öffentlicher Zugang würde in den Innenhof auf der Tiefgarage der Gebäude im WA1 und WA2-Gebiet führen und dort enden. Dies macht als öffentlicher Weg keinen Sinn. Der hier einzurichtende Fußweg soll nur interne Funktion für die aus Mehrfamilienhäusern gebildete Wohnanlage haben und nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.</p> <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen; gleichwohl kann ihr nicht gefolgt werden. Die geforderte Reduzierung würde die Wirtschaftlichkeit des Projekts insgesamt in Frage stellen. Gleichzeitig würde sich das Angebot von neuem Wohnraum um ca. 25% reduzieren, was angesichts des immer stärker werdenden Nachfragedrucks nach insbesondere sozialgerechtem Mietwohnraum nicht hinzunehmen wäre. Hinter diesen Erwägungen muss der Aspekt des möglichen Zugewinns an Flächen für Freizeitaktivitäten und Grün zurückstehen. Zudem kann der vorgetragene Vorschlag zur Kompensation der Wohnraum-Einbuße durch Rückgriff auf eine Planungsvariante, die im Vorfeld der Beratungen bereits verworfen wurde, die aus Gründen der vollständig anderen Erschließungsplanung nicht kompatibel ist, nicht erneut aufgegriffen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 19 (Stellungnahme vom 27.03.2021)</p>			
<p>1. Die Verbindung Bergblick / Milanring sollte unterbrochen werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung (Einengung, Poller, etc.) funktionieren nicht. Der Milanring ist als geschlossenes Wohngebiet nur über eine ungeeignete Sticherschließung ans Plangebiet angebunden. Es wird verkehrt zu Unfällen und Staus kommen.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich im Rahmen des Aufstellungsprozesses auch mit der Frage der inneren Erschließung auseinandergesetzt. Die im Planentwurf enthaltene Verkehrslösung im Übergangsbereich Bergblick / Milanring hat in den durchgeführten Vorgesprächen mit der interessierten Öffentlichkeit den größten Zuspruch erhalten. Diese Lösung hat den Vorzug erhalten vor der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>	

<p>2. Die Planung von Flachdächern sollte zurückgenommen werden. Flachdächer führen dazu, dass die Bebauung massiver wirkt und im Effekt die Siedlungsdichte und das Verkehrsaufkommen weiter steigt.</p> <p>3. Sachliche Richtigstellung der Fußweegeentfernung zum Bahnhof</p>	<p>Schließung der Verbindung und der dadurch eintretenden Notwendigkeit, eine für Lkw geeignete großflächige Wendeanlage vorsehen zu müssen. Die Gemeinde geht nach wie vor davon aus, dass die geplante Variante dazu führen wird, dass mit begleitenden Maßnahmen verkehrsordnungspolitischer Art eine verträgliche Verkehrssituation geschaffen wird, in der der Normalverkehr an der Durchfahrt gehindert ist und nur Versorgungs- und Notfallverkehr die Durchfahrt erlaubt wird.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und überprüft. Soweit erforderlich, wird die Planbegründung korrigiert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 20 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>1. Bedenken gegen die Dachform Flachdach mit Staffelgeschoss</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>

<p>Im WA3 und WA4-Gebiet sollten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden, weil es sich hierbei um eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung handelt.</p>	<p>Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Außerdem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf. Insofern stimmt das Argument, das es Sattel- und Walmdächer sind, die die bestehende Bebauung (allein) kennzeichnen, nicht.</p>		
<p>2. In den Baugebieten WA3 und WA4 sollten nur 2 Vollgeschosse zugelassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen; ihr wird gleichwohl nicht gefolgt. Die Bebauung am Milanring weist ebenfalls drei Vollgeschosse auf. Zudem sorgt die parallel festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen dafür, dass sich die Firsthöhen der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung nur im Bereich von weniger als einem Meter unterscheiden. Eine Ausnahme hiervon sind die eingeschossigen Gebäude der „Hongkong-Siedlung“ am Bergblick</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>
<p>3. Einspruch gegen die Anzahl der WE je Einzelhausbebauung</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken gegen die textliche Festsetzung 9 zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund die durchaus übliche Form von Einfamilienhäusern, die immer auch die Möglichkeit eröffnen, eine sogenannte Einliegerwohnung einzuplanen, auch hier zuzulassen, werden in den Einfamilienhäuser 2 WE und in einer Doppelhaushälfte nur eine WE zugelassen. Dies ist auch sinnvoll. Zum Beispiel können so, die Großeltern im Haus der Kinder wohnen bleiben oder die heranwachsende junge Familie kann für eine gewisse Zeit im Haus der Eltern verbleiben. Die Beschränkung auf nur eine Wohneinheit je Wohnhaus ist daher unpraktikabel und sollte im WA3-Gebiet unterbleiben. Diese Regelung entspricht im Übrigen dem erwähnten Beschluss vom 8.12.2020 für das WA3-Gebiet. Im</p>	<p>Den Bedenken wird tlw. gefolgt.</p>	

	WA4-Gebiet wird eine Wohnung je Wohnhaus festgesetzt.		
Bürger / Bürgerin 21 (Stellungnahme vom 29.03.2021)			
1. Ausdruck allgemeinen Unverständnisses gegenüber der Planung und Ablehnung des Planvorhabens insgesamt.	Die Gemeinde nimmt die Kritik in dieser pauschalen Form im Abwägungsprozess zur Kenntnis. Der Vorschlag, anstelle der Planung einen Park zu belassen, steht im Widerspruch zum Planungsziel der Gemeinde, auf dem ehemals für Schul- und Sportstättenbau vorgesehenen Fläche, ein Angebot für dringend benötigten Wohnraum, speziell für sozialgerechten Mietwohnungsbau zu schaffen.	Der Grundsatzkritik wird nicht gefolgt.	
2. Bedenken gegen die Planung von 4 Vollgeschossen im WA1-Gebiet	Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss. Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	<i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i>

<p>3. Bedenken gegen die Höhe der Bebauung im WA4-Gebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum dürfen die Häuser im WA4-Gebiet 40 cm höher sein als die Umgebungsbebauung? - Warum werden Flächdächer zugelassen? 	<p>sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die geäußerten Bedenken zur Gebäudehöhe hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie hat sich mit den angeführten Zweifeln im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt. Die im WA4-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe bewirkt maximal eine reale Gebäudehöhe 9,0 m. Damit liegt sie im Bereich der Bebauung am Milanering (ca. 8,70 m). Der Höhenunterschied ist marginal und bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild.</p> <p>Auch hat die Gemeinde sich mit der Frage der Zulässigkeit von „Flachdächern“ auseinandergesetzt. Diese sollen als Dachform weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 22 (Stellungnahme vom 30.03.2021)</p>			
<p>1. Einspruch gegen die geplanten Gebäudehöhen Im WA1 und WA2-Gebiet sollen maximal 3 Vollgeschosse zugelassen werden, weil ansonsten die</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Ab-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Reduzierung der Firsthöhe im Gebiet WA 1 von 46.30 auf 45.00</i></p>

<p>Höhe der Umgebungsbebauung überschritten wird. Im WA3 und WA4-Gebiet ist die Gebäudehöhe auf 9,00 Meter zu begrenzen, um sich an der Nachbarbebauung zu orientieren.</p>	<p>wägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die im WA4-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe bewirkt maximal eine reale Gebäudehöhe 9,0 m. Damit liegt sie im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m). Der Höhenunterschied ist eher marginal und bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild. Im WA3-Gebiet ist aus Gründen der Abstufung der Gesamtbebauung von Nordwest nach Südost eine maximal 40 cm höhere Gebäudehöhe im</p>		<p><i>Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse im Gebiet WA 1 von 4 auf 3.</i></p>
---	---	--	--

<p>2. Durchfahrt Bergblick / Milanring Es wird mit Durchgangsverkehr gerechnet und die Straßen Bergblick und Milanring sind dafür nicht geeignet.</p> <p>3. Kita Einspruch gegen die geplante Größe der Kita mit 100 Plätzen. 50 Plätze reichen aus. Der Rest kann später zum Tragen kommen, weil die Geburtenzahlen 2017-2020 dies nicht hergeben.</p>	<p>Vergleich zum WA4-Gebiet zugelassen. Dadurch stellt sich ebenfalls keine Beeinträchtigung des gesamten Wohnbereiches ein.</p> <p>Auch die Gemeinde hat die geäußerten Gefahren gesehen und sich mit diesen im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt. Die im Planentwurf enthaltene Verkehrslösung im Übergangsbereich Bergblick / Milanring hat in den durchgeführten Vorgesprächen mit der interessierten Öffentlichkeit den größten Zuspruch erhalten. Diese Lösung hat den Vorzug erhalten vor der Schließung der Verbindung und der dadurch eintretenden Notwendigkeit, eine für Lkw geeignete großflächige Wendeanlage vorsehen zu müssen. Die Gemeinde geht nach wie vor davon aus, dass die geplante Variante dazu führen wird, dass mit begleitenden Maßnahmen verkehrsordnungspolitischer Art eine verträgliche Verkehrssituation geschaffen wird, in der der Normalverkehr an der Durchfahrt gehindert ist und nur Versorgungs- und Notfallverkehr die Durchfahrt erlaubt wird.</p> <p>Die Gemeinde hat die vorgetragenen Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Gleichwohl ist diesen entgegenzuhalten, dass es nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahren ist, über die konkrete Größe der Gemeinbedarfseinrichtung zu entscheiden. Zu welchem Zeitpunkt Gebäude der Kindertagesstätte in welcher Größenordnung gebaut werden, unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren, welches sich dann ggf. an das Bauleitplanverfahren anschließt.</p> <p>Nichtsdestotrotz will die Gemeinde den Bedenken abhelfen und passt die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche dahingehend an, dass diese als Tagesbetreuung für Kinder und Senioren dienen soll. Hintergrund dieser Überlegung ist, dass zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 nach der Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen bestand. Inzwi-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird tlw. gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.</p>	
---	--	---	--

	<p>schen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 23 bis 26 (Stellungnahmen vom 30.03.2021)</p>			
<p>Die Stellungnahmen sind wortgleich mit Stellungnahme Nr. 22.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung entsprechend der zu Stellungnahme Nr. 22 vorgetragene Argumentation.</p>	<p>Beschlüsse identisch mit denen zu Stellungnahme Nr. 22</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 27 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>Wir fühlen uns in unserem berechtigten Interesse an einer sinnvollen Nachbarbebauung verletzt und äußern Bedenken gegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geplante Höhe der Bebauung im WA1-Gebiet - die Zulassung von Doppelhäusern mit drei Geschossen und Flachdach im WA4-Gebiet 	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Fristhöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Beschränkung der Dachform auf Sattel- und Walmdach</i></p>

Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.

Die im WA4-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe bewirkt maximal eine reale Gebäudehöhe von 9,0 m. Damit liegt sie im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m). Der Höhenunterschied ist eher marginal und bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse verliert dahinter seine Bedeutung für die Massivität der Häuser. Gleichwohl sollen auch weiterhin Flachdächer zugelassen werden. Dabei ist beabsichtigt nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen. Es sollen nur solche zugelassen werden, die auf

	<p>einem Staffelgeschoss ruhen und zudem als Gründach ausgebildet werden. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Zudem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf. Insofern stimmt das Argument, das es Sattel- und Walmdächer sind, die die bestehende Bebauung (alleine) kennzeichnen, nicht.</p>		
<p>Bürger / Bürgerin 28 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>			
<p>Der Kindergarten sollte nur für 80 anstatt, wie vorgesehen, für 100 Kinder geplant werden. Es werden hohe Belastungen befürchtet auch durch den Verkehr. Durch die Geburtenzahlen 2017 bis 2020 ist kein höherer Bedarf gegeben.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in</p>	<p>Den Bedenken wird tlw. gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.</p>	

	<p>einer kombinierten Einrichtung ermöglichen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Unabhängig davon, ob es sich um die vormals geplante Kindertagesstätte oder die nun geplante kombiniertes Tagesbetreuung handelt, sind die erwähnten Auswirkungen auf technische und die Verkehrsinfrastruktur nach eingehenden Untersuchungen ohne weiteres beherrschbar. Nicht jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt gleichzeitig zu einer Überlastung des örtlichen Straßensystems. Auch ist die Vereinbarkeit von Tagesbetreuung für Kinder und Senioren mit Familienbesorgungen, so wünschenswert wie dieser Wunsch auch ist, nicht immer und für alle Standorte und Gemeindeteile erfüllbar. Hier handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für eine Einrichtung des Gemeinwohls gegeben ist, was für die Beibehaltung des Standortes spricht. Ferner wurde nachgewiesen, dass es auch ausreichenden Raum für die Parkmöglichkeiten zur Abholung gibt und auch Grünflächen im Gebiet verbleiben.</p>		
Bürger / Bürgerin 29 (Stellungnahme vom 26.03.2021)			
Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 20.	Die Stellungnahme der Verwaltung entspricht der zu Stellungnahme Nr. 20 vorgetragenen Argumentation.	Beschlüsse identisch mit denen zu Stellungnahme Nr. 20	
Bürger / Bürgerin 30 (Stellungnahme vom 28.03.2021)			
Es wird beklagt, dass Flachdächer zugelassen werden und die Gebäudehöhe insgesamt zu hoch ist. Dadurch	Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Ab-	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	<i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Frishöhe von 46.30 auf</i>

<p>sieht man das optische Bild des Gebietes Am Rehgraben gestört.</p>	<p>wägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>		<p><i>45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die zulässige Dachform auf Walm-dächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt</i></p>
---	--	--	---

<p>Bürger / Bürgerin 31 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>			
<p>1. Die vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse von 4 im WA1-Gebiet und von 3 im WA4-Gebiet passen nicht in den gesamten Siedlungscharakter des Wohngebiets.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die zulässige Dachform auf Walmdächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt</i></p>

<p>2. Die Durchfahrt Bergblick / Milanring wird bei Durchführung der Planung ein Unfallschwerpunkt. Nur wenn Poller die Durchfahrt verhindern (außer Versorgungsfahrzeuge), kann das Problem gelöst werden.</p>	<p>Die im WA4-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe bewirkt maximal eine reale Gebäudehöhe 9,0 m. Damit liegt sie im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m). Der Höhenunterschied ist eher marginal und bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse verliert dahinter seine Bedeutung für die Massivität der Häuser.</p> <p>Gleichwohl sollen auch weiterhin Flachdächer zugelassen werden. Dabei ist beabsichtigt nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen. Es sollen nur solche zugelassen werden, die auf einem Staffelgeschoss ruhen und zudem als Gründach ausgebildet werden. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Zudem weist die unmittelbar nördlich angrenzende Bebauung am Berghang wellenförmige Flachdächer auf. Insofern stimmt das Argument, das es Sattel- und Walmdächer sind, die die bestehende Bebauung (alleine) kennzeichnen, nicht.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen; sie entspricht aber bereits der vorgesehenen Vorgehensweise. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; entspricht aber bereits der vorgesehenen Vorgehensweise. Im Bebauungsplan kann jedoch nur die Bemessung der Verkehrsfläche festgesetzt werden. Weitergehende Maßnahmen, bspw. das Aufstellen von Pollern, werden erst im Nachgang zum Aufstellungsverfahren durch die zuständigen Behörden angeordnet. Die Gemeinde wird im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
---	---	--	--

Bürger / Bürgerin 32 (Stellungnahme vom 28.03.2021)			
Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 10.	Die Stellungnahme der Verwaltung entspricht der zu Stellungnahme Nr. 10 vorgetragenen Argumentation.	Beschlüsse identisch mit denen zu Stellungnahme Nr. 10	
Bürger / Bürgerin 33 (Stellungnahme vom 28.03.2021)			
<p>1. Durchfahrt zwischen Milanring und Bergblick Die Maßnahmen werden begrüßt. Es werden Poller und Durchfahrtsverbot für Normalverkehr gewünscht.</p> <p>2. Erhaltung des Grünzuges Grünzug soll in voller Breite und mit dem vorhandenen Baumbestand erhalten werden und der Ballspielplatz soll entfallen</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen. Allerdings ist es nicht Aufgabe des Bauplanungsrechts konkrete Maßnahmen dieser Art umzusetzen. Die Gemeinde wird aber im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Es ist beabsichtigt, den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass man dort einen herkömmlichen abgegrenzten und eingeebneten Spielplatz einrichten muss. Hierbei wird die frühere genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Eine Ausdehnung des Grünzuges über das im Planentwurf enthaltene Maß, sollte unterbleiben, weil dies das Ergebnis eines ausführlichen Abstimmungsprozesses aller an der Planungsdiskussion Beteiligten ist.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Bedenken wird teilweise gefolgt.</p>	

3. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet
Sie verstoßen gegen die protokollarischen Zusagen der Gemeindevertreter.

Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.

<p>4. Kein Flachdach zulassen. Es sollten nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden und je Doppelhaushälfte sollte nur ein WE zugelassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Der Planentwurf enthält darüber hinaus bereits eine Festsetzung, mit der sichergestellt ist, dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>5. Im WA4-Gebiet nur GRZ 0,2 und GFZ 0,4</p>	<p>Die Anregung hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen und ihr in Bezug auf die GRZ bereits im ausgelegten Planentwurf entsprochen. Die GFZ beträgt allerdings in Korrespondenz mit der Anzahl der Vollgeschosse 0,6</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>	
<p>6. Baustellenverkehr</p>	<p>Die geäußerten Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Allerdings bleibt die Organisation des Baustellenverkehrs der Durchführung der Baumaßnahmen überlassen und ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>7. Aufnahme von gestalterischen und ökologischen Aspekten des Bauens in städtebauliche Verträge.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregungen zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierzu festzuhalten, dass die Gemeinde Nuthetal von mehr als der Hälfte der Flächen des Plangebietes selbst die Eigentümerin ist. Sie kann mit sich selbst keinen Vertrag schließen. Gleichwohl beabsichtigt sie, die angesprochenen baulichen Aspekte ohnehin durchzuführen. Mit der Vorhabenträgerin werden entsprechende Vereinbarungen getroffen.</p>	<p>Der Anregung wird soweit möglich gefolgt.</p>	

Bürger / Bürgerin 34 (Stellungnahme vom 29.03.2021)			
Die Stellungnahme ist wortgleich mit Stellungnahme Nr. 13.	Die Stellungnahme der Verwaltung entspricht der zu Stellungnahme Nr. 13 vorgetragenen Argumentation.	Beschlüsse identisch mit denen zu Stellungnahme Nr. 13	
Bürger / Bürgerin 35 (Stellungnahme vom 28.03.2021)			
1. Die Anzahl der Vollgeschosse im WA1-Gebiet ist zu hoch. Dementsprechend sollte auch die GFZ und die Gebäudehöhe reduziert werden.	Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss. Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer	Den Bedenken wird nicht gefolgt.	<i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2, die Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i>

<p>2. Für das WA2-Gebiet fehlt die Zufahrt für die Belieferung sowie Ver- und Entsorgung</p> <p>3. 7 Parkplätze vor der geplanten Kita im Straßenraum des Rehgrabens stellen eine Gefahr für Radfahrer und Fußgänger dar.</p> <p>4. Es werden keine Flachdächer im WA3- und WA4-Gebiet gewünscht.</p>	<p>sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Gemeinde hat den Hinweis zur Kenntnis genommen und im Rahmen ihrer Planung berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, die Andienung der Bebauung im WA2-Gebiet zusammen mit dem WA1-Gebiet zu organisieren. Der entsprechende Verkehr wird entweder über den Zugang Tiefgarage oder unmittelbar vom Straßenraum des Rehgrabens erfolgen. Es ist keine zusätzliche Verkehrsfläche erforderlich.</p> <p>Die Gemeinde hat den Hinweis zur Kenntnis genommen und sich mit der angezeigten Gefahr für Radfahrer und Fußgänger im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Um den Bedenken zu begegnen, wurde die Verkehrssituation vor Ort untersucht und es wurden verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt, die auch die sichere Fußgänger und Radfahrersituation in diesem Bereich im Blick hatte. Der Gutachter stellte dabei mehrere Möglichkeiten zum Anlegen der Stellplätze bei gleichzeitiger Wahrung der Sicherheitsaspekte für andere Verkehrsteilnehmer vor. Da dieser Bereich aber nicht im Änderungsgebiet liegt, muss der Aspekt nicht in diesem Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigt. Infolgedessen ist beabsichtigt,</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
---	---	--	---

<p>5. Zusätzliche Maßnahmen zur Unterbindung von Durchfahrtverkehr zwischen Bergblick und Milanring</p>	<p>nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen. Es sollen nur solche zugelassen werden, die auf einem Staffelgeschoss ruhen und zudem als Gründach ausgebildet werden. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Der Planentwurf enthält darüber hinaus bereits eine Festsetzung, mit der sichergestellt ist, dass je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; entspricht aber bereits der vorgesehenen Vorgehensweise. Im Bebauungsplan kann jedoch nur die Bemessung der Verkehrsfläche festgesetzt werden. Weitergehende Maßnahmen, bspw. das Aufstellen von Pollern, werden erst im Nachgang zum Aufstellungsverfahren durch die zuständigen Behörden angeordnet. Die Gemeinde wird im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 36 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>1. Im gesamten Plangebiet wird durchgängig die Anzahl der Vollgeschosse von 2,5 gewünscht.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung wurde bereits vor dem eigentlichen Aufstellungsverfahren intensiv mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert. Die vorgetragene Anregung entspricht nicht der oft diskutierten und abgestimmten Planungskonzeption. Die Planung ging immer von einer Höhenstaffelung der Bauzeilen aus. Dies soll auch weiterhin verfolgt werden. Im Übrigen gibt es keine Halbgeschosse. Zudem ist die Bebauung am Milanring ebenfalls dreigeschossig.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 sowie die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert</i></p>

<p>2. Keine Flachdächer zulassen. Flachdächer vermindern die Lebensqualität der umliegenden Bebauung, weil sie die Sonneneinstrahlung auf die Nachbarbebauung beeinträchtigen.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 37 (Stellungnahme vom 21.03.2021)</p>			
<p>1. Bedenken gegenüber der Andienung der Kita Es wird befürchtet, dass die wenigen Parkmöglichkeiten im Bereich der Kita nicht ausreichen und es zu Beeinträchtigungen der umliegenden Bebauung kommen kann. Es wird daher eine Verbindungsstraße von der Kita am Rehgraben zum Bergblick angeregt.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung und Bedenken hinsichtlich der Andienung der Tagesbetreuung zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Gleichwohl ist festzuhalten, dass dieser Bereich nicht zum Geltungsbereich der Änderungsplanung gehört und infolgedessen die Frage grundsätzlich nicht Gegenstand der zugrundeliegenden Abwägung sein muss. Um den Bedenken dennoch zu begegnen wurde die Verkehrssituation vor Ort untersucht und es wurden verschiedene Lösungsansätze aufgezeigt, die auch die sichere Fußgänger und Radfahrersituation in diesem Bereich im Blick hatte. Der Gutachter stellte hierbei mehrere Möglichkeiten zum Anlegen der Stellplätze bei gleichzeitiger Wahrung der Sicherheitsaspekte für andere Verkehrsteilnehmer vor.</p> <p>Mit Blick auf die Frage von weiteren Stellplätzen ist festzuhalten, dass neben den 12 Stellplätzen, die auf der</p>	<p>Den Bedenken bzw. der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	

<p>2. Bedenken gegenüber möglichen Stadtvillen in den Gebieten WA3 und WA4. Es wird vorgeschlagen, die Anzahl der WE je Wohngebäude zu begrenzen</p>	<p>Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan vorgesehen sind, vor der Tagesbetreuung am Rehgraben weitere bis zu 12 Kurzzeitparkplätze angelegt werden können. Damit dürfte der Hol- und Bringdienst für die Kinder verträglich abgewickelt werden können.</p> <p>Der vorgetragene Vorschlag eine Direktverbindung Rehgraben-Bergblick einzuplanen, wurde aufgrund überwiegender Kritik von Seiten der Anwohner bereits nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Allerdings ist diesen mit Blick auf die Wohneinheiten insoweit entgegenzutreten, dass es nicht zutrifft, dass im WA3-Gebiet mehr als eine Wohneinheit je Doppelhaus zugelassen werden. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Gleiches gilt für das Gebiet WA 4. Auch hier ist pro Einfamilienhaus nur eine Wohneinheit zulässig.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 38 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>			
<p>1. Einspruch gegen die Dachform Flachdach Flachdächer sind im Umfeld untypisch.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>

<p>2. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten bei EFH auf 1.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, gleichwohl entspricht diese bereits dem Bebauungsplan. Im WA4-Gebiet darf die dort zulässige Bebauung nur eine Wohneinheit je Wohngebäude aufweisen. Dies folgt sowohl aus der textlichen Festsetzung 9 als auch den zeichnerischen Festsetzungen. Die textliche Festsetzung wird aus Klarstellungsgründen angepasst.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 39 (Stellungnahme vom 29.03.2021)</p>			
<p>1. Durchfahrt Milanring / Bergblick Die Durchfahrt ließe sich durch Poller leicht unterbinden.</p> <p>2. Kein Ballspielplatz Die Fläche ist zu schmal für eine solche Einrichtung.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen; entspricht aber bereits der vorgesehenen Vorgehensweise. Weitergehende Maßnahmen, bspw. das Aufstellen von Pollern, werden erst im Nachgang zum Aufstellungsverfahren durch die zuständigen Behörden angeordnet. Die Gemeinde wird im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigt. Der Einwand zur Planzeichenverordnung verfängt nicht. Der Bebauungsplan benutzt das Planzeichen „Spielplatz“ der Planzeichenverordnung. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird ferner konkreter festgesetzt, dass es sich um einen „Ballspielplatz“ handeln soll. Um den Bedenken zu begegnen wird die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer sowie ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Ferner ist beabsichtigt den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	

3. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet gewünscht.
Gebäude dieser Höhe passen nicht in das Gebiet.

es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass man dort einen herkömmlichen abgegrenzten und eingeebneten Spielplatz einrichten muss.

Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.

<p>4. Es werden keine Flachdächer im WA3-Gebiet gewünscht. In der Umgebung gibt es fast keine Flachdächer.</p> <p>5. Es wird gewünscht, dass im WA4-Gebiet die GFZ auf 0,4 gesenkt wird. Durch die GFZ von 0,6 kommt es zu einer zu hohen Versiegelung und zu mehr Verlust an Grün.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Im Ergebnis soll die Dachform „Flachdach“ insoweit zulässig bleiben, als dass nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen wird. Ein Flachdach ist nur zulässig, soweit es auf einem Staffelgeschoss ruht und zudem als Gründach ausgebildet wird. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Zudem eignet sich ein Flachdach besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes.</p> <p>Die Gemeinde hat die geäußerten Anregungen zur Kenntnis genommen und im Rahmen ihrer Abwägung erörtert. Gleichwohl wird die GFZ im WA4-Gebiet nicht auf 0,4 gesenkt. Die Festsetzung der GFZ von 0,6 korrespondiert mit der GRZ von 0,2 multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse von drei. Im Übrigen hat die GFZ keine Auswirkungen auf den Grad der Überbauung des Bodens. Dafür ist allein die Grundflächenzahl verantwortlich und die ist mit 0,2 festgesetzt.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.</i></p>
<p>Bürger / Bürgerin 40 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>			
<p>1. Keine Viergeschossigkeit im WA1-Gebiet. Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der Bebauung verstoßen gegen die Festlegungen im städtebaulichen Konzept. Sie überragen die gegenüberliegende Bebauung und sind eine Zumutung für die Bewohner am Milanring.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Frishöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>

<p>2. und 3. Die Planbegründung ist irreführend und un-lauter. Die geplanten drei Vollgeschosse im WA3 und WA4-Gebiet fügen sich nicht in das Wohngebiet ein zumal dann nicht, wenn es sich um Gebäude mit Flachdächern handelt.</p>	<p>den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.</p> <p>Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Mit Blick auf die in der Planbegründung angesprochene Bebauung am Milanring ist festzuhalten, dass diese nur als Beispiel angeführt wurde. Für die Festsetzungen im Plangebiet haben sie keinen direkten Belang. Wesentlich ist vielmehr, dass die maximalen Gebäudehöhen der Bebauung im WA4-Gebiet lediglich um ca. 30 cm von der im Milanring abweichen dürfen und die Gebäude im WA3-Gebiet dies maximal um 70cm dürfen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Gleichwohl spielt die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bei Festsetzungen in Bebauungsplänen anders als im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine Rolle. Zudem nimmt die geplante Bebauung</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
--	---	--	--

<p>In Bezug auf den Vollgeschossbegriff darf bei den Gebäuden am Milanring nicht von drei Vollgeschossen ausgegangen werden, weil nach Brandenburgischer Bauordnung die Dachgeschosse keine ausreichende Fläche für Aufenthaltsräume aufweisen.</p> <p>4. und 5. Im Grünstreifen sollten alle erhaltenswerten Bäume erhalten werden. Im Weiteren sollten Fachleute bei der Planungs- umsetzung von NABU und anderen Umweltverbänden einbezogen werden, vor allem auch bei den zu schützenden Pflanzen und Tieren.</p>	<p>Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Dem steht nicht entgegen, dass die geplante Bebauung zum Teil höher und dichter ausfällt. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung Ziele der nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebiets. Eine Orientierung allein am Bestand ist vor diesem Hintergrund nicht möglich</p> <p>Die Festsetzung von maximal zulässigen drei Vollgeschossen im WA3 und WA4-Gebiet bleibt bestehen.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich eines vollständigen Baumerhalts hat die Gemeinde gerne zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass man dort einen herkömmlichen abgegrenzten und eingeebneten Spielplatz einrichten muss. Dabei hat die Gemeinde die frühere Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer überlassen.</p> <p>Mit Blick auf die angesprochenen Umweltbelangen ist festzuhalten, dass diese auch im Verfahren nach § 13a BauGB, also bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu berücksichtigen sind. Dabei fällt die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht geringer aus als im Regelverfahren. Die Gemeinde hält ihre Verpflichtungen zum Umwelt- und Artenschutz ein.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 41 (Stellungnahme vom 28.03.2021)</p>			
<p>1. Im WA1-Gebiet sollten nicht mehr als drei Geschosse zugelassen werden Die Höhe der Gebäude sollte gem. Städtebaulichem Konzept 45.00 m nicht überschreiten.</p>	<p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die</p>	<p>Der Anregung wird nicht bzw. teilweise gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Fristhöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert. Ferner wird im Gebiet WA 1 die</i></p>

Für den Fall, dass es bei 4 Geschossen bleibt, sollte zwingend ein zurückspringendes Staffelgeschoss vorgeschrieben werden und keinesfalls ein Satteldach mit Gauben erlaubt werden.

Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.

Die Gemeinde wird – soweit es die ihr gehörenden Flächen betrifft – dafür Sorge tragen, dass keine unruhige Dachlandschaft mit einer Vielzahl an Gauben in Richtung Rehgraben entsteht. Ohne dass dies gesondert festgesetzt werden muss, wird die Gemeinde auf den ihr gehörenden Flächen am Rehgraben dafür Sorge tragen, dass es hier zu einer Dachgestaltung wie angeregt kommt.

zulässige Dachform auf Walm-dächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt

<p>2. Im WA4-Gebiet sollten nur 2 Vollgeschosse und nur die Dachformen Sattel- und Walmdach zugelassen werden. Die Planung steht im Widerspruch zur gesamten Bebauung im Rehgrabengebiet durch die Ermöglichung von Flachdächern, durch die Anzahl 3 der Vollgeschosse und durch die Festsetzung der Gebäudehöhe von 43.00 m. Falls dennoch Flachdächer vorgesehen sind, sollten die begrünt werden.</p>	<p>Die im WA4-Gebiet festgesetzte Gebäudehöhe bewirkt maximal eine reale Gebäudehöhe 9,0 m. Damit liegt sie im Bereich der Bebauung am Milanring (ca. 8,70 m). Der Höhenunterschied ist eher marginal und bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse verliert dahinter seine Bedeutung für die Massivität der Häuser.</p> <p>Gleichwohl sollen auch weiterhin Flachdächer zugelassen werden. Dabei ist beabsichtigt nur eine besondere Form von Flachdächern zuzulassen. Es sollen nur solche zugelassen werden, die auf einem Staffelgeschoss ruhen und zudem als Gründach ausgebildet werden. Damit wird der Befürchtung, ein erdrückender Eindruck könne entstehen, entgegengewirkt. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zur Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zum grünen Erscheinungsbild des Gebietes</p>	<p>Der Anregung wird nicht bzw. teilweise gefolgt</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 42 (Stellungnahme vom 05.09.2021)</p>			
<p>1. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird bestritten. Dies wird begründet mit rückläufigen Einwohnerzahlen Nuthetals und anderen laufenden Wohnungsbauvorhaben.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch mit der Frage auseinandergesetzt, ob und in welcher Höhe ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Gleichwohl kommt der Gemeinde ein weites Planungsermessen zu, welches sich sowohl das Erschließungs- als auch das Gestaltungsermessen umfasst. Vor dem Hintergrund ist ein aktuelles Bedürfnis für die konkrete Planung nicht erforderlich (vgl. OVG Koblenz, U. v. 16.01.1985 – 10 C 13/84 – BeckRS 1985, 4327). Vielmehr reicht es aus, wenn die der Planung zugrundeliegende Annahme eines entsprechenden Bedarfs plausibel ist. Dies ist hier infolge der zahlreichen Anfragen nach Wohnungen und Bauplätzen, die alleine bei der Stadtverwaltung regelmäßig auflaufen und dort ge-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>2. Es gibt keinen Bedarf für eine zusätzliche Kita.</p>	<p>listet sind, der Fall. Die Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung Nuthetal nach Mietwohnraum gehen in erster Linie von Nuthetaler Bürgern aus, die ohne ein entsprechendes Angebot den Wohnort Nuthetal verlassen müssen. Dem will die Gemeinde durch die Schaffung entsprechender Angebote entgegenwirken.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Unabhängig davon, ob es sich um die vormals geplante Kindertagesstätte oder die nun geplante kombiniertes Tagesbetreuung handelt, sind die erwähnten Auswirkungen auf technische und die Verkehrsinfrastruktur nach eingehenden Untersuchungen ohne weiteres beherrschbar. Nicht jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt gleichzeitig zu einer Überlastung des örtlichen Straßensystems. Auch ist die Vereinbarkeit von</p>	<p>Den Bedenken wird teilweise gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.</p>	
--	---	---	--

3. Die Bebauung im WA1-Gebiet ist insgesamt zu hoch.

Tagesbetreuung für Kinder und Senioren mit Familienbesorgungen, so wünschenswert wie dieser Wunsch auch ist, nicht immer und für alle Standorte und Gemeindeteile erfüllbar. Hier handelt es sich um ein gemeindeeigenes Grundstück, wodurch eine wesentliche Voraussetzung für eine Einrichtung des Gemeinwohls gegeben ist, was für die Beibehaltung des Standortes spricht. Ferner wurde nachgewiesen, dass es auch ausreichenden Raum für die Parkmöglichkeiten zur Abholung gibt und auch Grünflächen im Gebiet verbleiben.

Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Hierbei ist vorab festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Die Beweggründe für diese Vorgehensweise hat die Gemeinde in der Bauleitplanbegründung dargelegt: Im Laufe des Planverfahrens hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es für den Raumeindruck am Rehgraben mehr auf die Traufhöhe, die mit 43,7 m unter den geforderten 45,0 m liegt, als auf die Firsthöhe ankommt. Die Anhebung der Firsthöhe ist damit hinnehmbar. Dieser Tatbestand wird in der Planbegründung durch entsprechende zeichnerische Darstellungen sowie einer Sonnenstandberechnung belegt. Jedenfalls kann dadurch ein viertes Geschoss errichtet werden, ohne dass das Gebäude mit seinem Erdgeschoss unter Straßenniveau abgesenkt werden muss.

Die beabsichtigte Höhe der Gebäude sowie die Anzahl der Vollgeschosse ist auch vor dem Hintergrund einer sozialgerechten Bodennutzung und dem möglichst minimierten Flächenverbrauch geschuldet. Nur mithilfe einer höheren Ausnutzung des knappen Gutes Boden lässt sich ein nachhaltiger Beitrag zur Eindämmung des extensiven Bodenverbrauchs erzielen. Zudem lassen sich nur durch eine gewisse Bebauungsdichte sozialangepasste Mietwohnungen errichten. Insofern ist das

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Firsthöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.

<p>4. 7 zusätzliche Stellplätze für die Kita am Geh- und Radweg des Rehgrabens stellen keine geeignete Lösung für die Kita dar.</p>	<p>Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung. Insofern ist das Gebot zum ökonomischen Umgang mit der Planung auch eine Initiative zur sozialen, ökologischen und flächensparenden Planung.</p> <p>Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen. Gleichwohl besteht keine Verpflichtung, Räume für den zusätzlichen Verkehr infolge der geplanten Tagesbetreuung für Kinder und Senioren innerhalb des Änderungsplangebietes auszuweisen.</p> <p>Die Gemeinde hat jedoch die Verpflichtung, im Sinne des Gebotes der Konfliktbewältigung die durch das Vorhaben ausgelösten Spannungen und Konflikte zu erkennen und zu bewältigen. Um dieser Verpflichtung Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde durch das TVR-Ingenieurbüro die Straßenquerschnitte in diesem Bereich des Rehgrabens ermittelt und Überlegungen angestellt, wie die Straßenraumaufteilung unter Beachtung der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgen sollte. In der Planbegründung wird eine von einer ganzen Reihe von Möglichkeiten aufgezeigt, wie neben den 12 Stellplätzen, die im Plangebiet festgesetzt werden, im Straßenraum der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Rehgrabens vor dem Tagesbetreuungsgelände weitere 7 bis 10 Pkw-Stellplätze für den Hol- und Bringdienst angelegt werden können, ohne dass dadurch andere Verkehrsteilnehmer wie der Pkw-Anliegerverkehr, Fahrrad- und Fußgängerverkehr oder der öffentliche Personennahverkehr über das Normalmaß hinaus beeinträchtigt, behindert oder gefährdet werden.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
<p>5. Im WA3- und im WA4-Gebiet sollten keine Flachdächer zugelassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Die Dachform „Flachdach“ soll auch weiterhin zulässig bleiben. Gerade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrü-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

<p>6. Im Plan sollen Poller als Verhinderung der Durchfahrt Milanring-Bergblick vorgeschrieben werden.</p>	<p>nung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert. Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen. Weitergehende Maßnahmen, bspw. das Aufstellen von Pollern, werden erst im Nachgang zum Aufstellungsverfahren durch die zuständigen Behörden angeordnet. Die Gemeinde wird im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>7. Hinweis auf den Widerspruch, dass die Bäume in der Grünfläche nicht einzeln als zu erhalten festgesetzt sind, weil sie in der Grünfläche ohnehin geschützt sind, andererseits aber einige wenige dennoch mit einem Erhaltungssymbol bedacht wurden.</p>	<p>Der Hinweis, dass es einen gewissen Widerspruch in der Begründung wird dankend zur Kenntnis genommen. Gleichwohl kann es bei der Festsetzungsgestaltung bleiben, da durch die Doppelfestsetzung einzelner Bäume kein Nachteil entsteht.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>8. Für einen Ballspielplatz ist eine zu geringe Fläche vorhanden. Außerdem dürfte von ihm eine starke Lärmeinwirkung auf die benachbarte Bebauung ausgehen</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer sowie ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p> <p>Ferner ist beabsichtigt den Baumbestand in der Grünfläche möglichst umfassend zu erhalten. Gleichzeitig ist es möglich, auf der Fläche auch die Funktion „Spielen“ zu ermöglichen, ohne dass unzumutbarer Lärm entsteht.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

Bürger / Bürgerin 43 (Stellungnahme vom 30.08.2021)			
Frage nach dem Schutz der Weinbergschnecke sowie von 3 Spechtarten.	Die Gemeinde hat die Hinweise zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 6 Der Planbegründung sind die relevanten Tierarten des Planungsraums dargelegt. Die Erhebung ist auf der Grundlage eines anerkannten Biologen und dessen Ermittlungen erfolgt. Der Buntspecht ist als einzige Spechtart identifiziert worden. Für höhlenbrütende Brutvogelarten sind entsprechende Ersatzhöhlen vorgesehen. Weinbergschnecken wurden nicht festgestellt. Deren Vorkommen ist auf diesen Böden und in der Region auch eher untypisch.	Kein Beschluss erforderlich.	
Bürger / Bürgerin 44 (Stellungnahme vom 12.09.2021)			
1. Kein Bedarf für zusätzliche Kita	Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland	Den Bedenken wird tlw. gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.	

<p>2. Keine ausreichende Beachtung des Klimaschutzkonzeptes</p>	<p>allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Bedenken zur Kenntnis. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Frage des Klimaschutzes berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz und zwar wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Gründächern im Zusammenhang mit der Dachform Flachdach; - Verbot von Schottergärten, - Alle nicht als befestigte Flächen benötigte Flächen sind als Vegetationsflächen wasserdurchlässig anzulegen; - das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern bzw. in Richtung Grünfläche Weidengrund zu vernetzen. <p>Darüber hinaus wird darauf verzichtet, spezielle Festsetzungen für den Einsatz regenerativer Energieträger vorzugeben, da der Einsatz von regenerativer Energie bei Neubaumaßnahmen vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes ohnehin geregelt wird. Darin ist übergreifend festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen; - Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden; - Die energetischen Mindestanforderungen bei Neubauten; - Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude beim Heizen oder beim Kühlen verwenden muss. <p>In Bebauungsplänen dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die nicht bereits nach anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind. Darüber hin-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
---	--	--	--

<p>3. Bedenken gegen die Festsetzung der GRZ und GFZ im WA1- und WA2-Gebiet</p>	<p>aus trägt die verdichtete Bauweise in Teilen des Plangebietes dazu bei, an anderer Stelle wertvollen Grün- und Freiraum unangetastet lassen zu können und leistet damit einen überörtlichen Beitrag zu Klima- und Naturschutz.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Allerdings ist diesen entgegenzuhalten, dass die im Jahr 2021 erfolgte Novellierung der Baunutzungsverordnung in Bezug auf den § 17 eine entscheidende Veränderung gebracht. Die ehemals geltenden Obergrenzen wurden jetzt in Orientierungswerte geändert. Gesetzgeberisches Ziel ist dabei die Flexibilisierung dieser Vorschrift. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Überschreitung des Wertes ist nun nicht mehr erforderlich.</p> <p>Um den vorgetragenen Bedenken in Richtung eines eventuell vorliegenden Übermaßes an baulicher Nutzung gleichwohl zu begegnen, wurden die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Parameter dahingehend überprüft, ob das der Gesamtplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept 3 auch mit einer eingeschränkten Festsetzung der GRZ und der GFZ im WA1-Gebiet umgesetzt werden kann. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei Anlegen eines reduzierten Spielraums für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 und in der Folge eine GFZ von 1,3 noch ausreicht. Vor diesem Hintergrund wird die GRZ im WA1- und WA2-Gebiet von 0,5 auf 0,4 reduziert. In der Folge kann im WA1-Gebiet die GFZ von 1,5 auf 1,3 reduziert werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO ist dadurch nur noch marginal.</p>	<p>Den Bedenken wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise im WA1- und WA2-Gebiet gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die GFZ von 1,3 auf 1,2 reduziert.</i></p>
<p>4. Es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor, weil für die Kita Art und Maß der baulichen Nutzung fehlen.</p>	<p>Die geäußerten Zweifel wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Ihnen ist insofern entgegenzutreten, als mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (hier Tagesbetreuungs-Fläche) die Art der Nutzung nach bundesverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung hinreichend festgesetzt worden ist (vgl. BVerwG, B. v.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>5. Unzutreffende Angaben in der Planbegründung</p>	<p>13.07.1989 – 4 B 140/88 – juris, Rn. 11). Die Festsetzung genügt den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Entsprechendes gilt für das Maß der baulichen Nutzung. Auch hierbei genügt der Bebauungsplan den Mindestanforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Infolge der Festsetzung von Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche auch für die Gemeinbedarfsfläche ist der Grad der Versiegelung zu erkennen.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und überprüft. Soweit erforderlich, wird die Planbegründung korrigiert.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 45 - 48 (wortgleiche Stellungnahme vom 11.09.2021)</p>			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die geplante Bebauung ist aus Gründen der CO₂-Einsparung zu verringern. 2. Kompakte Bebauung ist zu favorisieren und technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste sind zu treffen. 3. Gem. § 8 der brandenburgischen Baunutzungsverordnung sind Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen. 4. Im Bebauungsplan verankerte Festsetzung zur Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung 5. Verbot einer Grundwasserabsenkung im Bauprozess. 6. Kein Ballspielplatz festsetzen 7. Verhinderung des Durchgangsverkehrs Milanring durch Einsatz von Pollern 	<p>Die geäußerten Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erörtert. Der Forderungen einer geringeren und gleichzeitig auch kompakteren Bebauung trägt das Bebauungskonzept hinreichend Rechnung. Es bietet eine ausgewogene Mischung von verdichteter also kompakter Bebauung und aufgelockerter Bebauung an, um sowohl dem Mietwohnungsbau als auch dem Eigenheimbau Raum einzuräumen. Ferner liegt dem Bebauungskonzept eine Regelung zur Niederschlagswasser zu Grunde (siehe S.10/11 der Planbegründung). Darin sind auch die Voraussetzungen für eine eventuell erforderliche Grundwasserabsenkung genannt.</p> <p>Daneben wird der Forderung, auf die spezielle Festsetzung eines Ballspielplatzes zu verzichten, wird gefolgt.</p> <p>Die Anregung, Poller zur Verhinderung von Durchgangsverkehr aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen; sie entspricht aber bereits der vorgesehenen Vorgehensweise. Allerdings kann im Bebauungsplan nur die Bemessung der Verkehrsfläche festgesetzt werden. Weitergehende Maßnahmen, wie das Aufstellen von</p>	<p>Den Bedenken wird größtenteils nicht gefolgt.</p>	

	<p>Pollern, werden erst im Nachgang zum Aufstellungsverfahren durch die zuständigen Behörden angeordnet. Die Gemeinde wird im Zuge ihrer straßenrechtlichen Zuständigkeit in der hier gewollten Weise handeln und, soweit sie nicht zuständig ist, darauf hinwirken, dass entsprechende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen getroffen werden.</p>		
Bürger / Bürgerin 49 (Stellungnahme vom 12.09.2021)			
<p>1. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist hier nicht anwendbar.</p> <p>2. Die Notwendigkeit des Kindergartens ist nicht nachgewiesen.</p>	<p>Die Zweifel an der gewählten Verfahrensart wurden zur Kenntnis genommen und überprüft. Hierzu ist im Ergebnis festzuhalten, dass sowohl die Größe des Plangebietes als auch alle sonstigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Dieser Bedarf an Tagespflegeplätzen wird bei Zugrundelegung der Angaben des statistischen Bundesamts in den kommenden Jahren – bis 2055 wird die Zahl der pflegebedürftige Menschen in Deutschland allein durch die zunehmende Alterung um 37% zunehmen - noch weiter steigen. Angesichts dessen will die</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

3. Aus Gründen des Umwelt und Klimaschutzes sollten die 400 Bäume auf dem Gelände erhalten bleiben und die Bebauung unterbleiben.

Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.

Die Bedenken wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und die Anregung wurde im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung und zwar wie folgt:

- Festsetzung von Gründächern im Zusammenhang mit der Dachform Flachdach;
- Verbot von Schottergärten,
- Alle nicht als befestigte Flächen benötigte Flächen sind als Vegetationsflächen wasserdurchlässig anzulegen;
- das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern bzw. in Richtung Grünfläche Weidengrund zu vernetzen.

Darüber hinaus wird darauf verzichtet, spezielle Festsetzungen für den Einsatz regenerativer Energieträger vorzugeben, da der Einsatz von regenerativer Energie bei Neubaumaßnahmen vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes ohnehin geregelt wird. Darin ist übergreifend festgelegt:

- welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen;
- Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden;
- Die energetischen Mindestanforderungen bei Neubauten;
- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude beim Heizen oder beim Kühlen verwenden muss.

In Bebauungsplänen dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die nicht bereits nach anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind. Darüber hinaus trägt die verdichtete Bauweise in Teilen des Plangebietes dazu bei, an anderer Stelle wertvollen Grün-

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

<p>4. Der soziale Aspekt, dass vor allem auch bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, ist nur vorgeschoben. In Wahrheit dient die Planung der maximalen Gewinnerzielung der Bauindustrie.</p>	<p>und Freiraum unangetastet lassen zu können und leistet damit einen überörtlichen Beitrag zu Klima- und Naturschutz.</p> <p>Die Zweifel am Planungsanlass wurden zur Kenntnis genommen. Diesen ist entgegenzuhalten, dass 57% der Fläche des Plangebietes im Eigentum der Gemeinde stehen, die ein erhebliches Eigeninteresse hat, dass hier bezahlbarer Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung entsteht.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 50 (Stellungnahme vom 11.09.2021)</p>			
<p>Die Stellungnahme ist wortgleich mit den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltungen entsprechenden der zu den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48 vorgetragenen Argumentation.</p>	<p>Beschlüsse identisch mit denen zu den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 51 - 54 (wortgleiche Stellungnahme vom 06.09.2021)</p>			
<p>1. Es werden Aussagen zum Klimakonzept sowie zur Wasserversickerung vermisst.</p>	<p>Die Bedenken wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und die Anregung wurde im Aufstellungsverfahren ausführlich erörtert. Der Bebauungsplan trägt den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz durchaus Rechnung und zwar wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Gründächern im Zusammenhang mit der Dachform Flachdach; - Verbot von Schottergärten, - Alle nicht als befestigte Flächen benötigte Flächen sind als Vegetationsflächen wasserdurchlässig anzulegen; - das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern bzw. in Richtung Grünfläche Erlenbruch zu vernetzen. 	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>2. Es wird Einspruch erhoben gegen die geplante Höhe der Gebäude in allen Planteilen einschließlich der Kita, weil sich diese geplanten Höhen nicht in die Umgebungsbebauung einfügen.</p>	<p>Darüber hinaus wird darauf verzichtet, spezielle Festsetzungen für den Einsatz regenerativer Energieträger vorzugeben, da der Einsatz von regenerativer Energie bei Neubaumaßnahmen vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes ohnehin geregelt wird. Darin ist übergreifend festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen; - Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden; - Die energetischen Mindestanforderungen bei Neubauten; - Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude beim Heizen oder beim Kühlen verwenden muss. <p>In Bebauungsplänen dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die nicht bereits nach anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind. Darüber hinaus trägt die verdichtete Bauweise in Teilen des Plangebietes dazu bei, an anderer Stelle wertvollen Grün- und Freiraum unangetastet lassen zu können und leistet damit einen überörtlichen Beitrag zu Klima- und Naturschutz.</p> <p>Mit Blick auf die angesprochene Wasserversickerung ist festzuhalten, dass sich die Gemeinde auch mit diesem Aspekt intensiv auseinandergesetzt hat. Die Planbegründung führt hierzu aus, in welcher Weise mit dem Niederschlagswasser verfahren werden soll. Um zu einer stärkeren Berücksichtigung dieses Aspektes im Plan zu gelangen, werden diese Ausführungen in die Form eines Hinweises auf dem Bebauungsplandokument gebracht.</p> <p>Die Gemeinde hat die Einwendung zur Kenntnis genommen und sich mit der Frage einer möglichen Reduzierung auseinandergesetzt. Hierbei hat sie in der Bauleitplanbegründung ihre Beweggründe für die festge-</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	<p><i>Im Gebiet WA 1 wird die zulässige Fristhöhe von 46.30 auf 45.00 und die Anzahl der Vollgeschosse von 4 auf 3 reduziert.</i></p>
---	---	--	---

setzte Anzahl der Vollgeschosse dargelegt. Das erhöhte Maß der Firsthöhe im WA1-Gebiet ist nur dann zulässig, wenn die vermindert festgesetzte Traufhöhe, die aus dem Straßenraum wahrgenommen wird, parallel eingehalten wird. Die Anzahl der Vollgeschosse in den Gebieten WA2 und WA3 ist mit drei Geschossen festgesetzt. Im WA4-Gebiet soll es bei den festgesetzten drei Geschossen verbleiben, da in der Umgebung ebenfalls drei Geschosse vorhanden sind (Häuser am Milanring). Auch soll die Dachform Flachdach weiterhin zulässig bleiben, wobei zu nur eine besondere Form zugelassen werden soll. Es ist hierbei einschränkend festgesetzt, dass das oberste Geschoss dann zwingend als zurückspringendes Staffelgeschoss ausgebildet sein muss.

Zudem ist festzuhalten, dass bei Festsetzungen in Bebauungsplänen die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung anders als im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB keine Rolle spielt. Gleichwohl nimmt die geplante Bebauung Rücksicht auf die angrenzende Bestandsbebauung. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass diese zum Teil höher und dichter ausfällt. Die Gemeinde ist nicht gezwungen, sich im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung ausschließlich am Bestand zu orientieren. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde aktuell insbesondere auch Ziele der nachhaltigen Entwicklung des Gemeindegebietes verfolgt. Darin eingeschlossen sind Aspekte wie der flächensparende Umgang mit dem knappen Gut Boden und damit der verantwortungsvolle Verzicht auf zusätzlichen Verbrauch von Freiflächen im wertvollen Außenbereich. Gleichzeitig sollen auch mithilfe einer gewissen Verdichtung im Plangebiet die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen sozialgerechten Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

3. Es wird gefordert, dass auf die Zulassung von Flachdächern verzichtet wird und stattdessen nur Sattel- und Walmdächer zugelassen werden.

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und in ihre Abwägung eingestellt. Die Dachform „Flachdach“ soll auch weiterhin zulässig bleiben. Ge-

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die zulässige Dachform im Gebiet WA 1 wird auf Waldächer (WD) und Satteldächer (SD) begrenzt.

	<p>rade ein Flachdach eignet sich besonders für die Aufstellung von Sonnenkollektoren sowie zu Dachbegrünung. Damit leisten Gebäude dieser Art einen besonderen Beitrag zur ökologischen Ausrichtung des Plangebietes. Das Gründach als verbindliche Form des Flachdaches wird im Plan als Festsetzung verankert.</p>	
<p>4. Es sind keine Besucherstellplätze berücksichtigt.</p>	<p>Die Forderung nach Besucherparkplätzen wurde zur Kenntnis genommen und die Möglichkeit im Aufstellungsverfahren geprüft. Für den Bebauungsplan gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nuthetal. In die darin vorgeschriebenen notwendigen Stellplatzzahlen ist auch ein Besucheranteil eingerechnet. Zudem sind in der beabsichtigten Tiefgarage unter dem WA1- und WA2-Gebiet genügend Puffer vorhanden, so dass für eventuelle Engpässe bei hohem Besucheranstrom Abhilfe geschaffen werden kann.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
<p>5. Einspruch gegen Durchfahrt Bergblick-Milanring</p>	<p>Die Bedenken hinsichtlich eines möglichen Durchfahrtsverkehrs wurden zur Kenntnis genommen. Auch die Gemeinde hat diese Gefahr gesehen. Infolgedessen wird Planbegründung auch dargelegt, dass eine verringerte Durchfahrt infolge begleitender verkehrsordnungsrechtlichen Maßnahmen geschaffen wird. Auf diesem Weg wird eine verträgliche Verkehrssituation geschaffen, in der Normalverkehr an der Durchfahrt gehindert ist.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
<p>6. Einspruch gegen den Bau der Kita mit 100 Plätzen.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen ihrer Abwägung auseinandergesetzt. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens 2016 bestand laut Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung des Landkreises PM (Fortschreibung 2017/2018) für den Ortsteil zu erwartender Bedarf von 80 bis 100 Kindergartenplätzen. Inzwischen trifft diese Prognose infolge rückläufiger Geburtenzahlen nicht mehr zu. Allerdings wird bei neu geschaffenen Wohnraum stets ein Bedarf an wohnortsnaher Kindergartenplatzversorgung bestehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch den gegenständlichen Bebauungsplan</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt. Die Planbegründung wird angepasst.</p>

<p>7. Einspruch gegen die Festsetzung eines WA-Gebietes</p>	<p>nach wie vor ein Bedarf an zusätzlichen 50 Plätzen entsteht. Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde angesichts des demographischen Wandels einem immer größer werdenden Wunsch an Tagespflegeplätzen für Senioren ausgesetzt. Angesichts dessen will die Gemeinde durch eine entsprechende Festsetzung sowohl Tagesbetreuung für Kinder als auch Senioren in einer kombinierten Einrichtung ermöglichen.</p> <p>Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auch mit dieser Frage auseinandergesetzt. Gleichwohl hält die Gemeinde im Ergebnis an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fest. Das Plangebiet war bisher als Schul- und Sportgelände vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung, die nunmehr beabsichtigt ist, soll als allgemeines Wohngebiet weiterhin verfolgt werden, weil die gegenüberliegende Bebauung am Rehgraben ebenso wie die benachbarte Bebauung am Milanring ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt ist.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	
<p>8. Einspruch gegen die Festsetzung eines Ballspielplatzes</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und folgt diesen teilweise. Die genaue Spezifizierung auf das „Ballspielen“ im Bebauungsplans wird fallen gelassen und die konkrete Nutzung dem Gebrauch durch die Nutzer sowie ggf. späteren ordnungsbehördlichen Anordnungen überlassen. Auch hat sich die Gemeinde mit der Frage eines Alternativstandorts auseinandergesetzt und entsprechende Ausführungen hierzu in Bauleitplanbegründung aufgenommen.</p>	<p>Den Bedenken wird gefolgt.</p>	
<p>9. Die Planung muss sich am städtebaulichen Konzept der Gemeinde Nuthetal orientieren.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist dazu festzuhalten, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept keine Bindungswirkung in allen Einzelheiten für die Festsetzungen im Bebauungsplan hat. Vielmehr hat die Gemeinde Recht, von den ursprünglich vorgesehenen Gebäudehöhen abzuweichen. Ihre Beweggründe hierfür hat sie in der Bauleitplanbegründung dargelegt.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

<p>Bürger / Bürgerin 55 – 59 (Stellungnahme vom 11.09.2021)</p>			
<p>Die Stellungnahmen sind wortgleich mit den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung entsprechen der zu den Stellungnahmen Nr. 45 bis 48 vorgetragenen Argumentation.</p>	<p>Beschlüsse identisch mit denen zu den Stellungnahmen 45 bis 48.</p>	
<p>Bürger / Bürgerin 60 (Stellungnahme vom 10.09.2021)</p>			
<p>1. Versickerung des Regenwassers Die Festsetzungen des B-Plans Nr.03 über die Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung sind zu übernehmen.</p> <p>2. Festlegungen zur Grüngestaltung Die Verwendung von heimischen Pflanzen für Laubgehölze und Heckenpflanzung sind vorzuschreiben. Die Zaunhöhen sind vorzuschreiben.</p>	<p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die Frage der Wasserversickerung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Die Planbegründung führt hierzu aus, in welcher Weise mit dem Niederschlagswasser verfahren werden soll. Um zu einer stärkeren Berücksichtigung dieses Aspektes im Plan zu gelangen, werden diese Ausführungen in die Form eines Hinweises auf dem Bebauungsplandokument gebracht.</p> <p>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf enthält hierzu bereits eine ausführliche Pflanzliste für die Bepflanzung im Plangebiet. Infolgedessen sind bei der Grundstücksgestaltung, im Straßenraum sowie als Grundstücksbegrenzung nur Pflanzen gem. Pflanzliste zu verwenden. Auf die Festlegung einer Zaunhöhe wird verzichtet, da keine Notwendigkeit gesehen wird, über die diesbezüglichen Regelungen der brandenburgischen Bauordnung hinaus weitere Festlegungen zu treffen.</p>	<p>Der Anregung wird weitgehend gefolgt.</p> <p>Der Anregung wird weitgehend gefolgt.</p>	

<p>Bürger / Bürgerin 61 (Stellungnahme vom 13.09.2021)</p>			
<p>1. Verkehrssituation „Am Rehgraben“ vor der Kita Der Einwender behauptet, dass es im Zusammenhang mit dem Hol- und Bringdienst zur Kita zu völlig unzureichenden und unfallgefahrträchtigen Verkehrssituationen kommt, in denen Behinderungen von Feuerwehr- und Notfalleinsätzen sowie massive Störungen des ÖPNV die Folgen sein werden. Außerdem sind der Fußgänger- und Radfahrverkehr unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Zudem werden erhebliche Rückstaus auf den Gemeindestraßen der Umgebung erwartet.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und die angesprochenen Zweifel in ihre Abwägung eingestellt. Hierbei hat sich die Gemeinde mehrfach darum bemüht, mithilfe von externem verkehrsplanerischem Sachverstand die bereits vorgebrachten Bedenken auszuräumen. In der Planbegründung ist eine von mehreren untersuchten Möglichkeiten, die Verkehrssituation am Standort Gemeinbedarfseinrichtung auf der Straße „Am Rehgraben“ verträglich zu gestalten, dargestellt. Die Variante zeigt, wie die Stellplatz- und Zufahrtssituation am Standort hinreichend verkehrssicher organisiert werden kann, ohne dass in den bestehenden Fahrbahnraum der Gemeindestraße eingegriffen werden muss.</p> <p>Um den geäußerten Bedenken gleichwohl zu begegnen, hat die Gemeinde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, durch welches speziell die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und die zentralen Knotenpunkte der Gemeinde erfasst werden sollten. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:</p> <p><i>„Die Gemeinde Nuthetal plant die Errichtung eines Wohngebietes mit 80 Wohneinheiten sowie den zusätzlichen Bau einer Kita im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke. Hierfür wurde die vorliegende verkehrstechnische Schwerpunktbeurteilung erarbeitet und geprüft, inwiefern sich das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen auf das umliegende Straßennetz auswirkt und ob der Verkehr an den benachbarten Knotenpunkten auch zukünftig leistungsfähig abgewickelt werden kann. Im Ergebnis der Untersuchung kann Folgendes festgehalten werden:</i></p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>	

- *Bereits im Bestand weisen alle drei untersuchten Knotenpunkte einen stabilen und leistungsfähigen Verkehrsablauf der Qualitätsstufen A bis C auf. Es bestehen noch Kapazitätsreserven.*
- *Der zusätzlich durch das Wohngebiet und die Kita erzeugte Verkehr hat keinen größeren Einfluss auf den Verkehrsablauf an den Knotenpunkten. Die Leistungsfähigkeit im Planfall entspricht der im Bestand.*
- *Die für die Wohnnutzung erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage bzw. auf Privatgrund realisiert. Darüber hinaus weist die Straße „Am Rehgraben“ im Seitenraum zusätzliche Kapazitäten für den ruhenden Verkehr auf.*
- *Die für die Kita ermittelten Kfz-Stellplätze werden im Zuge des Kita-Neubaus mit realisiert. Bei Bedarf kann eine Kurzzeitparkzone eingerichtet werden.*
- *Die Straße „Am Rehgraben“ kann aufgrund ihrer großzügigen Straßenraumgestaltung den zusätzlich erzeugten Verkehr problemlos mit aufnehmen. Eine Umstrukturierung des Straßenraums wird nicht als notwendig erachtet.*
- *Zur Erschließung der Baugebiete WA3 und WA4 ist der Ausbau der Straße Bergblick/Milanring als verkehrsberuhigter Bereich geplant.*

Diese Aussagen zum Umgang mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommen infolge der ursprünglich geplanten Kindertagesstätte können auf die nun beabsichtigte Errichtung einer Tagesbetreuung für Kinder und Senioren übertragen werden. Für das zukünftige Verkehrsaufkommen ist es unerheblich, ob Kinder oder Senioren zu der Tagesbetreuung gebracht werden.

2. Durch die Einengung der Durchfahrt Bergblick / Milanring werden Rettungseinsätze bei Bränden und medizinischen Notfällen erheblich erschwert. Dies führt zu Gefährdungen von Gesundheit und Leben der dort zukünftig Wohnenden

Die Gemeinde hat die Bedenken zur Kenntnis genommen und sich mit der Frage der ausreichenden Rettungswege auseinandergesetzt. Denn in der Sache ist klar, dass eine Gefährdung von Gesundheit und Leben ausgeschlossen werden muss.

Gleichwohl ist festzuhalten, dass die Einengung der Durchfahrt Bergblick/Milanring nur aufgrund von Anliegereinwendungen in die Planung aufgenommen worden ist. Diese haben vermehrt die Befürchtung geäußert, dass hier erheblicher Durchgangsverkehr stattfinden könnte. Allerdings stellt die Fahrbahneinengung auf dem kurzen Streckenabschnitt auf eine Breite von 3,50 m, keine Erschwernis für Notfallfahrzeuge dar. Zudem werden eventuell zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nur nach vorheriger Abstimmung mit der Feuerwehr und den Notfalldiensten getroffen. Dagehingehende Festsetzungen sind nicht möglich, da diese Maßnahmen nicht Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens sind.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

3. Der Einwender unterstellt hier einseitige Parteinahme zugunsten des privaten Ko-Investors sowie ein Privatinteresse der Bürgermeisterin an einer Bevölkerungszunahme der Gemeinde, weil insbesondere in den Baugebieten WA3 und WA4 die Gebäudedichte und Gebäudehöhe nicht noch weiter als bisher bereits eingeschränkt wird.

Die Gemeinde hat die geäußerten Bedenken zur Kenntnis genommen. Soweit auf das zusammen mit der interessierten Öffentlichkeit entwickelte Planungskonzept abgestellt wird, so entfaltet dieses für die Gemeinde keine Bindungswirkung. Vielmehr hat die Gemeinde das Recht, von diesem abzuweichen. Gleichwohl war sie – soweit möglich – stets bemüht, sich im Rahmen ihrer Planung am vorab erarbeiteten Planungskonzept zu orientieren. Soweit es zu Abweichung vom Planungskonzept gekommen ist, wurden die Beweggründe, insbesondere mit Blick auf die Gebäudehöhe, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte dafür detailliert in der Bauleitplanbegründung dargelegt. Eine einseitige Parteinahme zugunsten privater Grundstückseigentümer scheidet schon vor dem Hintergrund aus, dass die Gemeinde Eigentümerin der überwiegenden Fläche des Änderungsgebiets ist.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

4. Das Verhältnis der Bebauung am Rehgraben zu den Gebäuden auf der anderen Straßenseite ist unzureichend. Außerdem wird eine geschlossene Riegelbebauung befürchtet.

Die Gemeinde hat die Anregung zur Kenntnis genommen und sich mit diesen auseinandergesetzt. Um den Bedenken sachgerecht zu begegnen, wird den Höhen- und Breitenverhältnissen der Bebauung am Rehgraben nun ein angemessener Raum eingeräumt. Hierbei werden in die Planbegründung Sonnenstandsdarstellungen aufgenommen, die aufzeigen, dass eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Straßenseite allenfalls marginal auftritt (nur in den frühen Morgenstunden der Wintermonate). Jedenfalls zeigt z.B. die zweite Darstellung, dass die gegenüberliegende Straßenseite in den Nachmittags- und Abendstunden gerade von Frühjahr bis Herbst eine deutlich stärkere Schattenbildung für das WA1-Gebiet im Bereich des Änderungsgebietes bewirkt als dies umgekehrt der Fall wäre.

Zudem wird in weiteren Schemadarstellungen aufgezeigt, dass durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe der Blick aus dem Straßenraum auf die Firsthöhe des WA1-Gebietes vollständig verdeckt wird. Die Darstellung zeigt ferner, dass die Gebäudehöhen zu beiden Seiten der Straße Am Rehgraben sich jedenfalls nicht unverträglich zueinander verhalten. Auch wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt, dass die Bebauung im WA1- und im WA2-Gebiet mindestens einmal unterbrochen werden muss, so dass die befürchtete Riegelwirkung mit den aufgezeigten Folgen in dieser Form nicht entstehen kann.

5. Die Straße Am Rehgraben ist bereits heute vor allem durch das Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen stark überlastet. Insofern wird eine deutliche Vermehrung der Stellplätze im Plangebiet gefordert, um auch die angrenzenden Straßenräume bis zum Einkaufsverkehr „Am Springbruch“ zu entlasten.

Die Gemeinde hat die Anregungen zur Kenntnis genommen und sich mit diesen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens auseinandergesetzt. Gleichwohl muss ein Bebauungsplan nach der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen (vgl. BVerwG, U. v. 12.09.2013 – 4 C 8.12 – BeckRS 2013, 58697, Rn. 17). Die Erscheinungen, von denen hier die Rede ist, entstehen gerade nicht ursächlich durch die Planung, so dass durch den Bebauungsplan auch keine Abhilfe geschaffen werden muss. Zudem ist zu sagen, dass das Abstellen von parkenden Wohnmobilen am Straßenrand des Rehgrabens vor

Der Anregung zu einer deutlicheren Auseinandersetzung mit dieser Materie wird gefolgt.

Die zulässige Firsthöhe im Gebiet WA 1 wird von 46.30 auf 45.00 reduziert

Der Anregung wird nicht gefolgt.

6. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung zum Klimaschutz.

dem im Plangebiet beabsichtigten Geschosswohnungsbau nicht auf der Grundlage einer Erlaubnis erfolgt, sondern „wildes Parken“ darstellt. Um den Bedenken zu begegnen, wird die Gemeinde prüfen, ob Standorte für mögliche Stellplätze bestehen und dort entsprechende Parkmöglichkeiten schaffen.

Die Bedenken wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und die Anregung wurde im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan trägt den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz Rechnung und zwar wie folgt:

- Festsetzung von Gründächern im Zusammenhang mit der Dachform Flachdach;
- Verbot von Schottergärten,
- Alle nicht als befestigte Flächen benötigte Flächen sind als Vegetationsflächen wasserdurchlässig anzulegen;
- das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern bzw. in Richtung Grünfläche Erlenbruch zu vernetzen.

Darüber hinaus wird darauf verzichtet, spezielle Festsetzungen für den Einsatz regenerativer Energieträger vorzugeben, da der Einsatz von regenerativer Energie bei Neubaumaßnahmen vom Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes ohnehin geregelt wird. Darin ist übergreifend festgelegt:

- welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen;
- Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden;
- Die energetischen Mindestanforderungen bei Neubauten;
- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude beim Heizen oder beim Kühlen verwenden muss.

Darüber hinaus trägt die verdichtete Bauweise in Teilen des Plangebietes dazu bei, an anderer Stelle wertvollen

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

<p>7. Es werden weiterhin Mängel an der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sowie an der Verfügbarmachung der umweltrelevanten Stellungnahmen gerügt.</p>	<p>Grün- und Freiraum unangetastet lassen zu können und leistet damit einen überörtlichen Beitrag zu Klima- und Naturschutz.</p> <p>Mit Blick auf die angesprochene Wasserversickerung ist festzuhalten, dass sich die Gemeinde auch mit diesem Aspekt intensiv auseinandergesetzt hat. Die Planbegründung führt hierzu aus, in welcher Weise mit dem Niederschlagswasser verfahren werden soll. Um zu einer stärkeren Berücksichtigung dieses Aspektes im Plan zu gelangen, werden diese Ausführungen in die Form eines Hinweises auf dem Bebauungsplandokument gebracht.</p> <p>Die weiterhin zur Bekanntmachung geäußerten Bedenken werden zur Kenntnis genommen und ihnen wird in zwei Schritten gefolgt: Der gesamte Beteiligungsschritt „Offenlage“ wurde bereits in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 wiederholt. Um den gleichwohl weiterhin geäußerten Bedenken erneut zu begegnen, plant die Gemeinde die Offenlage mit den Korrekturen der Planunterlagen zu erneut zu wiederholen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
---	---	--	--

"Änderung Schulgrundstück" des Bebauungsplans Nr. 03 "Am Rehgraben" der Gemeinde Nuthetal im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - WA1-4** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Zulässig sind:
 1. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen.
 - Nicht zulässig sind:
 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Gartenbaubetriebe
 3. Tankstellen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 9
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 - Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 - IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
 - 3. Höhe der baulichen Anlagen**
 - Oberkante Gebäude bzw. Firsthöhe als Maximalwert in Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü. NN) im Höhensystem DHHN92
 - Oberkante Traufhöhe als Maximalwert in Höhe in Metern über Normalhöhe Null (m ü. NN) im Höhensystem DHHN92
 - 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

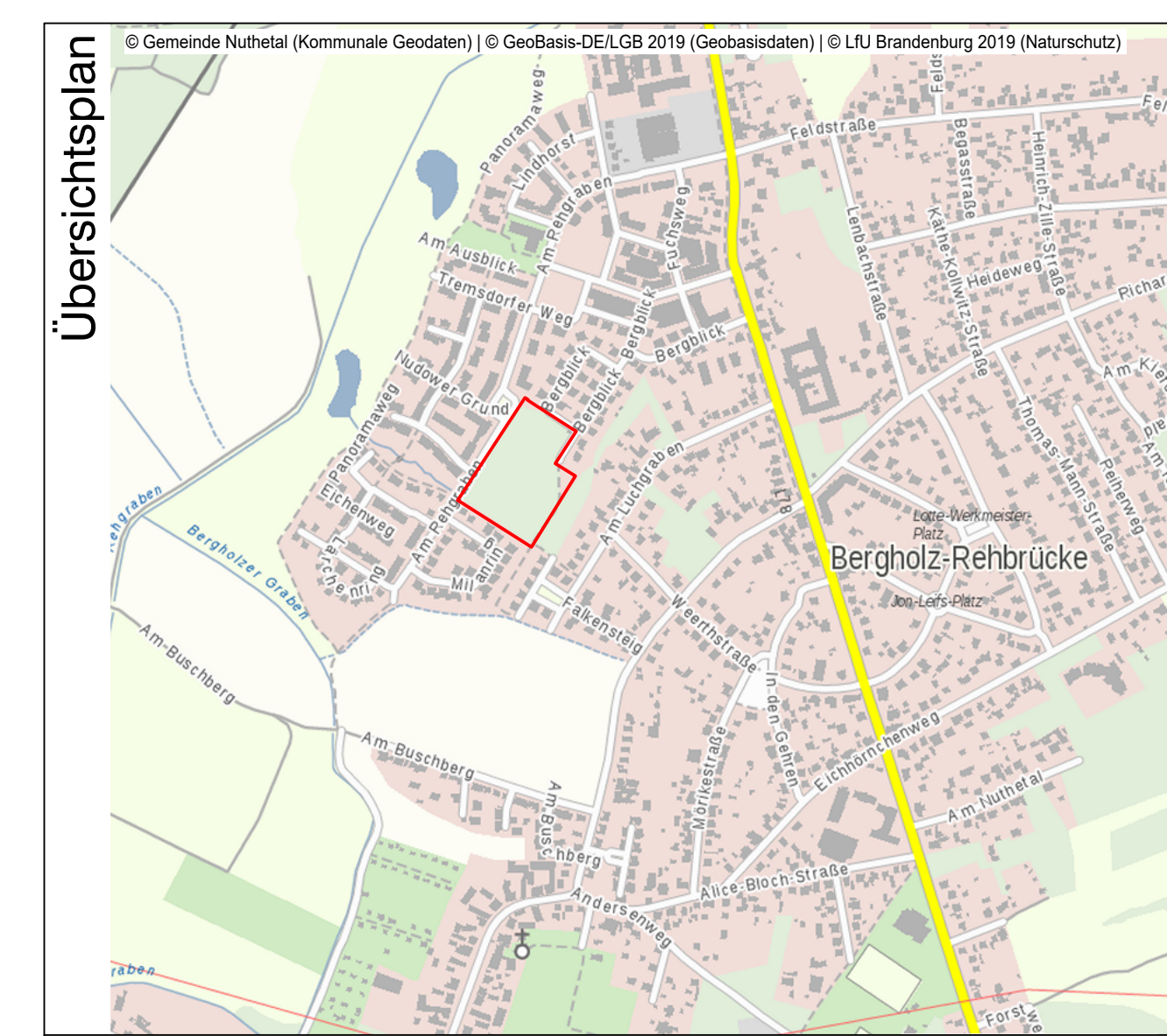
- 10. Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Zweckbestimmung:
 - St** Stellplätze
 - GGa** Gemeinschaftsgarage
- 11. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO - örtliche Bauvorschriften -**
 - Satteldach / Walmdach gem. textliche Festsetzung Nr. 7
 - Flachdach gem. textliche Festsetzung Nr. 8
 - Hauptfirst- / Hauptgebäudeorientierung
 - Hauptfirst- / Hauptgebäudeorientierung
- 11. Sonstige Darstellungen**
 - Grundstücksgrenzen, vorhanden
 - Gebäude, vorhanden
 - Höhenlinie mit Höhenangabe ü. DHHN92
 - Böschung
 - Flurstücknummer

Textliche Festsetzungen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ausnahmeweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.
- Auf der öffentlichen Grünfläche des Geltungsbereichs sind 30 Netzkästen mit unterschiedlichen Einflughöhen für Hählerbrüter aufzuhängen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Vorhandensein von Ameisenestern der Roten Waldameise auf dem Baugrundstück zu prüfen. Vor Baubeginn sind vorhandene Ameisenester der Roten Waldameise nach den Standards der Deutschen Ameisenenschutzwerke zu schützen bzw. auf die öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.
- Im WA1- und WA2-Gebiet sind bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage insgesamt 20 Fledermausverstecke (Fa. Schwiegler Fledermaus-Reihenquartier Typ 1FE, oder IWI oder gleichwertig) einzubauen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Bauvorhaben auf Baugrundstücken, auf denen Baumfällungen erforderlich sind, jeweils ökologische Baubegleitungen zum Schutz von geschützten Tierarten (Brüvögel und Fledermäuse) zu beauftragen.
- Die Dachform Satteldach oder Walmdach darf eine Dachneigung zwischen 15 Grad und 45 Grad einnehmen.
- Die Dachform Flachdach ist nur dann zulässig, soweit das oberste Geschoss (Dachgeschoss) als Staffelfloß ausgebildet wird. Ein oberstes Geschoss ist dann ein Staffelfloß, wenn es an den beiden Langseiten des Gebäudes jeweils um mindestens 1 m hinter die aufgehende Fassade zurückspringt.
- Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf 2 Wo gilt nur für die Festsetzung E = Einzelhausbebauung. Bei Inanspruchnahme der Festsetzung D = Doppelhausbebauung ist nur 1 Wo je Doppelhaushälfte zulässig.
- Bei Festsetzung der Traufhöhe gilt im Falle der Realisierung eines Staffelfloßgeschosses die Oberkante des aufgehenden Mauerwerks einschließlich einer Attikaabdeckung oder einer gemauerten Brüstungsoberkante als Maß für die Traufhöhenbegrenzung.

Baum- und Straucharten für Ersatz- und Ergänzungspflanzungen	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume und Sträucher	
Mittelgroße bis großkronige Bäume (StU 14-16 cm)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Filix minor	Feldruine
Klein- bis mittelgroßkronige Bäume (StU 14-16 cm)	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula 'Fastigiata'	Säulen-Birke
Betula pendula 'Purpurea'	Purpur-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	zweifriffliger Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sträucher (2x verpflanzt, Drahtballierung)	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Cornus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehendorn
Heckenpflanzung (2x verpflanzt, Drahtballierung)	
Hippophae rhamnoides 'Hergo'	Sanddorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

- #### RECHTSGRUNDLAGEN
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 700) geändert worden ist
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/16, Nr. 30)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist



VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Nuthetal hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am gemäß § 2 BauGB beschlossen.	2. Öffentlichkeitsbeteiligung Die Gemeinde Nuthetal hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.	3. Behördenbeteiligung Die Gemeinde Nuthetal hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.	4. Entwurfsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Nuthetal hat in ihrer Sitzung am den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	5. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	6. Satzungsbeschluss Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Nuthetal hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigelegt.	7. Ausfertigung der Bebauungsplanzugung Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf abzugebenden textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindevertreterversammlung am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Gemeindevertretung in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.	8. Inkrafttreten des Bebauungsplans Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einschreibung in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.	9. Katastervermerk Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Stand der Planunterlagen:	10. Kopie Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel	Nuthetal, den Siegel den Siegel	Nuthetal, den Siegel
Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Der Vorsitzende der Gemeindevertreterversammlung	Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	Die Bürgermeisterin

Gemeinde Nuthetal
 Arthur-Scheunert-Allee 103
 14558 Nuthetal

"Änderung Schulgrundstück" des Bebauungsplans Nr. 03 "Am Rehgraben" der Gemeinde Nuthetal im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke

Entwurf
 Stand: 02/2021 M. 1:500

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1
 57258 FREUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7019)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN