



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

PROKOM GmbH Elisabeth-Haseloff-Str. 1 · 23564 Lübeck

BUND e.V.
Lorentzendam 16
24103 Kiel

Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck
Tel. 0451 610 20 26
Fax 0451 610 20 27
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel. 040 22 94 64 14
Fax 040 22 94 64 24
hamburg@prokom-planung.de

www.prokom-planung.de

Lübeck, 06.06.2024 C/Ho

**P625 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Historischer Ortsteil“
der Gemeinde Berkenthin**

- **Ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom
13.04.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

während des Aufstellungsverfahrens zu o.g. Bauleitplanung wurden von Ihnen Anregungen vorgebracht. Die Gemeinde Berkenthin hat über Ihre Stellungnahme in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.12.2023 beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Hiermit möchten wir Sie über den Umgang mit Ihrer Stellungnahme benachrichtigen. Das Ergebnis der Abwägung ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

PROKOM

Jörn Clasen
Dipl.-Ing. Stadtplanung

Anlage

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
Nr. 2: BUND e.V. vom 13.04.2023		
<p>Der BUND bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich begrüßt es der BUND, wenn Gebäude durch Sanierung erhalten bleiben, da dadurch Ressourcen geschont werden und das gewachsene Ortsbild erhalten bleibt. Auch die Umgestaltung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken ist eine gute Nachnutzung, gerade im ländlichen Raum.</p> <p>Die Begründung, weshalb ein nicht für Wohnzwecke vorgesehenes Gebiet nun Wohnzwecken dienen soll, wird mit der Funktion Berkenthins als ländlichem Zentralort gegeben, wobei auf den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins aus dem Jahre 2021 verwiesen wird. Aus der Funktion als ländlicher Zentralort wird abgeleitet, dass ein Wohnraumbedarf befriedigt werden muss, aus dem sich wiederum das Gebot einer Innenbereichsentwicklung ergibt, wie den Unterlagen zu entnehmen ist:</p> <p>„Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan für den Bereich der derzeitigen gemischten Baufläche im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.“</p>	Die Zusammenfassung der Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Der BUND weist auf folgenden Umstand hin: Da die Innenentwicklung über die Schaffung von Wohnraum begründet	Das Plangebiet wird bewusst als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, damit auch eine für die räumliche	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>wird, muss im B-Plan festgesetzt werden, dass die neu entstehenden Wohnungen auch dem Dauerwohnen dienen werden und nicht als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen, denn bei der zur Abwägung anstehenden Planung handelt es sich nicht um eine im üblichen Sinne Innenbereichssituation, da das betreffende Gebäudeensemble an zwei Seiten an die Feuchtwiesen der Kanalniederung angrenzen, bei denen es sich um einen sensiblen Naturbereich handelt, an den nun herangerückt wird:</p>	<p>Lage entsprechendes Nutzungsspektrum ermöglicht wird. Auch wenn das Planungsziel hierbei insbesondere die Wohnnutzung beinhaltet, so ist hier nicht zwangsläufig ausschließlich eine Dauerwohnnutzung gemeint.</p> <p>Letztendlich ist dies auch unter Berücksichtigung der Lage am innerörtlichen Ortsrand der Gemeinde nicht anders zu beurteilen, so dass grundsätzlich auch eine Nutzung als Ferienwohnung nicht den grundlegenden Zielen der Ortsentwicklung der Gemeinde widerspricht.</p>	
<p>„Östlich des Grundstückes schließt die Biotopverbundachse „Kanalaltal zwischen Lübeck und Berkenthin“ und im Weiteren der Abschnitt „Stecknitztal zwischen Berkenthin und Hammer“ an.“</p> <p>Es muss daher im Textteil des B-Planes sichergestellt werden, dass die bisher als Puffer fungierende Gartengestaltung ihre Funktion als Randzone nicht verliert, zumal der private Garten im bisherigen Flächennutzungsplan mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen ist. Bisher sind nur die Schilf- und Riedbestände geschützt, die allerdings für ihr Fortbestehen ein feuchtes Milieu brauchen, worauf die Gartengestaltung Rücksicht nehmen müsste. Eine Pflanzliste für standortangepasste Gehölze und Stauden wäre vorzugeben, eine Beteiligung der UNB erscheint dem BUND von daher geboten.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die in Rede stehenden Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ fest. Ergänzend sind die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen entsprechend nachrichtlich übernommen.</p> <p>Eine weitergehende Festsetzung der Gartengestaltung stellt einen wesentlichen Eingriff in das Eigentumsrecht dar und ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch eine Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde für die genannten Belange.</p>	Teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
<p>„Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkenthin stellt das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche (M) sowie die nördlichen privaten Gartenflächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.“</p> <p>Weiterhin ist den Unterlagen zu entnehmen:</p> <p>„Grundlegendes Ziel ist es, die bestehenden privaten Gartenflächen weitestgehend von motorisiertem Verkehr freizuhalten und so die Stellplätze möglichst kompakt und flächenschonend anzuordnen. Demgemäß sind Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.“</p> <p>Für jede Wohnung sind zwei Stellplätze vorgesehen, was offenkundig bedeutet, dass dann über die Gartenfläche gefahren werden soll, was den Garten als Pufferzone entwertet (s.o.) Außerdem passt die Dominanz von Autoverkehr nicht zu dem Konzept des bewahrenden Ortsbildes, da die Ansicht auf den Kanal über die Wiesen hinweg empfindlich gestört wird. Der BUND empfiehlt also, nur ein Auto pro Wohneinheit festzusetzen. Diese Festsetzung verträgt sich auch besser mit dem Anspruch Berkenthins, klimafreundliche Kommune zu sein. Wo genau die Autos auf dem Grundstück fahren sollen, lässt sich den Unterlagen leider nicht entnehmen, auch hier wäre eine fachkundige Beratung nötig, um das geschützte Biotop (s.o.) nicht zu gefährden.</p>	<p>Aufgrund der ländlichen Struktur des Kreises Herzogtum Lauenburg und der entsprechend geringeren Anbindung der Ortslage Berkenthin an den öffentlichen Personen Nahverkehr ist davon auszugehen, dass oftmals mehr als ein Fahrzeug je Wohnung genutzt wird. Es ist hierbei nicht Ziel der Gemeinde, die privaten Stellplätze in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlagern. Demnach setzt der Bebauungsplan zwei Stellplätze je Wohnung fest. Die Verortung erfolgt hierbei durch die entsprechende zeichnerische Festsetzung, so dass die rückwärtigen (Garten-)Flächen nicht für Stellplätze genutzt werden können.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
<p>Inwieweit weitere Festsetzungen zur Gestaltung des Gartens nötig sind, um einen weichen Übergang von Parkwiesen und Privatgrundstück im Sinne des Landschaftsbildes zu bewahren, wäre</p>	<p>Eine weitergehende Festsetzung der Gartengestaltung stellt einen wesentlichen Eingriff in das Eigentumsrecht</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente (Bedenken / Anregungen / Hinweise)	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im Verfahren
zu bedenken. Die bisherigen Festsetzungen zur Gartengestaltung sind sehr konventionell und werden der besonderen Situation am Kanal nicht gerecht.	dar und ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen.	
Ansonsten begrüßt der BUND die Sanierung der Gebäude mit natürlichen Baustoffen und empfiehlt, Nebengebäude und Carports zu begrünen, um den Regenhaushalt zu stabilisieren, sowie alles anfallende Regenwasser versickern zu lassen.	Der Bebauungsplan setzt fest, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen auf den Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen sind.	berücksichtigen
Der BUND bittet um die Mitteilung der Abwägungsergebnisse. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Nach Beschluss durch die Gemeinde erfolgt eine Mitteilung der Ergebnisse.	berücksichtigen