

# **Einwendungen gegen den Bebauungsplan 27/22 Leipziger Straße**

## Punkt 5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Pkt. 1.1 der Planzeichnung

Die Einwendung richtet sich gegen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Gewerbliche Nutzungen über das Maß des Reinen Wohngebietes hinaus können zu erhöhtem Verkehrsaufkommen führen, was zu Problemen führen kann. Hilfsweise wird vorgeschlagen, nur den Bereich der vom Kieferndamm gesehen vorderen Grundstücke als WA festzulegen, den folgenden Bereich als WR

## 5.1.2 Maß der Nutzung

Die Einwendung richtet sich gegen die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,25. Diese widerspricht dem

**Punkt 3.5 Der Landschaftsplan der Gemeinde Schöneiche**, Ende des ersten Absatzes: „Die geringe Grundflächenzahl von <0,2, also die geringe Baudichte, ist bei zunehmender Nachverdichtung zu respektieren.“

Eine GRZ von 0,25 ist m.E. nicht erforderlich, führt zu einer nicht dem Ortscharakter entsprechenden Verdichtung und respektiert gerade nicht die vorgenannte Feststellung. Sie führt ebenfalls zur Möglichkeit einer erhöhten Versiegelung, worauf Frau Lübeck bereits in ihrem Änderungsantrag zum Aufstellungsbeschluss hinwies.

Überdies ist nicht nachvollziehbar, warum sich im aktuellen Bebauungsplan 29/22 für ein vergleichbares Wohngebiet die Festsetzung einer GRZ von 0,2 findet, hier aber, damit der Flächeneigentümer diese besser verkaufen kann, eine höhere GRZ festgesetzt werden soll. Mit einer Mindestflächengröße von 700 m<sup>2</sup> ist diese GRZ von 0,25 auch überflüssig. Es wird eine Änderung auf eine GRZ von 0,2 beantragt.

## 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die gemeinsame Festsetzung der Längenbegrenzung von zu errichtenden Baukörpern für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 20m ermöglicht theoretisch auch den Bau von Einfamilienhäusern dieser Länge, was m.E. nicht gewollt ist.

Es wird eine Trennung der Längen für Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser beantragt.

Vorschlag: Einfamilienhäuser max. 15 m

## 5.1.5 Mindest- und Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke, Pkt. 1.5 der Planzeichnung

Unter **Punkt 4.2 Planungskonzept** heißt es im ersten Satz:

„An der nur einseitig bebauten Leipziger Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine beidseitige, lockere dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen.“

Grundstücke von einer Größe von nur 600 m<sup>2</sup> widersprechen dieser Feststellung und passen weder zum Ortscharakter noch der Bebauung auf der anderen Straßenseite. Sie stellen eine Verdichtung dar.

Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind über 700 m<sup>2</sup> groß, überwiegend sogar über 800 m<sup>2</sup>.

Es wird eine Änderung der Mindestgröße auf 700 m<sup>2</sup> beantragt.

### 5.1.7 Verkehrsflächen

Der Bau der Straße sollte Sache des Investors/Flächeneigentümers sein.

Unter welchen Rahmenbedingungen die Verkehrsflächen zu erstellen sind, sollte jedoch die Gemeindevertretung/Verwaltung festlegen.

Es wird beantragt, im Bebauungsplan Festlegungen zur Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen zu treffen.

### 5.1.7 Verkehrsflächen

Da ausgehend vom geplanten Wendehammer ein Weg (im Geoportal als Weiterführung der Leipziger Straße dargestellt) zum zukünftigen Gymnasium führt, wird beantragt, neben der Straße einen Fußgängerweg festzusetzen.

### 7.6 Kosten und Finanzierung

Im ersten Satz wird dargestellt, dass die Planungskosten der Eigentümer des Grundstücks trägt. Hinsichtlich der Kosten des Straßenbaus wird nur auf eine ausstehende Kostenermittlung verwiesen.

Es wird beantragt, dass auch hier festgestellt wird, dass der Flächeneigentümer die Kosten zum Ausbau der Straße und des Wendehammers (ggf. Gehweg) trägt.

### 5.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pkt. 2.4 der Planzeichnung

„Die Gehölze sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.“

Diese Festsetzung ist positiv. Ohne Verantwortlichkeit und Möglichkeit von Sanktionen ist die dauerhafte Einhaltung aber eher unsicher.

### Ergänzende Festsetzungen

Auf der anderen Straßenseite haben alle mehrgeschossigen Gebäude Sattel- oder Walmdächer verschiedener Art.

Es wird die Ergänzung des B-Planes die Festlegung der möglichen Dachformen auf die vorhandenen Dachformen beantragt.

Schöneiche, den 05.04.2025

Gemeinde Schöneiche  
Bauamt  
Herr Herklotz  
Dorfau 1  
15566 Schöneiche

Schöneiche, 31.3.202

Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplan 27/22 Wohngebiet Leipziger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Zur Planung des zukünftigen Wohngebiets 27/22 in der Leipziger Str. würden wir uns wünschen, dass der Bergahorn (0,60 m Stammumfang) im Südosten, welcher über Jahrzehnte gewachsen ist, erhalten bleibt.
2. Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass der §19 1. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) einen Abstand von mindestens 15m zwischen einem Schornstein und dem nächstgelegenen Fenster/Lüftungsanlage vorschreibt, um Rauchbelästigungen zu verhindern. Ich bitte diesen Umstand bei der Planung und Bebauung zu berücksichtigen. Wir haben an der Nordseite unseres Hauses einen Schornstein (Bj. 2021).

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

03.04.2015

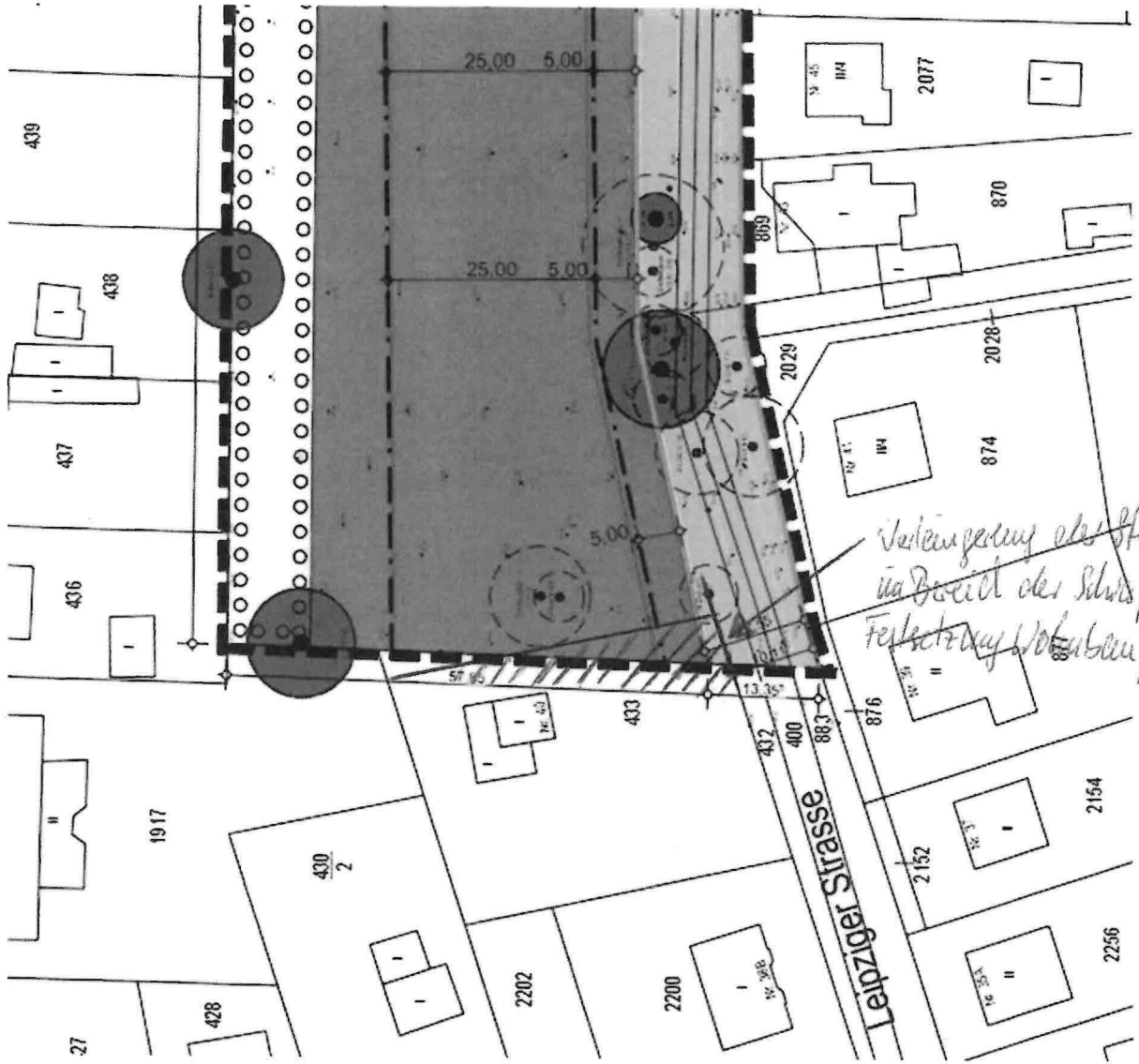
im Bauamt

Zum Bebauungsplan 24.22 „Leipziger Straße“

Anwendung zum Bebauungsplan:

Die Fortsetzung der Verkehrsfläche soll im süd. Randbereich die schon vorhandene Straßensubstanz der Leipziger Straße aufnehmen und ohne Versatz weiter führen.

Sie beabsichtigt vom Flächeneigentümer ein Stück Grundstück zu erwerben, das im zukünftigen BP liegt. Zur Herstellung einer einheitlichen Straßensubstanz ihres Grundstückes würde auch ein Stück der Verkehrsfläche benötigt werden, das als Vorparken etc. genutzt werden soll.



Verlängerung des Straßenflusses  
 im Bereich der Silberföhrung  
 Festsetzung Wohnbaufläche

Schemaskizze