

1. Vermerk

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren 24.
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46
„Eickedorfer Vorweide“ am 30.05.2017 im Rathaus der Gemeinde Grasberg**

Mit Bekanntmachung vom 13.05.2017 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den oben genannten Planverfahren in das Rathaus der Gemeinde Grasberg eingeladen.

Anwesend:

1. Interessierte Zuhörer gemäß beigefügter Anwesenheitsliste
2. vom Planungsbüro Instara, Herr Lohreit
3. Seitens der Verwaltung
Bürgermeisterin Schorfmann
Fachbereichsleiter Herr Ritthaler
Fachbereichsleiter Herr Koppen
sowie VA Böttjer, zugleich als Protokollführerin

Beginn: 19:05 Uhr

Ende: 20.50 Uhr

Bürgermeisterin Schorfmann begrüßt alle Anwesenden und gibt kurze einführende Erläuterungen zum Thema. Sie weist darauf hin, dass in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 08.05.2017 über dieses Planverfahren beraten und empfohlen wurde, die nächsten Planungsschritte durchzuführen. Die in der Sitzung vorgestellte Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes wurde bereits zwischenzeitlich nach Beratung im Verwaltungsausschuss geändert weshalb heute eine veränderte Ideenskizze vorgestellt wird als in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses. Es liegen auch schon verschiedene Anregungen und Eingaben zu dieser Planung vor. Insofern dient der heutige Abend zur weiteren Information und bietet die Möglichkeit, weitere Anregungen mitzuteilen. Grundsätzlich befindet man sich erst am Anfang der Planung.

Im Anschluss erläutert Herr Lohreit vom Planungsbüro Instara ausführlich den Zweck und die Ziele der Planung. Er erläutert, dass im Bereich der Eickedorfer Vorweiden in dem räumlich in der Bekanntmachung dargestellten Bereich ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Dafür ist zunächst der Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern, der diese Fläche aktuell als Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Die geplante neue Darstellung mit einem Wohngebiet wird von ihm aufgezeigt.

Im Anschluss erläutert er die Ideenskizze für das neue Baugebiet und weist auf die neue Erschließung des Baugebietes direkt von der Eickedorfer Straße aus hin. Zum benachbarten Baugebiet erfolgt eine Anbindung nur noch durch einen Fuß- und Radweg. Das Baugebiet soll über zwei Zufahrten an die Eickedorfer Straße erschlossen werden. Direkte Zufahrten von den einzelnen Grundstücken an die Eickedorfer Straße sollen hierbei ausgeschlossen werden.

Herr Lohreit erklärt, dass aktuell auch die frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping-Verfahren) bis zum 31.05.2017 läuft.

Die landwirtschaftlichen Betriebe im Umkreis von 600 m zum geplanten Baugebiet wurden hinsichtlich ihrer Immissionen in die Prüfung mit einbezogen. Hierbei ist insbesondere der Vollerwerbsbetrieb der Familie Bellmann zu betrachten. Die Immissionen dieses Betriebes führen dazu, dass im südwestlichen Bereich des Baugebietes keine Wohnbaufläche sondern eine Grünfläche ausgewiesen wird.

Am Ende des Vortrags gibt Herr Lohreit den Hinweis auf das weitere Vorgehen. Nach der Anfertigung des Planentwurfes, des Umweltberichtes und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs erfolgt die Beratung der Planentwürfe in den politischen Gremien. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat jedermann nochmals die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zur vorliegenden Planung zu geben. Es wird angestrebt, dass das gesamte Planverfahren zum Ende des Jahres bzw. Anfang des kommenden Jahres zum Abschluss gebracht wird.

Im Anschluss besteht die Möglichkeit weitere Fragen zu stellen und Anregungen vorzutragen. Frau Schröder hinterfragt, warum die Gemeinde ein solches Baugebiet ausweisen muss. Bürgermeisterin Schorfmann erläutert ausführlich, dass eine erhöhte Nachfrage an Bauplätzen in Grasberg vorhanden ist, sowohl von ortsansässigen Einwohnern als auch von auswärtigen Personen. Seitens der Verwaltung wird hierzu bereits eine Liste geführt. Im Rahmen einer Nachverdichtungsstudie, die seitens der Gemeinde in Auftrag gegeben wurde, wurde festgestellt, dass es kaum freien Wohnraum und Bauplätze in der Gemeinde Grasberg gibt. Die Eigentümer der freien Bauplätze sind aktuell nicht gewillt, diese zu veräußern.

Die Einwohnerzahl hat sich in den vergangenen Jahren nicht stark verändert. Die Bürger werden immer älter, aber der Nachwuchs geht zurück. Die Gemeinde Grasberg hat aktuell ein gutes Angebot an Krippen- und Kindergartenplätzen, welches aufrechterhalten werden sollte. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll die Infrastruktur im Ort gehalten werden. Von 2007 – 2011 hat es keine Entwicklung im Ort gegeben. Bürgermeisterin Schorfmann weist in diesem Zusammenhang noch einmal auf die Bürgerversammlung am 06.06.2017 hin, in der die Nachverdichtungsstudie vorgestellt wird.

Auf die Frage einer Anwohnerin, was mit dem Leerstand der älteren Immobilien geschieht, erklärt Bürgermeisterin Schorfmann, dass die Immobilien nach ihrer Erfahrung immer recht schnell wieder veräußert werden.

Ferner wird hinterfragt, ob die Kapazitäten der Kindergärten und Schulen für die Anzahl der zu erwartenden neuen Kinder ausreichen. Bürgermeisterin Schorfmann gibt den Hinweis, dass die Zahl der kleinen Kinder (0 – 10 Jahren) in dem Baugebiet „Am Findorffhof“ derzeit übersichtlich sei. Herr Lohreit ergänzt, dass die Bebauung des neuen Baugebietes voraussichtlich nicht innerhalb kurzer Zeit sondern in einzelnen Bauabschnitt erfolgt. Die Bebauung im Baugebiet „Am Findorffhof“ hat sich ebenfalls über 10 Jahre hingezogen.

Ein Bürger gibt zu bedenken, dass der Zustand der Eickedorfer Straße bereits zum jetzigen Zeitpunkt schlecht sei. Der Verkehr von Autos, Fahrrädern und Fußgängern hat erheblich zugenommen. Mit steigendem Baustellenverkehr ist zu befürchten, dass sich der Zustand der Straße weiter verschlechtern wird. Bürgermeisterin Schorfmann erklärt, dass dieses bekannt sei. Ein grundhafter Ausbau der Eickedorfer Straße ist jedoch zu kostenintensiv, sodass die Straße auch in Zukunft lediglich saniert werden kann. Ein grundhafter Ausbau ist nur dann vorstellbar und ggfs. finanzierbar, wenn die Straße auch auf Lilienthaler Gebiet komplett ausgebaut und verbreitert wird weil nur dann eine Förderung nach GVFG möglich ist. Dafür müsste aber ein Ausbau der Straße auf eine Breite von mindestens 5,50 m erfolgen. Wie dies dann aussieht ist z. B. am Bergedorfer Damm zu erkennen der aktuell so ausgebaut wurde. Ein Fuß- und Radweg ist nicht geplant, da die Fußgänger und Radfahrer auch die ausgewiesenen Rad- und Fußwege durch die Baugebiete nutzen können, um in den Ortskern oder zur Bushaltestelle zu kommen.

Von verschiedenen Zuhörern wird angemerkt, dass die Frage der Entwässerung des Baugebietes genau geprüft werden muss. An einzelnen Tagen habe der Grasberger Schiffgraben einen sehr hohen Wasserstand aufgewiesen und man befürchtet Probleme mit der Entwässerung, wenn jetzt noch das neue Baugebiet hinzukommt. In diesem Zusammenhang wird von einigen Anwohnern die Anregung gegeben, dass die Räumung des Schiffgrabens möglichst durch die Gemeinde Grasberg erfolgen sollte um eine ordnungsgemäße Reinigung zu gewährleisten. Sofern dies den privaten Grundstückseigentümern überlassen bleibt besteht die Sorge, dass die Räumung nicht oder nicht ausreichend wahrgenommen wird. Deshalb sollte auch überlegt werden, ob ein Räumstreifen zum Befahren mit einem Räumfahrzeug freigehalten wird oder am Graben – wie im benachbarten Baugebiet – ein Rad- und Fußweg angelegt wird.

Ein Bürger stellt die Frage, wie die Entwässerung in dem Baugebiet erfolgen solle. Herr Lohreit teilt mit, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht Gegenstand der Planung sei. Dies wird aber im Zusammenhang mit der Planung der Erschließungsanlagen geprüft. Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass das Wasser aber grundsätzlich immer auf den eigenen Grundstücken versickert werden muss. Deshalb müssen im Bereich der zur Straße abschüssig verlaufenden Zufahrten auch Rinnen eingebaut werden, damit das Wasser nicht auf die Straße abgeleitet wird. Hierzu bemerkt ein Anwohner, dass dies aber auch kontrolliert werden muss da nicht immer alle Eigentümer eine solche Rinne mit einbauen.

Die Entwässerung der Straßenflächen funktioniert im Neubaugebiet Am Findorffhof über Sickermulden, die entweder im öffentlichen Bereich neben der Straße oder auch auf den privaten Grundstücken anzulegen sind. Dies funktioniert dort nach ihrer Einschätzung sehr gut. Hierzu weist Herr Franz aus dem Neubaugebiet Am Findorffhof darauf hin, dass einzelne Grundstücke zum Teil unterschiedliche Höhen aufweisen und dann das Wasserproblem zum tieferliegenden Nachbarn verschieben. Daher muss bei der späteren Erschließungsplanung darauf geachtet werden, dass die Höhenangaben der künftigen Straßenflächen klar und bekannt sind und die Bauherren sich auch an die Höhenvorgaben halten damit solche Probleme nicht entstehen. Dies muss auch für die privaten Stichwege mit beachtet werden.

Frau Paar bemerkt aus den Erfahrungen mit den etwas älteren Baugebieten, dass die Versickerung des Oberflächenwassers in Mulden auf den angrenzenden Flächen grds. gut funktioniert. Schwierig wird es, wenn diese Flächen ständig befahren werden und der Boden dann so verdichtet ist, dass er das Wasser nicht mehr aufnehmen kann.

Eine Anwohnerin stellt die Frage, was für eine Bebauung zugelassen werden soll und ob es ein Pflanzgebot auf den Grundstücken gebe. Herr Lohreit erläutert, dass ein Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser geplant wird. Pflanzgebote auf einzelnen Grundstücken seien hinderlich für den Verkauf der Grundstücke. Die Bauausführungen sollten den Bauherren überlassen werden. Die Anwohnerin gibt zu bedenken, dass der Charakter von Eickedorf beibehalten werden sollte und kein städtebaulicher Charakter entsteht.

Eine Anwohnerin wünscht, dass die Baugrundstücke vorrangig an Grasberger Bürger vergeben werden sollte. Bürgermeisterin Schorfmann erklärt, dass eine solche Regelung nicht zulässig ist.

Herr Detjen regt an, die Anbindung zum Baugebiet „Am Findorffhof“ z. B. nach 5 – 7 Jahren und somit nach Abschluss der Bautätigkeit für den Fahrzeugverkehr freizugeben. Herr Lohreit weist auf die jetzt festgelegte Erschließung des Baugebietes an die Eickedorfer Straße hin. Sofern eine solche Möglichkeit festgelegt werden soll kann der Gemeinderat dies festlegen.

Eine weitere Frage aus den Reihen der Bürger ist, ob das Klärwerk ausreichend sei. Frau Schorfmann teilt mit, dass das Klärwerk ausreichende Kapazitäten für 10.000 Einwohner habe.

Auf die Frage, wer Bauträger dieses Baugebietes sei, antwortet Frau Schorfmann, dass Herr Heiner Köster, Grasberg, als Erschließungsträger auftreten möchte. Ob er auch als Bauträger für die Bebauung der einzelnen Grundstück auftritt oder die Grundstücke wieder - wie im letzten Baugebiet - ohne Baubindung verkauft werden sollen, steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest.

Ferner wird gefragt, ob Alternativen zu diesem Baugebiet geprüft wurden. Bürgermeisterin Schorfmann erläutert, welche Bereiche rund um den Ortskern überhaupt für eine Bebauung in Betracht kommen könnten. Diese Bereiche wurden ebenfalls untersucht. Für den Bereich der Eickedorfer Vorweide hat Herr Köster den Antrag für die Ausweisung als Bauflächen gestellt zumal die dortigen Grundstückseigentümer auch bereit sind, diese Flächen zur Verfügung zu stellen. Ferner eignet sich dieser Bereich von allen untersuchten Bereichen am ehesten für die weitere Entwicklung von Bauflächen. Als Beispiel erwähnt sie, dass eine weitere Bebauung im Bereich vom Wiesendamm ohne weiteres nicht möglich wäre weil der Wiesendamm nicht noch mehr Verkehr aufnehmen kann.

Ein Anwohner bemerkt, dass in dem geplanten Baugebiet kein Spielplatz skizziert sei. Herr Lohreit weist daraufhin, dass die Ausweisung eines Spielplatzes nicht vorgeschrieben und auch nicht geplant ist. Allerdings könnten Kinder den Spielplatz im Neubaugebiet Am Findorffhof nutzen. Bürgermeisterin Schorfmann ergänzt, dass dieser Spielplatz auch noch aufgewertet werden soll weil der Spielplatz Im Grünen Winkel aufgehoben wird.

Auf Anfrage teilt Frau Schorfmann mit, dass es angedacht ist, die Baugrundstücke mit einem FTTH-Anschluss zu versehen.

Herr Ahrens weist auf den Verkehr auf der Eickedorfer Straße und die künftige Nutzung durch Anwohner aus dem neuen Baugebiet hin. Insbesondere für die weiteren Schulkinder regt er die Herstellung eines Radweges neben der Straße an da diese voraussichtlich dann auch den Schulbus nutzen werden. Die Entfernung zur nächsten Grundschule liegt dann nämlich oberhalb der 2 Km Grenze.

Ein Anwohner des benachbarten Baugebietes Am Findorffhof / Seggendamm weist auf die unglückliche Situation am Ende des am Graben verlaufenden Rad- und Fußweges hin. Nach der jetzt aktualisierten Projektskizze soll eine Rad- und Fußwegverbindung in das neue Baugebiet versetzt dazu erfolgen. Er regt an zu prüfen, ob der Rad- und Fußweg nicht auch geradeaus am Graben weitergeführt werden kann. Dann könnte man an dieser Stelle auch eine Erhöhung der Straße durch eine Aufpflasterung herstellen. Als Beispiel weist er auf den Jan-Reiners-Radweg in Lilienthal beim Schulzentrum Schoofmoor hin. Eine solche Aufpflasterung würde auch dazu führen, dass die Fahrzeuge nicht mehr so schnell in dem Bereich fahren.

Weitere Rückfragen seitens der Anwesenden bestehen nicht, sodass Bürgermeisterin Schorfmann sich für die Teilnahme aller Anwesenden bedankt und die Runde schließt.

Aufgestellt Grasberg, den 31.05.2017

Im Auftrag

(Böttjer)