

B-Plan Nr. 200 „Hesling“, OT Hohenbostel

Hinweise und Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß 3 (1) BauGB

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
<p>1 Anwohner Hesling 13 G. und W. Busche Hesling 13 30890 Barsinghausen</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf</p>	19.03.2012	<p>1.1 Ziele der Raumordnung Die Ziele der Raumordnung nach Abschnitt 1.4 sind nicht ausreichend berücksichtigt hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Sicherung und Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung vorrangig in zentralörtlichen Lagen“, da der Bereich außerhalb der bisherigen Baugrenzen des Ortes liegt. Eine Ausweisung von Baugrundstücken an dieser Stelle sei exakt das Gegenteil der vorgenannten Punkte. - „Sicherung und Stärkung der naturräumlichen und ökologischen Potenziale, der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsame Freiräume“, da nicht hinreichend erläutert wird, weshalb gerade an dieser Ostgrenze es im öffentlichen Interesse ist, den Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet mit einer auch noch dichteren Bebauung zu versehen als die umliegende Bebauung. <p>Eine Stärkung der Gemeinde durch Ausweisung dieser Fläche als Baugrundstück ist nicht vorhanden. Zahlreiche bebauungsfähige und nicht vermarktete Grundstücke innerhalb des Ortskerns weisen darauf hin. Ein Gutachten über die Baulandreserven und deren Vermarktungsfähigkeit innerhalb der bestehenden Baugrenzen des Ortsteils Hohenbostel liegt dem B-Plan als begründende Unterlage nicht bei.</p> <p>Entgegen der textlichen Begründung handelt es sich nicht um einen Lückenschluss oder um eine Arrondierung. Eine Ortsbeachtung beweist, dass es sich vielmehr um eine Ausweitung der örtlichen Baugrenzen handelt. Insofern ist eine Aufhebung des bestehenden (nicht durchführbaren) Planes im öffentlichen Interesse in diesem Teilbereich angebracht. Eine Begründung für diese naheliegende Alternative ist im Erläuterungstext zum B-Plan nicht enthalten.</p> <p>Die dazu gegebene Begründung unter 5.2.4 „Anderweitige Pla-</p>	<p>A 1.1: Im Vergleich zwischen der bereits vorhandenen Baugebietsgröße im Bereich der Straßen Hesling und Brüggekamp (insges. ca. 15 bebaute Grundstücke) und den lediglich max. drei neuen geplanten Wohnbaugrundstücken kann aufgrund der deutlich untergeordneten Gesamtanzahl eher von einer nachrangigen kleinen Abrundung als von einer deutlichen Erweiterung gesprochen werden. Wie in Pkt. 1.4 der Begründung ausgeführt, besitzt der OT Hohenbostel die regionalplanerische Funktion einer „ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen.“ Daraus lässt sich nicht ableiten, dass die Wohnraumversorgung nur in der zentralörtlichen Lage des Stadtgebietes erfolgen dürfe, sondern gerade auch „in Ergänzung“ dazu im OT Hohenbostel.</p> <p>Der Versuch zur Ausnutzung bestehender Baulücken innerhalb vorhandener Ortslagen vor weiterer Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen im Außenbereich entspricht unwidersprochen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund langjähriger Erfahrungen stehen heute sichtbare Baulücken jedoch häufig dem freien Marktgeschehen nicht zur Verfügung, so dass zur Erfüllung der Wohnraumversorgung trotzdem auch auf bisherige Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden muss. Dafür hat der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Barsinghausen das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt und bereits seit längerem die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 200 vollzieht diese Darstellung gem. Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB.</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
		<p>nungsmöglichkeiten“ auf S.21 der Begründung ist in diesem Punkt unvollständig und ohne Nachweis. Der Augenschein vor Ort zeigt, dass anderweitige, im Ortskern vorhandene nicht bebaute Grundstücke zur Verfügung stehen und eine Nachfrage an diesem Standort erst durch Ausweisung als Baugrundstück erzeugt wird. Die festgelegten Kompensationserfordernisse auf S.5 der Eingriffsregelung sowie die dort enthaltenen Stellungnahmen lassen die Vermutung zu, dass es in Anbetracht von lediglich 2000 qm neu zu schaffendem Baugrundstück sicher Flächen in Hohenbostel vorhanden sind, die geringere ökologische Auswirkungen haben.</p> <p>1.2 Städtebauliche Dichtewerte (GRZ)</p> <p>Im Abschnitt 3.1.2 wird die GRZ auf 0,3 mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von I festgesetzt. Die dargestellte Begründung, diese verdichtete Bebauung trage dem besonderen Standort am Ortsrand Rechnung und diene als Ausgleich für die umliegende Festsetzung der Geschossigkeit auf II mit GRZ 0,15 bzw. 0,1 ist nicht schlüssig. Vielmehr wird das Dorfgebiet mit seiner an dieser Stelle stark aufgelockerten Bebauung mit einer GRZ unter 0,1 und einer Geschossigkeit von I realisiert. Insofern nimmt die Festlegung nur den Bestand auf, ohne jedoch die bestehende GRZ ebenfalls aufzunehmen. Die textliche Begründung ist daher unrichtig. Die weitgehende Vollgeschossigkeit von I begründet sich an dieser Stelle am Hesling auch insbes. durch die starke Neigung der Baugrundstücke, was ebenfalls für die Fläche des B-Planes 200 zutrifft.</p> <p>Die Erhöhung der GRZ im B-Plan 200 auf GRZ 0,3 bedeutet darüber hinaus, dass für die neu zu schaffende Baufläche ohne Berücksichtigung der Teilfläche, die keiner Nutzungsänderung unterliegen wird (Flurstück 208) ein Versiegelungsgrad von annähernd 75% zu erwarten ist. Gem. den Annahmen der Eingriffsregelung in Abschnitt 2 ergeben sich ((2000 qm x 0,3 x 1,5) + 0,06) (für die Straßenfläche) eine zu erwartende versiegelte Fläche von 1500 qm als Folge der neuen Baugrundstücke. Die mit dem B-Plan getroffenen Annahmen, es handele sich um eine Begrenzung, um die Versiegelung zu minimieren und Eingriffe in Natur</p>	<p>Im Übrigen hat die Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung mit Schreiben vom 21.03.2012 bescheinigt, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.</p> <p>Die Bedenken zu den Zielen der Raumordnung werden nicht aufgenommen.</p> <p>B 1.1: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>A 1.2: Eine direkte zahlenmäßige Vergleichbarkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) im B-Plan Nr. 4 von 1965 und im vorliegenden aktuellen B-Plan Nr. 200 ist nicht sachgerecht:</p> <p>Die für den B-Plan Nr. 4 noch geltende Version der zugehörigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) stammt von 1962. Darin war seinerzeit noch geregelt, dass bei der Bemessung der Grundflächenzahl im Grundsatz lediglich die Hauptbaukörper, aber noch nicht alle zugehörigen Grundstückerschließungen, Nebengebäude etc. mitenthalten und mitzurechnen waren. Dies ist in der für den B-Plan Nr. 200 anzuwendenden BauNVO von 23.01.1990 jedoch mittlerweile der Fall. Die früher niedrigeren Zahlenwerte entsprechen demzufolge annähernd unseren heute geltenden etwas höheren Zahlenwerten.</p> <p>Bei entsprechend breiten Grundstückszuschnitten (z.B. lediglich ein oder zwei Grundstücke statt max. 3 mögliche) wäre innerhalb des Plangebietes - auch unter Einhaltung notwendiger Grenzabstände - selbstverständlich auch die Festsetzung einer II-Geschossigkeit denkbar gewesen. Damit sich die Bebauung aber besser in den Bestand einfügt und zur Wahrung des Ortsrandes wurde</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
		<p>und Landschaft zu vermindern, sind folglich unrichtig und keinesfalls den vorhandenen Bebauungen entsprechend.</p> <p>1.3 Erosionsgefährdung Bei der im Landschaftsrahmenplan festgestellten hohen Erosionsgefährdung des Gebietes (S. 14 der Begründung) wird die geplante Bebauung in diesem Bereich die Bodenerosion weiter verstärken. Schon jetzt ist das Flurstück 208 davon betroffen. Es steht zu erwarten, dass mit weiterer Versiegelung der Flächen oberhalb der Flurstücke 205 bis 208 erhebliche Beeinflussungen durch auftretende Bodenerosion auftreten werden. Maßnahmen zur Vermeidung sind deshalb im B-Plan unerlässlich festzulegen und die umliegenden Eigentümer von den Folgekosten freizustellen.</p> <p>1.4 Erschließung und Ausnutzung Grundstücke Brüggekamp Unberücksichtigt bleibt auch, dass die Nutzung der unterhalb des B-Planes liegenden Grundstücke am Brüggekamp nur mit erheblichen privatwirtschaftlichen Einschränkungen möglich ist und</p>	<p>eine I-Geschossigkeit festgesetzt.</p> <p>Bzgl. des Versiegelungsgrades wird klargestellt, dass max. nur 45% des 2000 m² großen Baugrundstückes versiegelt werden kann. Dabei wird die in der BauNVO festgelegte Obergrenze für mögliche Versiegelungen in allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht einmal ausgeschöpft.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht heute absolut üblichen Dichtewerten auch für ländliche Siedlungen. Die in der Vergangenheit üblichen großen Grundstückszuschnitte mit entsprechend hohem Landschaftsverbrauch entsprechen heute nicht mehr ökologisch vertretbaren Standards. Die Bedenken zur ökologischen Vertretbarkeit und Zielen der Raumordnung sind deshalb im Grunde genau gegenteilig einzuschätzen.</p> <p>B 1.2: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>A 1.3: Unter dem Begriff „Bodenerosion“ wird allgemein die durch Wasser oder Wind ausgelöste Abtragung von Böden (Entfernung der schützenden Vegetation z.B. durch Überweidung oder Abholzung) verstanden. Eine Bodenerosion ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, weil hier eine Bodenversiegelung durch Wohngebäude geplant ist.</p> <p>B 1.3: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>A 1.4: Die Erschließung möglicher Hinterliegerbebauungen für die Grundstücke Brüggekamp 14, 16 und 18 gem. B-Plan Nr. 4 war seinerzeit über die südöstliche Ecke des Grund-</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<p>- A: Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>- B: Beschlussvorschlag</p>
		<p>daher nicht zu erwarten ist. Inwieweit ohne ein tatsächliches öffentliches Interesse hier privatwirtschaftliches Interesse der Grundstückseigentümer des Flurstücks 204 gegenüber den Flurstücken 205, 206 und 207 bevorzugt wird, beliebt unbegründet.</p> <p>1.5 Entsorgung und Erschließung Eine Entsorgung und Erschließung der geplanten neuen Grundstücke ist nicht ohne Eingriff in die bestehende Erschließung des Hesling möglich. Es wird erwartet, dass auch alle mittelbaren Kosten, die durch Störung des bisherigen Ausbaus entstehen, durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen werden und dies entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen wird.</p> <p>1.6 Ausschluss Nr.2 gem. § 4(2) BauNVO Es wird ferner erneut angeregt, über das bisherige Maß hinaus auch die Zulässigkeit nach Nr. 2 gem. § 4(2) BauNVO auszuschließen, da dies der bisherigen umliegenden Nutzung entspricht.</p>	<p>stückes Hesling 13 vorgesehen. Diese Stichwegerschließung und Hinterbebauungen wurden seit Rechtskraft dieses alten Bebauungsplanes vom 12.10.1965 bis heute jedoch niemals realisiert. Die rückwärtigen Bauflächen liegen jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 200 und bleiben unverändert rechtswirksam. Eine Erschließung durch privatrechtliche Zuwegungen über den Brüggekamp wäre weiterhin möglich.</p> <p>Im Übrigen wurden seitens der betroffenen Anwohner diesbezüglich keinerlei Bedenken vorgebracht.</p> <p>B 1.4: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>A 1.5: Alle erforderlichen Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Vor dem Satzungsbeschluss des B-Planes ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Kosten zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zu beschließen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>B 1.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>A 1.6: Die Festsetzungen der einzelnen zulässigen Arten der baulichen Nutzung gem. § 4 (2) BauNVO orientieren sich aus Gleichbehandlungsgrundsätzen zunächst an den Festsetzungen des benachbarten B-Planes Nr. 4. Dies betrifft auch die Nr. 2 „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“. Eine komplette Nichtzulässigkeit dieser Nutzungen stände</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
			<p>demgem. zur benachbarten Rechtslage im Widerspruch. Zudem würde der Baugebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gewahrt werden können.</p> <p>Zunächst muss klargestellt sein, dass es sich hierbei lediglich um Einrichtungen handeln kann, die „der Versorgung des Wohngebietes“ dienen.</p> <p>Die angesprochenen Teilnutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ werden nur als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt, so dass sich die Stadt Barsinghausen im Zuge bauordnungsrechtlicher Verfahren vorbehält, den evt. Störungsgrad derartiger Nutzungen nach Antrag gesondert prüfen und ggf. reglementieren zu können.</p> <p>Die Teilnutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ bleibt weiterhin allgemein zulässig, um den Baugebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. BauNVO zu wahren.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden im B-Plan-Entwurf bereits entsprechend geändert. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>B 1.6: Keine Änderung der Planung.</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
<p>2 Anwohner Hesling 13</p> <p>G. und W. Busche Hesling 13 30890 Barsinghausen</p> <p>Stellungnahme zum Vorentwurf</p>	14.05.2011	<p>2.1 Umweltprüfung</p> <p>Eine besondere gesetzliche Verpflichtung bestehe für die Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vor dem Hintergrund der Eingriffsregelung. Diese gehe i.d.R. davon aus, dass jede Bereitstellung von neuem Bauland einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt; durch Abwägung habe die planende Gemeinde auch über den erforderlichen Ausgleich durch Darstellung bzw. Festsetzung von Maßnahmeflächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu entscheiden.</p> <p>Seit 2004 sei für alle Bauleitpläne eine in das Aufstellungsverfahren integrierte Umweltprüfung obligatorisch. Insofern sei es bedauerlich, dass im Vorentwurf gerade in diesem Punkt wegen der Bedeutung gerade an dieser Stelle noch keine Aussagen bestünden.</p> <p>2.2 Festsetzung bestehender Ausgleichsflächen</p> <p>Es soll geprüft werden, ob die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche im Zusammenhang mit anderen Bauverfahren nicht als Ausgleichsfläche ausgewiesen sei. Nach Wissen der o.g. Anwohner bestünde dazu eine Festlegung.</p> <p>2.3 Ziele der Raumordnung</p> <p>Inwieweit die Ziele der Raumordnung nach Abschnitt 1.4 des Vorentwurfes mit dem B-Plan Nr.200 vereinbaren seien, sei keineswegs erkennbar und selbstverständlich: Es handele sich weder um einen Lückenschluss, noch erfolge eine Abrundung der Baugrenzen. Vielmehr werde das Dorfgebiet mit seiner an dieser Stelle stark aufgelockerten Bebauung mit einer GRZ unter 0,1 in seinem Randbereich erweitert.</p> <p>Ferner sei auch eine Stärkung der Gemeinde durch Ausweisung dieser Fläche als Baugrundstück nicht vorhanden. Zahlreiche bebauungsfähige und nicht vermarktete Grundstücke innerhalb des Ortskernes wiesen darauf hin. Es werde in diesem Zusammenhang ein Gutachten über die Baulandreserven und deren Vermarktungsfähigkeit innerhalb der bestehenden Baugrenzen</p>	<p>A 2.1: Eine Umweltprüfung (Umweltbericht und Eingriffsregelung) ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.</p> <p>B 2.1: Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 2.2: Nach den Unterlagen der Stadt Barsinghausen ist eine derartige Ausweisung nicht bekannt.</p> <p>B 2.2: Die Anregung wird zurückgewiesen.</p> <p>A 2.3: s. Pkt. A 1.1</p> <p>B 2.3: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
		<p>des Ortsteils Hohenbostel angeregt. Vielmehr müsse angenommen werden, dass der Bedarf durch diesen B-Plan erst erzeugt werde. Damit würden die Ziele der Raumordnung nicht erfüllt hinsichtlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Stärkung der naturräumlichen und ökologischen Potenziale, der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsame Freiräume - dauerhaftem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen - Sicherung und Schaffung einer ausreichenden Wohnraumversorgung vorrangig in zentralörtlichen Lagen. <p>Eine Ausweisung von Baugrundstücken an dieser Stelle sei exakt das Gegenteil der vorgenannten Punkte.</p> <p>2.4 Städtebauliche Dichtewerte (GRZ)</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) entspräche entgegen der Aussage unter Pkt. 3.1.2 „Maß und Art der baulichen Nutzung“ nicht der GRZ = 0,1 bzw. 0,15 des angrenzenden B-Planes Nr.4 vom 12.05.1965, sondern solle vielmehr auf 0,3 angehoben werden. Der als positiv hervorgehobene Verzicht einer Zweistöckigkeit gegenüber dem B-Plan Nr.4 sei keineswegs von Bedeutung, da allein aufgrund der vorgesehenen Grundstückszuschnitte und der notwendigen Grenzabstände eine mehrstöckige Bebauung kaum realisierbar wäre. Auch sei eine zweigeschossige Bebauung i.d.R. deshalb bisher wegen der damit verbundenen Baulast auf den vorhandenen Nachbargrundstücken nicht erfolgt.</p> <p>Ferner sei aus dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen, dass eine Art Kettenhausbebauung vorgesehen sei, welche für diese Länge und den angrenzenden B-Plan Nr.4 völlig untypisch sei. Die dann zu erwartende Versiegelung von bisher ausschließlich vorhandenen Grünflächen betrage annähernd (0,20 ha * 0,3 GRZ) + 0,06 ha Verkehrsfläche = 0,12 ha von 0,26 = 46%). Die Änderung im bestehenden B-Plan Nr.4 müsse dabei unberücksichtigt bleiben, da keine Zustandsänderung einträte. Aus Sicht der o.g. Anwohner sei das Maß der Versiegelung in diesem Dorfrandbereich ökologisch nicht vertretbar und ebenfalls nicht in Übereinstimmung mit den o.g. Zielen der Raumordnung.</p>	<p>A 2.4: s. Pkt. A 1.2</p> <p>Bei der im Städtebaulichen Konzept dargestellten Bebauung handelt es sich lediglich um den informellen zeichnerischen Nachweis einer Grundstücksaufteilung und Bebauungsmöglichkeit. Das aufgezeigte beispielhafte Konzept hat keine Rechtskraft. Es handelt sich dabei im Übrigen nicht um eine „Kettenhausbebauung“, sondern freistehende Einfamilienhäuser mit (z.T. aneinandergrenzenden) Garagenbauten im Bauwisch. Dies wird auch dadurch deutlich, dass als Bauweise „offene Bauweise“ und nicht - wie für Kettenhäuser erforderlich - „geschlossene Bauweise“ festgesetzt ist.</p> <p>B 2.4: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p>

TÖB	Schreiben	Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> - A: Stellungnahme der Verwaltung - B: Beschlussvorschlag
		<p>2.5 Erschließung und Ausnutzung Grundstücke Brüggekamp Die Ausweisung der drei Grundstücke verhindere eine Ausnutzung der bestehenden Grundstücke mit GRZ 0,15 am östlichen Ende des Brüggekamp, da eine dazu notwendige Erschließung vom Hesling aus nicht mehr gegeben wäre. Faktisch werde die GRZ auch für diese Grundstücke auf unter 0,1 gesenkt bzw. die bisher im B-Plan Nr.4 weitere zulässige Bebauung ausgeschlossen.</p> <p>2.6 Entsorgung und Erschließung Eine Entsorgung und Erschließung der geplanten neuen Grundstücke sei nicht ohne Eingriff in die bestehende Erschließung des Hesling möglich. Abschnitt 4.2 werde derart verstanden, dass auch mittelbare Kosten, die durch Störung des bisherigen Ausbaus entstünden, durch den Vorhaben- und Erschließungsträger übernommen werden.</p> <p>2.7 Ausschluss Nr.2 gem. § 4(2) BauNVO Es wird angeregt, über das bisherige Maß hinaus auch die Zulässigkeit“ nach Nr.2 gem. § 4 (2) BauNVO auszuschließen.</p>	<p>A 2.5: s. Pkt. A 1.4</p> <p>B 2.5: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</p> <p>A 2.6: s. Pkt. A 1.5</p> <p>B 2.6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>A 2.7: s. Pkt. A 1.6</p> <p>B 2.7: Keine Änderung der Planung.</p>