

Bebauungsplan Nr. 448: Handorf – Stapelskotten / Laerer Werseufer

Während der Offenlegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 448 wurden die nachfolgenden Anregungen vorgetragen.

1. Mehrere Eigentümer machen Bedenken hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebietes geltend. Da die Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten mit den Zielen des Landschafts- und Hochwasserschutzes begründet seien, sei es sachgerecht, auch andere (bebaute) Bereiche an der Werse zu überplanen.

Stellungnahme:

Die angesprochenen Bereiche sind bereits durch den Landschaftsplan „Werse“ überplant. Aufgrund der rechtlichen Einschätzung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ wurde der Landschaftsplan „Werse“ für den Bereich „Laerer Werseufer“ obsolet. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die weitere Entwicklung zielkonform zu steuern. Dieses Erfordernis besteht für die angesprochenen (anderen) Bereiche nicht, da hier der Landschaftsplan „Werse“ das geeignete Steuerungsinstrument bildet.

Den Anregungen sollte nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gefolgt. (Beschlussvorschlag 1.2.1)

2. Mehrere Eingeber wenden sich gegen den im Bebauungsplan festgesetzten 5,0 m breiten Uferpflanzstreifen an der Werse, der gleichzeitig Bestandteil des Landschaftsplanes „Werse“ bleiben soll. Sie wenden sich gegen die hier festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen, die mit Blick auf eine möglichst uneingeschränkte Gestaltungsfreiheit der privaten Gartenflächen eine unzumutbare Härte darstelle. Es wird daher angeregt, auf diesen Pflanzstreifen zu verzichten und die angesprochenen Teilflächen aus dem Landschaftsplan „Werse“ herauszunehmen.

Stellungnahme:

Die landschaftsgerechte Bepflanzung des Uferstreifens war bereits im Landschaftsplan „Werse“ festgesetzt. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan ändert sich an den damit verbundenen rechtlichen Verpflichtungen der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten im Grundsatz nichts. Insoweit kann von einer „unzumutbaren Härte“ nicht die Rede sein.

Den Anregungen sollte nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.2)

3. Mehrere Eingeber kritisieren die getroffenen Beschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Es wird zum einen die Beschränkung auf eine Größe von max. 12 m² bemängelt. Eine lage- und funktionsgerechte Freizeitnutzung (Boote, Fahrräder, Gartenmöbel etc.) erfordere mehr Unterstellfläche als die zugelassenen 12,0 m². Sinnvoll wäre eine Größenordnung von mindestens 20,0 m².

Zum anderen sei es angesichts der völlig heterogenen Grundstücksstruktur nicht angemessen, die Zulässigkeit je einer Anlage an das jeweilige Grundstück zu koppeln. Das führe dazu, dass auf Grundstücken mit mehreren Gebäuden nicht mehr Fläche für Nebenanlagen zur Verfügung stünde als auf Grundstücken, die nur mit einem Hauptgebäude bebaut sind. Daher wird angeregt, die Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht auf das jeweilige Grundstück, sondern an das zugeordnete Hauptgebäude zu knüpfen.

Außerdem würde die getroffene Beschränkung zur Lage (keine Überschreitung der hinteren Bauflucht des zugeordneten Hauptgebäudes) zu einer unnötigen Einschränkung

der baulichen Grundstücksnutzung führen. Hier sei es vielmehr ausreichend, die Unzulässigkeit auf Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu beschränken.

Stellungnahme:

Da die Anregungen nachvollziehbar sind und keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken bestehen sollte der Anregung durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 1.3) gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.1)

4. Mehrere Eingeber beanstanden die textliche Festsetzung zur Grundstückseinfriedigung (Nr. 2.1.), die besagt, dass Einfriedigungen nur zur Erschließungsstraße hin zulässig sind. Dies bedeute, dass Einfriedigungen zum seitlichen Nachbarn unzulässig sind. Diese Festsetzung widerspräche den bestehenden Strukturen und führe zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Grundstücksnutzung.

Da diese Festsetzung damit begründet werde, dass Einfriedigungen quer zur Fließrichtung der Welse den Hochwasserabfluss behindern könnten, sei es eher sachgerecht, die Unzulässigkeit von Einfriedigungen auf den Überschwemmungsbereich zu beschränken.

Stellungnahme:

Da die Anregungen nachvollziehbar sind und keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken bestehen sollte der Anregung durch eine Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 2.1) gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.2)

5. Mehrere Eingeber regen an, die Festsetzungen zur max. zulässigen Grundfläche von 85 m² sowie zu max. zulässigen Geschossfläche von 95 m² zu modifizieren.

Sie argumentieren, dass ein 85 m² großes Gebäude auf einem z. B. 400 m² großen Grundstück sich völlig anders darstelle, als auf einem z. B. 1.000 m² großen Grundstück. Daher sei es sachgerechter, die zulässige Grundfläche durch die Einführung einer Grundflächenzahl (GRZ) auf die Grundstücksgröße zu beziehen, um damit ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Gebäudegrundfläche und Grundstücksgröße zu erzielen. Außerdem verhindere die zulässige Geschossfläche von 95 m² unter Einbeziehung auch von Aufenthaltsräumen, Umfassungswänden und Treppenräumen in Nicht-Vollgeschossen einen effektiven Ausbau des Dachgeschosses, der im Übrigen das äußere Erscheinungsbild der Gebäude in keiner Weise verändere. Es wird angeregt, diese Festsetzung ersatzlos zu streichen oder zumindest Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht in die Berechnung mit einzubeziehen.

Stellungnahme:

Um planerisch sicherzustellen, dass die Grundstücke bzw. Gebäude bestimmungsgemäß als Wochenendhäuser/Bootshäuser genutzt werden. ist eine Beschränkung der absoluten Größenordnung zwingend erforderlich. Hierbei wäre es gerade nicht sinnvoll, die absolute Gebäudegrundfläche durch eine Koppelung an die Grundstücksgröße zu flexibilisieren. Gleiches gilt für die Geschossfläche, die unter Berücksichtigung des teilweise bewegten Geländereiefs etwas großzügiger (95 m²) als die zulässige Grundfläche (85 m²) bemessen wurde, um mehrebigige Grundrisskonzepte zu ermöglichen.

Die absoluten Größenordnungen von 85 bzw. 95 m² sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele, der Bestandssituation sowie der Belange der privaten Grundstücksnutzer nach Erweiterung sachgerecht und abwägungsfehlerfrei festgelegt worden.

Den Anregungen sollte aus diesen Gründen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.3)

6. Mehrere Einwender geben Anregungen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ab. Hierbei sind generell drei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

6.1 Die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Laerer Werseufer Nr. 14, 16, 26, 28,42, 44, 46, 52, 64 a, 66, 72, 76, 78, 100, 100 a und 134 regen eine Änderung der Baugrenzen in Form von Parallelverschiebungen der Baufenster unter teilweise geringfügiger Aufweitung der überbaubaren Grundstücksflächen an. Die Baufenster befinden sich alle außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die Anregungen werden damit begründet, die jeweiligen Ersatz- oder Erweiterungsbauten optimaler auf dem jeweiligen Grundstück platzieren zu wollen.

Stellungnahme:

Die gewünschten Änderungen berühren nicht die generellen Planungsziele und sind städtebaulich vertretbar. Ihnen sollte daher gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.1.3)

6.2 Die Eigentümer der Flurstücke 83, 86, 89 der Flur 36 und 207 der Flur 35, sowie im Bereich der Hausnummer „Laerer Werseufer Nr. 16“ regen an, im Sinne einer Baulückenschließung auf ihren bisher ganz oder teilweise unbebauten Grundstücken zusätzliche Baufenster auszuweisen, da sich hier eine ergänzende Bebauung in die Bestandsstruktur verträglich einfüge und die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das generelle Planungsziel verfolgt, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Wahrung der Ziele des Landschafts- und Hochwasserschutzes restriktiv zu begrenzen und nur den vorhandenen Gebäudebestand - soweit mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar - planungsrechtlich abzusichern. Die Anregungen stehen dieser Zielsetzung entgegen. Daher sollte den Anregungen nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.4)

6.3 Die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Grundstücke Laerer Werseufer Nr. 68, 76, 78, 80, 86, 92, 92 a, 96, 110, 112, 116 und 152 regen an, ihre Bestandsgebäude, die sich ausnahmslos im Überschwemmungsgebiet befinden, durch die Ausweisung von Baufenstern planungsrechtlich abzusichern.

Die Reduzierung auf den Bestandschutz bedeute eine unzumutbare Härte und käme einer Enteignung gleich. Die Belange des Hochwasserschutzes stünden dem Anliegen nicht entgegen, da diese durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden könnten.

Stellungnahme:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt, sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis nicht gegeben. Die Belange der Grundstückseigentümer können hier nicht höher gewichtet werden, als die gesetzlichen Vorgaben des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Für die angeregte Ausweisung von Baufenstern im Überschwemmungsgebiet bleibt daher unter Abwägungsgesichtspunkten kein Raum. Die Beschränkung auf den Bestandschutz ist im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 GG) hinzunehmen.

Den Anregungen sollte nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht gefolgt werden. (Beschlussvorschlag 1.2.5)