

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

1 Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

1.1 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 22.09. – 21.10.2020 statt und es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1.	Stadt Springe, Stadtplanung	10.09.2020	keine Bedenken
2.	Avacon Netz GmbH	16.09.2020	keine Bedenken, Hinweis zur weiteren Einbindung bei der Entwicklung des Quartiers
3.	Purena GmbH	25.09.2020	keine Bedenken
4.	NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim	28.09.2020	keine Bedenken, Hinweis auf HQSG Bad Münder
5.	Ericsson Services GmbH	01.10.2020	keine Bedenken
6.	Region Hannover, Team Städtebau	07.10.2020	keine Bedenken
7.	Handwerkskammer Hannover	16.10.2020	keine Bedenken
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.10.2020	keine Bedenken, Hinweis zur weiteren Einbindung bei der Entwicklung des Quartiers
9.	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	19.10.2020	keine Bedenken
10.	Landkreis Hameln-Pyrmont	20.10.2020	Kleine textliche Korrekturen, Ergänzung Hinweis Artenschutz, Beachtung der Altlastenthematik, Brandschutz
11.	Veolia Wasser Deutschland GmbH	20.10.2020	keine Bedenken, textliche Korrekturen
12.	Kampfmittelbeseitigung	14.09.2020	In Teilbereichen erfolgte noch keine Luftbildauswertung
13.	LBEG	13.10.2020	Hinweis auf Erdfallgefährdung
14.	Vodafone	06.10.2020	keine Bedenken, Hinweis zum Umgang mit Anlagen

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

1.2 Beteiligung Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, im Zeitraum vom 22.09. – 21.10.2020, sind folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen worden:

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit			
Nr.	Hinweisgeber	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1.	Einwender	12.10.2020	Verkehrsbelange, Dichte, Höhe, Entwässerung, Wertminderung
2.	Einwender	15.10.2020	Verkehrsbelange, Zufahrtsrecht; Dichte, Entwässerung, Artenschutz
3.	Einwender	18.10.2020	Verkehr, Lärm, Dichte, Naturschutz, Entwässerung, Altlasten
4.	Einwender	19.10.2020	Dichte, Höhe, Wohnangebot, Altlasten, Verkehr, Entwässerung
5.	Einwender	20.10.2020	Entwässerung, Verkehr
6.	Einwender	20.10.2020 03.02.2020 31.12.2019	Verkehr, Dichte, Höhe, Nachbarschaftsschutz, Wertminderung, Entwässerung
7.	Einwender	20.10.2020	Dichte, Verfahrenswahl, Verkehr, Entwässerung, Grünordnung, Schadensregulierung

2 Abwägungsvorschläge

2.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Inhaltliche Anregungen zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Offenlage durch Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen, dessen Abwägungsvorschlag im Folgenden dargelegt wird:

TöB 1 – Stadt Springe

Stellungnahme	Abwägung
Gegen die o. g. geplante Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Stadt Springe keine Bedenken	Keine Bedenken und Anregungen.

TöB 2 – Avacon

Stellungnahme	Abwägung
<p>Wir teilen Ihnen im Auftrag der Netzgesellschaft Bad Münde mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“ grundsätzlich keine Einwände haben.</p> <p>Wir teilen Ihnen jedoch mit, dass wir im Planbereich Strom- und Gasversorgungsleitungen betreiben, deren sicherer Betrieb durch die Planung nicht gefährdet werden darf. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau des Strom- und Gasversorgungsnetzes, sowie die Koordination ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden und wir bitten um Beteiligung an den geplanten Koordinierungsgesprächen.</p> <p>Sofern in der Erschließungsplanung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir für den Bau- und Betrieb der Versorgungsleitungen um Eintragung von entsprechenden Wege- und Leitungsrechten.</p> <p>Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise zu den vorhandenen Strom- und Gasversorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen und finden Erwähnung in der Begründung. Somit sind potenzielle Investoren über die wesentlichen Aussagen informiert. Die Avacon kann dann im Rahmen der Entwicklung des Gebietes frühzeitig mit eingebunden werden.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und textliche Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht.</p>

TöB 3 – Purena

Stellungnahme	Abwägung
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 14.09.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht der Trinkwasserversorgung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.77 bestehen.	Keine Bedenken und Anregungen.

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

TöB 4 – NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die NLWKN Betriebsstelle Hannover-Hildesheim ist durch die geplante Maßnahme mit seinen Anlagen und Einrichtungen nicht betroffen.</p> <p>Hinweise: Die geplante Maßnahme liegt im Gebiet des HQSG Bad Münder.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Der Hinweis zum HQSG Bad Münder wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise finden sich bereits in der Begründung und auf der Planzeichnung wieder.</p>

TöB 5 – Ericsson

Stellungnahme	Abwägung
<p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt.</p> <p>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.</p> <p>Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelreihe 2 – 4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskuft-dttgmbh@telekom.de</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

TöB 6 – Region Hannover

Stellungnahme	Abwägung
<p>Zum Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“ der Stadt Bad Münder bestehen aus der Sicht der Region Hannover, als Träger öffentlicher Belange und benachbarter Träger der Regionalplanung, keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

TöB 7 – Handwerkskammer Hannover

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Bedenken oder Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

TöB 8 – Deutsche Telekom

Stellungnahme	Abwägung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.77, Unter der Bleiche in der Stadt Bad Münder grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über weitere Planungsaktivitäten.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Der Hinweis zur frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB 9 – Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim

Stellungnahme	Abwägung
<p>Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden weder Bedenken noch Anregungen bzgl. des o.a. Vorhabens vorgetragen.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

TöB 10 – Landkreis Hameln-Pyrmont

Stellungnahme	Abwägung
<p>Untere Landesplanungsbehörde</p> <p>Zur Klarstellung weise ich in Bezug auf den aktuell vorliegenden RROP-Entwurf darauf hin, dass in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung ebenfalls zu berücksichtigen sind. Auswirkungen hat dies für die im Betreff genannte Planung seitens der Regionalplanung aber nicht. Die Beschriftung zu Abb. 3 in Kapitel 2.2 der Begründung ist zu korrigieren. Hier handelt es sich</p>	<p>Der Hinweis, dass die benannten Ziele gem. § 3 ROG, Abs. 1 Satz 4 ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung eine entsprechende Ergänzung vorgenommen. Es erfolgt ebenfalls die Korrektur der Beschriftung der Abbildung des RROP.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>um das aktuell gültige RROP und nicht um den Entwurf.</p>	
<p>Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen gegen das vorangefragte Bauvorhaben keine Bedenken, wenn folgende Ergänzungen in die Textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen werden: Um Konfliktpotenziale gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, sind Abrissarbeiten auf dem Gelände außerhalb der fledermausaktiven Zeit zwischen November und März durchzuführen. Die Entnahme des Gehölzbestandes hat zwischen Oktober und Februar zu erfolgen. Zuvor ist eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen. Sollten Abrissarbeiten zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, sind mögliche Fledermausquartiere bzw. Tagesverstecke an den Schuppen und den Altbäumen mittels Endoskopkamera auf Besatz zu überprüfen. Wenn das Fledermausvorkommen durch die Besatzkontrollen ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Spalten und Höhlen vollständig mit Bauschaum zu verschließen, um somit den Einflug von Fledermäusen zu verhindern. Sollten bei den oben beschriebenen Untersuchungen Vorkommen nachgewiesen werden, ist zwingend ein Fachbüro einzuschalten.</p>	<p>Die vorgetragene textliche Festsetzung wird in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen und ersetzt Teile der vorhandenen Festsetzung unter 9.1., die ebenfalls entsprechende Aussagen gemacht hat.</p> <p>Der Stellungnahme zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung wird gefolgt. Die Begründung und die Planzeichnung zum Bebauungsplan werden entsprechend angepasst. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>
<p>Untere Abfallbehörde Die beim Rückbau der Gärtnerei und der Nebengebäude anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgungswege sind der Unteren Abfallbehörde im Vorfeld mitzuteilen und die Entsorgungsnachweise sind anschließend unaufgefordert vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis der Unteren Abfallbehörde wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis zur Entsorgung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>
<p>Untere Bodenschutzbehörde Die geforderten Bodenuntersuchungen wurden mittlerweile durchgeführt. Die Analyseergebnisse stehen jedoch noch aus, so dass abschließende Aussagen über eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch und Boden noch nicht getroffen werden können. Gerade unter dem Aspekt der geplanten sensiblen Nachnutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine erste Einschätzung auf Basis der noch zu übermittelnden Werte unverzichtbar.</p>	<p>Die Ergebnisse der Altlastenbetrachtung liegen vor und kommen zum Ergebnis, dass keine negativen Beeinträchtigungen von Menschen und Boden vorliegen. Deshalb konnte auf die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan verzichtet werden.</p> <p>Die Aussagen des Gutachtens sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und zusammenfassend die Handlungsempfehlung dem Kapitel 2.7.1 der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Aussagen aus dem Gutachten werden in die Begründung übernommen und das Gutachten ist Anlage der Begründung. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Brandschutz

Gegen den o. a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt werden, wenn

für WA 1

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundsatz (96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr-Niedersachsen (alternativ gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Die eingereichten Pläne weisen u. a. keine Wendemöglichkeiten, zu geringe Straßenbreiten und keine Aufstell- und Bewegungsflächen auf. Die Pläne sind entsprechend zu überarbeiten.

für WA 2

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der

Aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation und der Tatsache, dass es sich grundsätzlich um ein bereits entwickeltes Gebiet handelt, ist davon auszugehen, dass der Grundschutz für den Betrachtungsbereich bereits gesichert ist.

Die Erreichbarkeit der rückwärtigen Bereiche der bereits zu teilen bebauten Grundstücke (WA 2) kann über die heute bereits vorhandene Erschließungsstruktur sichergestellt werden. Zum einen über die nördlich verlaufende Angerstraße. Eine Erreichbarkeit ist weiterhin über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zweck einer Privatstraße, ausgehend von der Straße „Unter der Bleiche“ vorhanden. Somit ist auch bei einer Grundstücksteilung die Erreichbarkeit dieser Grundstücke gesichert. Mit einer festgesetzten Breite von 4,40 m für die private Erschließungsfläche ist die Erreichbarkeit grundsätzlich auch mit einem größeren Fahrzeug gesichert. Die Grundstücke liegen in einem Abstand von weniger als 50 m zur Straße Unter der Bleiche entfernt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist die Erschließung über den Anschluss an die Wallstraße gesichert und im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche privater Zweckbestimmung mit dem Zweck Privatstraße festgesetzt, so dass alle Grundstücke über diese Erschließungsachse grundsätzlich erreichbar sind.

Zusätzlich sind die südlichen Grundstücksbereiche auch von der Straße Unter der Bleiche durch die Feuerwehr erreichbar.

Um die innenliegenden Grundstücke in einem maximalen Abstand von 50 m zu einer potenziellen Aufstellfläche für die Feuerwehr sicherstellen zu können, ist in den Bebauungsplan ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m festgesetzt, der die innere Erschließung mit der Straße Unter der Bleiche verbindet.

Die Hinweise zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke ist ein zusätzlicher Fußweg in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Die Grundzüge der Planung werden tangiert, so dass eine erneute Offenlage notwendig ist.

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr-Niedersachsen (alternativ gemäß der DIN 14090), zu bemessen. Die eingereichten Pläne weisen u. a. keine Wendemöglichkeiten, zu geringe Straßenbreiten und keine Aufstell- und Bewegungsflächen auf. Die Pläne sind entsprechend zu überarbeiten.</p>	
---	--

TöB 11 – Veolia Wasser Deutschland GmbH

Stellungnahme	Abwägung
<p>Unter Punkt 5.9.4 Abwasserbeseitigung steht:"des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung GmbH Bad Münder." Da es sich nicht um einen Eigenbetrieb handelt, bitte einfach nur in:"der Abwasserentsorgungs GmbH Bad Münder" ändern.</p>	<p>Der Hinweis zur textlichen Korrektur wird zur Kenntnis genommen und eine Korrektur der Textpassage durchgeführt. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>

TöB 12 – Kampfmittelbeseitigung

Stellungnahme	Abwägung
<p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</p> <p>Fläche B Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Entwicklung der Fläche im Umfeld und der Information das auf der Fläche B bereits eine Untersuchung vorliegt und für diesen Bereich kein Handlungsbedarf definiert wird, wird kein akuter Handlungsbedarf für die Fläche A abgeleitet.</p> <p>Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Fläche A wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung und Planzeichnung aufgenommen. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stellungnahme	Abwägung
<p>Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) geländeoberflächennah in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit sind im Gebiet die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 900 m entfernt nordwestlich des Planungsgebietes. Das Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt.</p> <p>Die Planungsfläche wird für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen formal der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.</p> <p>Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden: https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich überwiegend setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm und Auelehm.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN</p>	<p>des definierten geringen Risikos innerhalb der Fläche wird auf einen Hinweis auf der Planzeichnung verzichtet.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen. Grundzüge der Planung ändern sich im Bebauungsplan dadurch nicht.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stellungnahme	Abwägung
<p>1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	

TöB 14 – Vodafone

Stellungnahme	Abwägung
<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone 	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Hinweise zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Stellungnahme	Abwägung
<ul style="list-style-type: none">• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.09.2020.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-N.Hannover@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland• Zeichenerklärung Vodafone• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

2.2 Öffentlichkeit

Inhaltliche Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Offenlage durch die Öffentlichkeit vorgetragen, dessen Abwägungsvorschlag im Folgenden dargelegt wird:

Einwender 1 –

Stellungnahme	Abwägung
Diesem Bebauungsplan stimme ich nicht zu. Mein Grundstück ist das Eckgrundstück Angerstr. 36/Wallstraße	Zu den Anregungen des Einwenders 1 wird folgendermaßen Stellung genommen:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Angerstraße ist eine viel befahrene Straße. Seit Verlegung des Standortes Aldi in die Rahlmühlerstraße ist ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, also Lärm, zu verbuchen. 2. Die Wallstraße ist ebenfalls mit dem täglichen sehr starken Verkehrslärm zu erdulden. Aus meiner Hofeinfahrt ist ein Ein- und Ausfahren nicht ohne weiteres möglich. Um die Kurve Angerstraße zur Wallstraße fahren die Pkw auch nicht gerade langsam. 	<p>Durch Änderungen in der Versorgungsstruktur innerhalb von Bad Münde und der damit verbundenen veränderten Verkehrsverhältnisse haben sich auch die Verhältnisse in der Wallstraße und der Straße Unter der Bleiche verändert. Damit verbundene lärmtechnische Belastungen sind ebenfalls nicht der Fläche der ehemaligen Gärtnerei zuzuschreiben, sondern sind auf stadtstrukturelle Beweggründe zurückzuführen. Hinzu kommt, dass sich der gesamte Betrachtungsbereich im Zentrum von Bad Münde befindet und mit der Lage entsprechende Einschränkungen, was Lärm und Verkehr angeht, aus der Funktion der Innenstadt heraus auftreten. Dieses hat ursächlich nichts mit der in der Betrachtung stehenden Entwicklungsfläche der ehemaligen Gärtnerei zu tun.</p> <p>Die Regelung der Geschwindigkeit ist keine Aufgabe des Planungsrechts. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vielmehr hat sich hier der umgekehrte Fall ergeben, dass mit der Schließung der Gärtnerei kein Kundenverkehr mehr vorhanden ist.</p> <p>Mit der Wiedernutzung der Fläche zu Wohnzwecken ist davon auszugehen, dass die verkehrlichen Belange, vor allem im Vergleich zur Nutzung als Gärtnerei und der Reduzierung der baulichen Dichte auf der Fläche sich die Verkehre nicht oberhalb der Zahlen für die Gärtnerei bewegen. Vielmehr wird sich die Gesamtsituation gegenüber den Verkehren zur ehemaligen Gärtnerei entspannen, da davon auszugehen ist, dass nicht über den gesamten Tag verteilt viele Zu- und Abfahrten stattfinden, sondern lediglich eine Konzentration in kurzen Zeiträumen stattfindet.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrsbelastung der benannten Straßen durch den Einwender 1 werden zur Kenntnis genommen.</p>
3. Mein Wunsch war es nicht, unterhalb meines Grundstücks, ein Zufahrtsrecht zu erhalten, wie auf der öffentlichen Sitzung im Martin-	Um den benachbarten Grundstücken eine Zufahrt aus südlicher Richtung zu ermöglichen wird das Fahrrecht im Bebauungsplan belassen und bis zum Flurstück 130/2 geführt.

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Schmidt-Saal von Ihnen, Frau John, vorge- tragen. Wenn nur Anlieger dieses Zufahrtsrecht nut- zen können, wie soll das funktionieren? Kommt ein Poller hin, wo nur die Berechtig- ten einen Schlüssle haben?</p>	<p>Mit der Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit/Zu- fahrtsrecht als AnliegerIn der nördlich angren- zenden Grundstücke, kann sichergestellt wer- den, dass die Eigentümer der nördlichen Grund- stücksflächen diesen Bereich als Zufahrt nutzen können. Es entsteht daraus kein Zwang dies auch zu tun. Mit einer entsprechenden Siche- rung eines Fahrrechts im Bebauungsplan wird die Möglichkeit für eine Zufahrt eingeräumt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planzeichnung und der Begründung werden nicht durchgeführt.</p>
<p>4. „Allein durch den Bau der 19 Reihenhäuser und 26 Garagen entsteht für mich und meine Mitbewohner ein unerträglicher Lärm. Wenn die Bauarbeiten abgeschlossen sind, kommt weiterhin Lärm. Ich wohne und arbeite in meiner Immobilie. Also kein Entkommen des Lärms für meine Berufstätigkeit/Büroarbeiten. Alternative für mich würde heißen, ein separates Büro auf meine Kosten anzumieten. Das kann es doch nicht sein.</p> <p>5. Durch die Bauten rechne ich mit einer massi- ven Verschlechterung meiner Wohnqualität und Wohnruhe. Wahrscheinlich kann ich dann meinen Garten nicht mehr nutzen. Aber das ist ja nur mein Problem. Grundsteuern an die Stadt Bad Münders muss ich aber zah- len.</p>	<p>Mit Blick auf die erforderlichen Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes (Abriss der Bestands- gebäude und Neubau der neuen Gebäude) wird es zeitlich begrenzt zu Lärmbeeinträchtigungen in der direkten Nachbarschaft kommen. Mit dem Ziel einer Nachverdichtung und der Nachnut- zung einer brachliegenden Fläche sind diese Einschränkungen, zumal zeitlich sehr begrenzt, hinzunehmen.</p> <p>Dass es mit der neuen Entwicklung der Fläche, nach dem Abschluss der Arbeiten zu „unerträgli- chen“ Einschränkungen kommt, wird ausge- schlossen. Es handelt sich um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und es können nur gem. der BauNVO zulässige Nutzungen in diesem Bereich entstehen. Diese müssen alle wohnverträglich sein. Zusätzlich sind höher fre- quentierte Nutzungen, wie zum Beispiel eine Tankstelle oder die Errichtung von Verwaltungs- gebäuden, unzulässig.</p> <p>Dem Einwand einer massiven Verschlechterung der Wohnqualität, vor allem mit Blick auf die An- passungen der Planungen, wird nicht gefolgt. Das südlich angrenzende Gebiet wurde vormals als Gärtnerei genutzt und war entsprechend fre- quentiert. Die Stellplätze der gewerblichen Ein- richtung waren unmittelbar südlich der Grund- stücksgrenze verortet. Mit der Errichtung einer Stellplatzanlage ändert sich die grundsätzliche Situation nicht.</p> <p>Der Anregung wird in der Form Rechnung getra- gen, dass die Dichte des Quartiers gelockert wird. Mit der nun vorliegenden Planung wurde die Anzahl der Wohneinheiten deutlich reduziert, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern aus- zuführen sind. Somit ist auch sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden kön- nen. Zur Sicherung der Unterbringung des ru- henden Verkehrs auf der Entwicklungsfläche selbst, wird zusätzlich eine Fläche für Nebenan- lagen im nordöstlichen Bereich festgesetzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>Der Stellungnahme des Einwenders 1 wird gefolgt und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Die Planzeichnung und Begründung sind entsprechend angepasst worden. Die Grundzüge der Planung werden mit der Änderung berührt, so dass eine erneute Offenlage durchzuführen ist.</p>
<p>6. An meinem Grundstück grenzt der Mühlengraben. Wenn diese Fläche voll versiegelt wird, steigt das Grundwasser an und Feuchtigkeit steigt im Fundament meiner Immobilie.</p>	<p>Der Mühlengraben ist bereits heute, innerhalb des Bebauungsplanes, vollständig verrohrt und der verrohrte Graben ist in seinem Bestand zu sichern.</p> <p>Aufgrund der heute aktuell vorhandenen baulichen Anlagen und der durch die Stellplätze und weiterer Nebenanlagen versiegelten Flächen, wird sich die Gesamtsituation nach der Entwicklung der Fläche zu einem Wohngebiet nicht verschlechtern. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und der möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen von Bebauung/Versiegelung freizuhalten.</p> <p>Die Entwicklung auf der Fläche wird somit zu keiner zusätzlichen Versiegelung führen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Der Verkehrswert meiner Immobilie ist gefährdet.</p>	<p>Aktuell befindet sich südlich des Grundstücks eine brachliegende Fläche, die keinerlei städtebauliche Qualität ausstrahlt. Bleibt diese Fläche weiterhin ungenutzt, wird das Erscheinungsbild des gesamten Umfeldes weiter negativ beeinflusst werden.</p> <p>Mit einer Aufwertung des Areals, in Form einer neuen attraktiven wohnbaulichen Entwicklung werden die stadträumlichen Qualitäten verbessert. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Entwicklung der Verkehrswerte in den Nachbarschaften davon negativ beeinflusst werden.</p> <p>Neben der neuen Entwicklungsfläche sind für die Betrachtung des Verkehrswertes eines Grundstücks auch andere Faktoren mit zu berücksichtigen, die alleinig von der neuen Entwicklung des Areals tangiert werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Der Bau von 19 Reihenhäusern und 26 Garagen kann nicht im Interesse der Grundschulkindern und Eltern sein, die jetzt schon erhebliche Sicherheitsprobleme aufgrund der Park- und Verkehrslage der Schule hinnehmen müssen.</p>	<p>Mit der nun vorliegenden Planung sind noch max. 14 Wohneinheiten zulässig, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern auszuführen sind. Somit ist auch sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden können. Zusätzlich</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>ist ein Bereich für den Besucherparkverkehr im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Für die bereits vorliegenden Rahmenbedingungen sind Lösungsansätze außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu suchen. Die Stadt Bad Münde nimmt sich dieser Aufgabe bereits an. Sichergestellt werden kann, dass die wenigen neuen Wohneinheiten zu keiner Verschärfung der Situation beitragen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird eine lockerere Bebauung auf dem Gelände sichergestellt und die Stellplätze können im Quartier gesichert werden.</p> <p>Die Planzeichnung und Begründung sind entsprechend angepasst worden. Die Grundzüge der Planung werden mit der Änderung berührt, so dass eine erneute Offenlage durchzuführen ist.</p>
<p>9. Die geplante Bebauung ist eher was für eine Groß- oder Vorstadt als für eine kleine, gemütlichere, ruhige Kleinstadt, wie die Kurstadt Bad Münde, die noch Kurstadt nennen dürfen!</p>	<p>Mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen und die Notwendigkeit sich mit den Themen wie Klima- und Umweltschutz, Nachfrage nach Wohnraum, Reduzierung des Flächenverbrauchs auseinanderzusetzen, sind neue Lösungen und Ansätze, die unter anderem auch in der Errichtung von dichteren städtebaulichen Strukturen münden, zu prüfen. Diesen Aufgaben und Anforderungen müssen sich auch Kleinstädte stellen.</p> <p>Die Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche im Zentrum von Bad Münde ist demzufolge auch auf eine dichtere Bebauung hin zu prüfen und auch entsprechende Möglichkeiten zu eröffnen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen im Zuge der Offenlage verdeutlichen, dass ein Konsens mit der Nachbarschaft, mit einer dichten Bebauung nicht erreicht werden kann. Die Stadt hat bei der Entwicklung von Flächen neben den übergeordneten und bundesweit geltenden Zielen immer auch eine gemeinsam getragene Stadtentwicklung als Ziel. Somit sind die Planungen überarbeitet und die Dichte des Quartiers reduziert worden.</p> <p>Der Stellungnahme vom Einwander 1 zur kritischen Auseinandersetzung mit der Dichte der zulässigen baulichen Strukturen auf der Fläche wird gefolgt und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Die Planzeichnung und Begründung sind entsprechend anzupassen. Die Grundzüge</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>der Planung werden mit dieser Änderung be- rührt, so dass eine erneute Offenlage durch- zuführen ist.</p>
<p>10. Dass das ehemalige Gärtnergrundstück nicht brach liegen kann und soll ist mir klar. (Der derzeitige Zustand ist unschön.) Wie mir bekannt wurde, erstellt die Firma Dannenberg Immobilien den Rohbau. Der Rohbau wird verkauft und der Erwerber übernimmt die restliche Fertigstellung. Gibt es hier eine zeitliche Begrenzung und ist der tatsächliche Fertigbau dann gesichert? Bauruinen braucht die Stadt Münden meines Erachtens auch nicht weitere.</p>	<p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die planungsrechtliche Sicherung zum Umgang mit Grund und Boden und zur Definition einer möglichen Bebauung innerhalb des Betrachtungsbereiches sicherstellt.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt nicht, wann eine entsprechende Entwicklung abgeschlossen sein muss, noch regelt dieser, inwiefern Gebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt errichtet sein müssen.</p> <p>Der Einschätzung und der Beurteilung des Einwenders 1 wird grundsätzlich gefolgt. Es wird mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes das Ziel einer attraktiven städtebaulichen Entwicklung der aktuell brachliegenden Fläche verfolgt. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind entsprechende Bindungen aus dem Bebauungsplan selbst nicht zu definieren.</p> <p>Die Anregungen des Einwenders 1 werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Ich fordere von der Stadt Bad Münden eine Begrenzung der Bebaubarkeit auf maximal 5 Reihenhäuser/Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss vorzunehmen.</p>	<p>Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen und die Forderungen nach einer wesentlich dichteren Bebauung, einmal zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, aber auch aus energetischen Gründen werden immer deutlicher formuliert. Die Schaffung von dichteren Strukturen innerhalb des Betrachtungsgebietes wurde somit als Planungsziel definiert. Um den Einwendungen aus der Nachbarschaft Rechnung zu tragen und von Beginn an, ein positives Miteinander der neuen BewohnerInnen mit der Nachbarschaft zu unterstützen, wurde die städtebauliche Dichte in der Überarbeitung des Bebauungsplanes deutlich reduziert. Gleichzeitig liegt die Fläche im zentralen Bereich von Bad Münden und ist mit einer entsprechenden Dichte zu versehen, um die oben beschriebenen wichtigen Themen, auch mit einer Lockerung der Bebauung noch im Blick halten zu können und einen gewissen Beitrag dazu zu leisten.</p> <p>Der Forderung des Einwenders 1 zur Sicherung einer maximalen Bebauung von 5 Einfamilienhäusern wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Einwender 2 –

Stellungnahme	Abwägung
<p>Verkehrssituation</p> <p>Aus dem Entwurf der Sweco GmbH, Stand 21.08.2020, dort S. 17, ist zu erkennen, wie die Zufahrten geplant sind. Diese Planung lässt allerdings vollständig die bereits jetzt problematische „Ist-Situation“ außer Acht. Schon jetzt ist die Straße Unter der Bleiche stark überlastet. Dies hat vorwiegend folgende Gründe; an der Ecke Wallstraße/Unter der Bleiche befindet eine stark frequentierte Doppelarztpraxis mit erheblichem Besucherverkehr. Direkt daneben befinden sich ein Friseursalon und eine Fußpflege Praxis, die ebenfalls erheblichen Kundenverkehr zur Folge haben. In dem weitergehenden Haus befindet sich eine Tierarztpraxis. Auch dort kommt es zu entsprechendem Kundenverkehr. In der Wallstraße 20 befindet sich die Grundschule Bad Münders mit momentan 43 Mitarbeitern und Lehrern. Da die Grundschule nur wenige Parkplätze hat, parken viele Mitarbeiter der Grundschule ihre Fahrzeuge in der Straße Unter der Bleiche und direkt vor dem geplanten Baugebiet Nr. 1.77 in der Wallstraße. Zudem ist durch abholende Eltern täglich ein vermehrtes Aufkommen von Fahrzeugen zu bemerken. Auch der Schulbusverkehr führt regelmäßig durch die Straße Unter der Bleiche. Hier ist es schon häufig zu Behinderungen gekommen. Zudem geht auch durch den Umzug von ALDI verstärkter Verkehr durch diese Straße. All diese bisher schon vorgegebenen Eckpunkte werden im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Wir äußern insoweit ausdrücklich unsere Bedenken hinsichtlich der Verkehrsplanung für das neue Baugebiet und bitten um Überplanung.</p>	<p>Durch Änderungen in der Versorgungsstruktur innerhalb von Bad Münders und der damit verbundenen veränderten Verkehrsverhältnisse haben sich auch die Verhältnisse in der Wallstraße und der Straße Unter der Bleiche verändert. Damit verbundene lärmtechnische Belastungen sind ebenfalls nicht der Fläche der ehemaligen Gärtnerei zuzuschreiben, sondern sind auf stadtstrukturelle Beweggründe zurückzuführen. Hinzu kommt, dass sich der gesamte Betrachtungsbereich im Zentrum von Bad Münders befindet und mit der Lage entsprechende Einschränkungen, was Lärm und Verkehr angeht, aus der Funktion der Innenstadt heraus auftreten. Dieses hat ursächlich nichts mit der in der Betrachtung stehenden Entwicklungsfläche der ehemaligen Gärtnerei zu tun.</p> <p>Die Regelung der Geschwindigkeit ist keine Aufgabe des Planungsrechts. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vielmehr hat sich hier der umgekehrte Fall ergeben, dass mit der Schließung der Gärtnerei kein Kundenverkehr mehr vorhanden ist.</p> <p>Mit der Wiedernutzung der Fläche zu Wohnzwecken ist davon auszugehen, dass die verkehrlichen Belange, vor allem im Vergleich zur Nutzung als Gärtnerei und der Reduzierung der baulichen Dichte auf der Fläche sich die Verkehre nicht oberhalb der Zahlen für die Gärtnerei bewegen. Vielmehr wird sich die Gesamtsituation gegenüber den Verkehren zur ehemaligen Gärtnerei entspannen, da davon auszugehen ist, dass nicht über den gesamten Tag verteilt viele Zu- und Abfahrten stattfinden, sondern lediglich eine Konzentration in kurzen Zeiträumen stattfindet.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrsbelastung der benannten Straßen durch den Einwender 2 werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Abwasser</p> <p>Die Abwasserleitungssituation ergibt sich nicht vollumfänglich aus dem Entwurf. Wir geben zu bedenken, dass durch eine Veränderung in diesem Bereich es zu keinerlei Einschränkungen unseres Mandanten zum einen kommen darf. Zum anderen dürfen für ihn dadurch keine weiteren Kosten entstehen. Im Rahmen der Abwä-</p>	<p>Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Gebietes zu definieren und festzusetzen. Ebenso ist zu prüfen ob die Erschließung (Zufahrt, Wasser, Abwasser) gesichert ist.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die Ver- und Entsorger in den Prozess mit eingebunden worden. Aussagen, dass es mit der Entwicklung des Gebietes zu Problemen bei der Ableitung</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>gung dürfen wir um entsprechende Ausführungen zu den weitergehenden Planungen bitten und ggf. um Überplanung.</p>	<p>des Abwassers kommt, liegen nicht vor. Somit ist im Rahmen der Entwicklung des Gebietes davon auszugehen, dass mit einer, mit dem Entsorger abgestimmten, Entwässerungskonzeption die Ableitung des Abwassers gesichert werden kann.</p> <p>Inwiefern Einschränkungen des Einwenders 2 im Bezug der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei entstehen sollen, erschließt sich nicht. Mit der Entwicklung des Gebietes sind die dem Stand der Technik notwendigen Maßnahmen durchzuführen und an das vorhandene Abwassernetz anzuschließen. Einschränkungen, die im Zuge der Baumaßnahmen entstehen, sind zeitlich befristet hinzunehmen und können im Zuge von Bauarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Zur Frage der Kosten ist zu hinterfragen, welche Kosten mit Blick auf die Entwicklung der ehemaligen Gärtnereifläche entstehen sollten, die mittelbar aus dem Entwicklungsgebiet heraus abzuleiten sind. Sollten Maßnahmen, die zur Ableitung des Abwassers außerhalb des Gebietes erforderlich sind, durchgeführt werden, so sind diese durch den Verursacher zu begleichen. Davon ausgenommen sind Maßnahmen, die ggf. anschließend aus anderen Beweggründen nach der Maßnahme ergänzend durchgeführt werden.</p> <p>Die Anregung des Einwenders 2 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oberflächenwasser/Grundwasser</p> <p>Angaben zu der Grundwassersituation befinden sich im Entwurf nicht hinreichend. Zum Oberflächenwasser wurde mitgeteilt, dass dieses auf den Grundstücken selbst versickern soll. Entwässert wird sodann im Trenn-/Mischsystem; auch hier ist mitzuteilen, dass die Ist-Situation“ keine Berücksichtigung gefunden hat. Bei Starkregen versickert bisher das meiste Wasser auf dem Areal des Bebauungsplangebietes. Allerdings ist es schon mehrfach vorgekommen, dass das abfließende Wasser auch über die Straße gelaufen ist und die südlichen Grundstücke und z. B. Keller überflutet hat. Der vorläufige Bebauungsplan sieht eine Bebauung durch die Reihenhäuser 1 – 7 und 8 – 13 an der südlichen Baubauungsgrenze vor. Dies wirkt wie ein Riebel bzw. Damm. Das abfließende Wasser wird seitlich an der Bebauung sodann abgeleitet werden und an den Rändern gebündelt abfließen. Der Abfluss seitlich am Haus Nr. 1 wird nach den Plänen direkt in die Einfahrt des Hauses unseres Mandanten hineindrücken und seine Garagen und den Keller überfluten.</p>	<p>Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei wird aktuell durch Gebäude und versiegelte Nebenanlagen geprägt. Das hat zur Folge, dass aktuell eine große Fläche des Areals versiegelt ist.</p> <p>Mit der neuen Entwicklung, unter Berücksichtigung der überarbeiteten Planungen, wird sich das Gebiet zu einem eher locker bebauten Areal entwickeln und somit mehr Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers zur Verfügung stehen. Grundsätzlich wird für das Quartier eine Ableitung im Trennsystem angestrebt, so dass Oberflächenwasser von neuen Gebäuden direkt abgeleitet wird.</p> <p>Bei der Betrachtung von Starkregenereignissen wird niemals ausgeschlossen werden können, dass die Böden Wassermengen nicht aufnehmen können und sich das Wasser seinen Weg sucht. Gleichzeitig wird bei derartigen Ereignissen nicht ausgeschlossen werden können, dass entsprechendes Oberflächenwasser auch die Wallstraße entlang fließt und tiefer liegende Bereiche erreicht.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

	<p>Der Anregung des Einwenders 2 wird in der Form gefolgt, dass die Verdichtung des Gebietes reduziert und somit weniger Flächen versiegelt werden.</p> <p>Aufgrund der Änderung sind die Grundzüge der Planungen berührt, so dass eine erneute Offenlage notwendig ist.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Es bestehen Bedenken gegenüber der geplanten zulässigen Bebauung. Wie der Entwurf selber mitteilt, bewegt sich die geplante GRZ im Rahmen der Höchstgrenzen. Diese massive Ausnutzung der Fläche fügt sich nicht in das Gesamtbild der dortigen Wohnbebauung ein. Im Süden, Westen und Norden und in Teilen auch im Osten besteht die Bebauung aus einer typischen Einzelhausausrichtung auf großzügigen Grundstücken. Das Bebauungsplangebiet wirkt wie eine Extremausnutzung dieser Fläche, um sicherlich zum einen Wohnbebauung zu schaffen, aber zum anderen ein „lohnendes Geschäft“ zu ermöglichen. Wir bitten diesbezüglich um erneute Abwägung und Überplanung.</p> <p>Die Planung lässt zudem Flächen für Kinderspielflächen vermissen. Auch insoweit bestehen daher erhebliche Bedenken und wir bitten um erneute Abwägung und Überplanung.</p> <p>Die Höhe der Bebauung ist mit 10 m begrenzt. Maßgeblich soll für die 10 m nur ein Messpunkt sein. Es wird jedoch auch hier nicht die topografische Situation berücksichtigt. Die Fläche nördlich der Straße „Unter der Bleiche“, also das Bebauungsplangebiet, liegt da. 5 m höher, als die Fläche südlich der Straße. D. h- für unseren Mandanten erscheint das Haus, welches in der Höhe mit 10 m begrenzt ist in einer Höhe von 15 m. Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken und es stellt sich die Frage, warum dies keine Berücksichtigung in der Planung gefunden hat. insoweit bitten wir um entsprechende Berücksichtigung nunmehr in der Abwägung und um Überplanung.</p>	<p>Das Baugesetzbuch bzw. die Baunutzungsverordnung definieren für die einzelnen Baugebiete Höchstwerte für die Grundflächenzahl fest. Diese liegt bei einem allgemeinen Wohngebiet bei 0,4, das heißt 40 % der Grundstücksfläche dürfen maximal überbaut werden. Zuzüglich einer möglichen Überschreitung bis zu 60 % durch Nebenanlagen. Diesen Vorgaben wird im Bebauungsplan gefolgt.</p> <p>Die Zielsetzung mit Grund und Boden schonend umzugehen, den Flächenverbrauch in Deutschland wesentlich zu reduzieren, Maßnahmen in Bezug auf den Klimawandel und dem verstärkten Blick auf energetisches Bauen bedingen aber, sich vorhandenen Flächen unter einem anderen Blickwinkel zu nähern. So stellt das Einfügen in das Umfeld nur einen Aspekt von anderen dar, die untereinander kritisch abzuwägen sind. In diesem Fall sollte mit dem Entwurf eine dichtere Bebauung im Zentrum von Bad Münde geschaffen werden können. Neuer verdichteter Wohnraum, neue Angebote, die so in der Stadt noch nicht so häufig zu finden sind, aber eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist, sollten bedient werden.</p> <p>Um den Einwendungen aus der Nachbarschaft dennoch Rechnung zu tragen und von Beginn an, ein positives Miteinander der neuen BewohnerInnen mit der Nachbarschaft zu fördern, wurde die städtebauliche Dichte in der Überarbeitung des Bebauungsplanes deutlich reduziert.</p> <p>Hier wird unter anderem deutlich, dass es bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes nicht um eine Gewinnmaximierung eines Investors geht, sondern um die nachhaltige Entwicklung der Stadt Bad Münde. Dabei sind die Belange der vorhandenen Bewohnerschaft, wie hier geschehen, in die Abwägung mit aufzunehmen.</p> <p>Gleichzeitig sollen Grundstücke in Bad Münde bezahlbar bleiben. Das heißt, die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen müssen einer entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeit gegenüberstehen, um die Kosten je Grundstück in</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

einem bezahlbaren Rahmen zu halten. Somit spielen die Belange von Investitionskosten und Verkaufserlösen im Rahmen einer Entwicklung eine Rolle.

Bei der Entwicklung von großflächigen neuen Baugebieten kann die Ausstattung mit neuen Spielplatzflächen eine Rolle spielen. Bei der Entwicklung des ehemaligen Gärtnergeländes geht es nunmehr um 14 Wohneinheiten, die alle ihre eigenen Grundstücke besitzen. Es handelt sich weiterhin um ein kleines eigenständiges Wohngebiet, in dem Kinder auch durchaus auf der privaten Straße spielen können. Hinzu kommt, dass der Landschaftsraum und andere Freiflächen in wenigen Minuten erreichbar sind. Deshalb sieht die Stadt Bad Münde es nicht als erforderlich an, hier noch weitere Spielflächen für Kinder in die Planungen mit aufzunehmen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die Topografie mitberücksichtigt worden und auch die Höhenfestsetzung spiegelt dies wieder. Dennoch kann aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen werden, dass neue Gebäude höher liegen als die Straße Unter der Bleiche. Hier ist ebenfalls festzuhalten, dass die Gebäude südlich der Straße Unter der Bleiche durchaus Höhen von 10 m erreichen und somit keine Ableitung getroffen werden kann, warum die Gebäude auf dem ehemaligen Gärtnergelände nicht ebenfalls in dieser Höhe errichtet werden können.

Der Höhenbezugspunkt ist unter Berücksichtigung einer eindeutig definierten Höhe innerhalb der Wallstraße definiert worden. Herangezogen ist dafür ein Punkt im nördlichen Bereich der Wallstraße, weil sich auf dieser Höhe auch die Zufahrt zum neuen Wohngebiet befindet. Mit Blick auf den Bebauungsplan wird weiterhin deutlich, dass die Erreichbarkeit in das Gebiet nur über diese Zufahrt möglich ist. Eine Erschließung der Grundstücke über die Straße Unter der Bleiche ist ausgeschlossen. Die Gebäude müssen sich somit zur neuen Erschließungsachse innerhalb des Gebietes orientieren, was sie auch tun werden, um sich die südlichen Bereiche der Grundstücke nicht zu verbauen. Zusätzlich ist die Lage der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Hinzu kommt, dass im Bebauungsplan weiterhin eine Festsetzung von maximal 2 Geschossen festgesetzt ist, so dass eine Überschreitung von 10 m, auch mit Blick auf die Topografie, nur unter der Errichtung von sehr hohen Geschossen und einer Nutzung von attraktiven südlichen Gartenbereichen überhaupt umsetzbar ist. Unter der Berücksichtigung der getä-

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>tigten Aussage des Einwenders 2 zur „Gewinnoptimierung“ erscheint dieser Ansatz als sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Um entsprechende Auswüchse dennoch unterbinden zu können und eine Entwicklung einer baulichen Höhe der Gebäude von maximal 10 m sicherstellen zu können, findet im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Konkretisierung der Höhenfestsetzung statt, die sich auf die zu erschließende private Straße der Grundstücke bezieht.</p> <p>Die Anregung des Einwenders 2 zur Reduzierung der Dichte der baulichen Entwicklung wird gefolgt. Der Hinweis zur Höhenfestsetzung wird zur Kenntnis genommen und diese konkretisiert.</p> <p>Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planungen gerändert. Eine erneute Offenlage ist erforderlich.</p>
<p>Tiere</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein erhebliches Fledermausaufkommen auf der geplanten Fläche zu bemerken ist. Zudem ist ein erhebliches Aufkommen an Weinbergschnecken, die nach der Bundesnaturschutzverordnung und der FFH-Richtlinie (Anhang V), geschützt sind zu bemerken. Weiter teilt uns unsere Mandantin mit, dass sie im Sommer eine Europäische Schmuckeidechse gesichtet hat- Wir binden um diesbezügliche Abwägung.</p>	<p>Es fand eine gutachterliche Betrachtung zu den Fledermäusen statt. Dem Gutachten folgend sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die ausführlichen Ergebnisse sind der Anlage der Begründung zu entnehmen. Ergänzend fand eine weitere Betrachtung in Bezug auf die Fledermäuse statt, die ebenfalls keine Verbotstatbestände definiert.</p> <p>Die Weinbergschnecke ist eine FFH-Anhang V-Art und bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht zu berücksichtigen. Hier sind nur die Anhang IV Arten zu betrachten. Zusätzlich ist festzuhalten, dass darüber hinaus in der näheren Umgebung noch genügend Ausweichmöglichkeiten und geeignete Lebensräume verbleiben, so dass der Erhaltungszustand der Population in ihrem Bestand durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt wird.</p> <p>Zur Art der Europäische Schmuckeidechse können keine weiterführenden Aussagen getroffen werden, da die Art nicht bekannt ist.</p> <p>Der Hinweis des Einwenders 2 wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten um Abwägung der Bedenken und um Mitteilung nach hier, wann der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden soll und das Ergebnis der Abwägung der Bedenken offengelegt wird.</p> <p>Des Weiteren erlauben wir uns folgenden Hinweis:</p>	<p>Der Hinweis des Einwenders 2 wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

<p>In der Bekanntmachung vom 14.09.2020 teilen Sie mit, dass ein Antrag nach §47 der VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.</p> <p>Bis zum 02.06.2017 gab es den §47 Abs. 2a VwGO. Danach war ein Antrag auf Normkontrolle tatsächlich unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend machte, die Sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätend geltend gemacht hätte. Dieser Abs. 2a ist in dem ab 02.06.2017 geltenden §47 VwGO gestrichen worden. Danach können die Argumente auch erst in einer Normkontrolle vorgebracht werden. Wir finden, dass gegenüber dem Bürger nicht der Eindruck erweckt werden darf, sofern ihm später weitere Argumente einfallen, dass er diese nicht mehr geltend machen könne. Unsere Mandantin haben wir insoweit aufgeklärt.</p> <p>Des Weiteren fügen wir die weitergehenden Fragen unserer Mandantin im Rahmen dieser Stellungnahme bei. Wir machen dieses ausdrücklich zum Inhalt unseres Vortrages. im Rahmen der Transparenz der Verwaltung wäre es gut, wenn diese Fragen beantwortet würden.</p>	
Einwände zum Bebauungsplan Nr. 1.77 - Fragenkatalog:	
<p>1. Verkehrschaos Unter der Bleiche</p> <p>Schon jetzt ist die Straße Unter der Bleiche stark überlastet. Das hat folgende Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) An der Ecke Wallstr./Unter der Bleiche befindet sich die stark frequentierte Doppelarztpraxis Dr. Spiel und Dr. Kochtchi b) Direkt daneben (Nr. 2) befinden sich der Friseursalon Annes Haarstudio und die Fußpflegepraxis von Frau Koch c) In der Nr. 4 befindet sich die Tierarztpraxis von Dr. Rocksinn d) Weiterhin befindet sich direkt um die Ecke in der Wallstraße Nr. 70 die Grundschule Bad Münde mit momentan 43 Mitarbeitern und Lehrern. Da die Grundschule nur wenige Parkplätze hat, parken viele Mitarbeiter der Grundschule ihre Fahrzeuge in der Straße Unter der Bleiche und direkt vor dem geplanten Baugebiet Nr. 1.77 in der Wallstraße 	<p>Die Hinweise zur aktuellen Situation von Einrichtungen im Umfeld der Straße Unter der Bleiche und die Schilderungen des Einwenders 2 zur verkehrlichen Situation in der Straße Unter der Bleiche werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Untersuchung der verkehrlichen Belange ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben worden, mit dessen Ergebnissen sich die Stadt weiterführend auseinandersetzen wird.</p> <p>An dieser Stelle wird im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme lediglich Bezug auf die Auswirkungen des in Rede stehenden Baugebietes genommen, denn nur dies ist in diesem Verfahren relevant, unbenommen davon, sollen die ganzheitlichen Verkehrsthemen weiter behandelt werden.</p> <p>Somit wird daraus abgeleitet, dass es in Bezug auf die Entwicklung des ehemaligen Gärtnerei-</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

<p>Spätestens mit Beginn der Bauarbeiten werden weitere massive Verkehrsprobleme durch zusätzliche schwere Baufahrzeuge hinzukommen. Leider hat es die Stadt Bad Münde in den letzten Jahren nicht geschafft an dieser Situation etwas zu ändern. Es ist ein Wunder, dass bis jetzt noch nichts Schlimmeres passiert ist. Allerdings sind bisher kaum schwer LKW durch die Straße gefahren (Begrenzung auf 7,5 t Gewicht). Selbst der Schulbusverkehr, der regelmäßig durch die Straße Unter der Bleiche fährt, ist schon behindert worden. Der Schritt zur Einführung einer Tempo 30 Zone ist ein Schritt in die richtige Richtung. Weiterhin sollte eine echte Einbahnstraßenregelung in Betracht gezogen werden. Außerdem sollte gegenüber von den Grundstücksein- und Ausfahrten ein absolutes Halteverbot eingerichtet werden. Teilweise ist es für die Anwohner nicht möglich in eine Einfahrt gefahrlos rein- bzw. rauszukommen. Eine weitere Möglichkeit ist die Einführung von Anwohnerparkausweisen.</p>	<p>geländes zu keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen in den umgebenden Straßenbereichen kommt. Belange zum Thema der Markierung von Parkverboten oder die Einführung von Anwohnerparkausweisen werden hier nicht weiter behandelt.</p>
<p>2. Straßensanierung nach Durchführung der Bauarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wird der Zustand der Straße vor und nach den Bauarbeiten überprüft? b) Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch schwere Baufahrzeuge kann die Straße erheblich leiden. Außerdem wird wahrscheinlich ein Teil des Verkehrs durch die Bauarbeiten durch die Straße Unter den Bleichen umgeleitet. c) Bereits durch den Umzug von Aldi geht verstärkter Verkehr durch unsere Straße d) Wer trägt die Kosten? <p>Ist der Investor solvent genug?</p>	<p>Führen Baumaßnahmen bzw. der Verkehr zu einer Baustelle nachweislich zu Beschädigungen, zum Beispiel Schäden an den Bordsteinen durch das Überfahren oder Absenkungen im Bereich von Gehwegen oder Ähnliches, so sind diese gemäß dem Verursacherprinzip durch diesen zu tragen.</p> <p>Ansonsten sind die Straßen in der Stadt Bad Münde durch jeden Verkehrsteilnehmer zu nutzen und die Wahl der Straße steht den entsprechenden Verkehrsteilnehmern frei, sollten keine Verkehrsregeln dies unterbinden.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, in dem eine baurechtlich gesicherte Entwicklung durch die Eigentümer der Fläche durchgeführt werden können. Aussagen zu Investoren sind somit nicht Bestandteil der Abwägung.</p>
<p>3. Abwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wird das entstehende Abwasser durch eine eigene Kanalisation geleitet? b) Wird das entstehende Abwasser nach unten in die bestehende Kanalisation geleitet? c) Wer trägt die Kosten? d) Ist der Investor solvent genug? e) Wer überprüft das? 	<p>Die vorhandene Kanalisation in den umgebenden Straßenräumen ist nach Aussagen der Betreiber der Netze ausreichend dimensioniert, so dass grundsätzlich an diese angeschlossen werden kann. Die genaue Ausgestaltung der Anschlusssituation kann somit im Rahmen der Entwicklung des Gebietes mit den Betreibern abgestimmt und geplant werden.</p> <p>Kosten für die Sicherung der Erschließung des neu zu entwickelnden Quartiers sind durch den Entwickler der Fläche zu übernehmen. Auch erforderliche Anpassungen am bestehenden Netz,</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

	<p>die aus der Neuentwicklung des Betrachtungsgebietes erforderlich werden, sind durch einen Investor zu tragen.</p>
<p>4. Wie soll die Bebauung aussehen</p> <p>a) Gilt die Höhe der Bebauung von 10 m ab 115,48 m ü NN, woraus folgt, dass die Gebäude im unteren Teil des Bebauungsplans höher als 10 m sein dürfen?</p> <p>b) Welche Dachform wird vorgeschrieben? Die beim Investor gerne benutzte Variante Flachdach hebt sich massiv von der gesamten Umgebung ab und passt nicht ins allgemeine Bild.</p> <p>c) Für den Fall einer Bebauung mit Flachdach – darf dort mit einer Dachterrasse geplant werden?</p> <p>d) Müssen bei einer Neubebauung Solarzellen vorgeschrieben werden?</p> <p>e) Wird es für die Kinder einen Spielplatz geben?</p> <p>f) Wann kann man endlich die Baupläne des Investors einsehen?</p> <p>g) Kann man dann noch dagegen Widerspruch einlegen?</p> <p>h) Sind die Stellplätze Garagen oder Parkplätze?</p> <p>i) Wie wird die Nutzung als Garage überprüft? Denn nur das ist dem Gesetz nach die eigentliche Bestimmung einer Garage (d. h. kein Lagerplatz für sonstiges und keine Werkstatt)</p> <p>j) Wer trägt die Kosten?</p>	<p>Zu a)</p> <p>Der Bezugspunkt zur Höhenbegrenzung befindet sich in der Wallstraße. Diese Höhe von 115,48 m ü NN stellt den Bezugspunkt der Höhendefinition dar. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die Topografie mitberücksichtigt worden und auch die Höhenfestsetzung spiegelt dies wieder. Dennoch kann aufgrund der Topografie nicht ausgeschlossen werden, dass neue Gebäude höher liegen als die Straße Unter der Bleiche. Hier ist ebenfalls festzuhalten, dass die Gebäude südlich der Straße Unter der Bleiche durchaus Höhen von 10 m erreichen und somit keine Ableitung getroffen werden kann, warum die Gebäude auf dem ehemaligen Gärtnereigelände nicht ebenfalls in dieser Höhe errichtet werden können.</p> <p>Der Höhenbezugspunkt ist unter Berücksichtigung einer eindeutig definierten Höhe innerhalb der Wallstraße definiert worden. Herangezogen ist dafür ein Punkt im nördlichen Bereich der Wallstraße, weil sich auf dieser Höhe auch die Zufahrt zum neuen Wohngebiet befindet. Mit Blick auf den Bebauungsplan wird weiterhin deutlich, dass die Zufahrt in das Gebiet nur über diese Zufahrt möglich ist. Eine Erschließung der Grundstücke über die Straße Unter der Bleiche ist ausgeschlossen. Die Gebäude müssen sich somit zur neuen Erschließungsachse innerhalb des Gebietes orientieren, was sie auch tun werden, um sich die Südgrundstücke nicht zu verbauen. Hinzu kommt, dass im Bebauungsplan weiterhin eine Festsetzung von maximal 2 Geschossen festgesetzt ist, so dass eine Überschreitung von 10 m, auch mit Blick auf die Topografie, nur unter der Errichtung von sehr hohen Geschossen und einer Nutzung von attraktiven südlichen Gartenbereichen überhaupt umsetzbar ist. Unter der Berücksichtigung der getätigten Aussage des Einwenders 2 zur „Gewinnoptimierung“ erscheint dieser Ansatz als sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Um entsprechende Auswüchse dennoch unterbinden zu können und eine Entwicklung einer baulichen Höhe der Gebäude von maximal 10 m sicherstellen zu können, findet im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes eine Konkretisierung der Höhenfestsetzung statt.</p> <p>Zu b)</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzung zur Ausgestaltung der Dachform vor. Entsprechende Vorgaben werden in den Bebauungsplan auch nicht aufgenommen. Es wird der Ein-</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>schätzung nicht gefolgt, dass sich neue Dachformen im Quartier negativ auf die städtebauliche Qualität auswirken.</p> <p>Zu c) Die Errichtung einer Dachterrasse ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zu d) Eine Festsetzung zur Nutzung von Solarzellen ist im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplanes nicht zulässig, so dass die Nutzung von Solaranlagen im Bebauungsplan nicht Bestandteil der Planung ist.</p> <p>Zu e) Einen Kinderspielplatz wird es auf dem kleinen Betrachtungsbereich der ehemaligen Gärtnerei nicht geben.</p> <p>Zu f, g) Grundsätzliche Entwicklungsideen zur Fläche sind der Begründung zu entnehmen, an denen sich der Bebauungsplan in seinem Festsetzungskanon orientiert. Weitere Unterlagen sind nicht einsehbar bzw. es liegt dann im Ermessen eines potenziellen Investors diese nochmals vorzustellen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat dieser Sachverhalt nicht.</p> <p>Inwiefern rechtliche Mittel in Bezug auf die Konzepte eines Investors herangezogen werden können, ist im Rahmen einer Rechtsberatung einzuholen.</p> <p>Zu h, i) Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Nebenanlagen in einem Teilbereich festgesetzt. In diesem Bereich findet keine weitere Definition statt, ob es sich zukünftig um Stellplätze oder Garagen handelt. Die Prüfung, ob diese dem Zweck nach genutzt ist, ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und hier nicht weiter zu erläutern.</p> <p>Zu j) Kosten die bei der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei entstehen, sind durch den potenziellen Investor zu tragen.</p>
<p>5. Grundwasser</p> <p>a) Wurden alle Gewässerstrukturkarten des betreffenden Gebietes (Boden und Grundwasserdaten) eingesehen und überprüft?</p> <p>b) Wenn ja, von wem?</p> <p>c) Wer trägt die Kosten?</p> <p>d) Bei Starkregen versickert bisher das meiste Wasser auf dem Areal des Bebauungsgebietes. Allerdings ist es schon vorgekommen, dass das abfließende Wasser</p>	<p>Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei wird aktuell durch Gebäude und versiegelte Nebenanlagen geprägt. Das hat zur Folge, dass aktuell eine große Fläche des Areals versiegelt ist. Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes wird sich diese Situation, was den Versiegelungsgrad angeht, nicht verschlechtern. Der Regen hat mehr Raum in den Boden einzudringen. Das Oberflächenwasser der Gebäude soll direkt über das Trennsystem abgeleitet werden.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>auch über die Straße gekommen ist und die südlichen Grundstücke und z. B. Keller überflutet hat. Der vorläufige Bebauungsplan sieht eine Bebauung durch die Reihenhäuser 1 – 7 und 8 – 13 an der südlichen Bebauungsgrenze vor. Dieses wirkt wie ein Riegel bzw. Damm. Das abfließende Wasser wird seitlich an dieser Bebauung abgeleitet und an den Rändern gebündelt abfließen. Der Abfluss seitlich an Haus Nr. 1 wird direkt in unsere Einfahrt hineindrücken und unsere Garagen und unseren Keller überfluten.</p> <p>e) Wer trägt die Kosten? f) Wer kommt für Entschädigungen auf? g) Wer kommt für die Wertminderung des Grundstücks auf? h) Da sich nachweislich immer mehr verändernde Wetter (Dürren und Starkregen) werden solche drohenden Überschwemmungen immer wahrscheinlicher und immer öfter. Durch eine derartige Versiegelung des Bodens und der Ausführung der Bebauung wird bewiesen, dass es in diesem Fall nur um maximalen Profit geht.</p>	<p>Bei der Betrachtung von Starkregenereignissen wird niemals ausgeschlossen werden können, dass die Böden entsprechende Wassermengen nicht aufnehmen können und sich das Wasser entsprechend seinen Weg sucht. Gleichzeitig wird bei derartigen Ereignissen nicht ausgeschlossen werden können, dass sich entsprechende Oberflächenwasser auch die Wallstraße ihren Weg suchen und tiefer liegende Bereiche erreichen.</p> <p>Zu c, e) Kosten, die bei der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei entstehen, sind durch den potenziellen Investor zu tragen.</p> <p>zu f) Wie grundsätzlich Entschädigungsleistungen aus der Entwicklung des Baugebietes selbst abgeleitet werden sollen, erschließt sich nicht, so dass hier keine generelle Beantwortung der Frage möglich ist. Kommt es aufgrund der Bauarbeiten oder aus dem Gebiet abzuleitender Schäden, so gilt das Verursacherprinzip und der Einwander 2, hat sich dementsprechend an den Verursacher zu wenden. Für das Bauleitplanverfahren leitet sich daraus keine Anpassung ab.</p> <p>zu g) Aus welchen Gründen es zu einer Wertminderung von Grundstücken im Umfeld des Quartiers kommen soll, erschließt sich nicht. Eine brachliegende Fläche im Zentrum von Bad Münde wird einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt, aus der, mit Blick auf die Überarbeitung der Planungen, keine negativen Effekte auf das Umfeld abzuleiten sind.</p>
<p>6. Kosten</p> <p>a) Wer trägt die Kosten für die Erschließung des Baugebietes? b) Wer trägt entstehende Folgekosten? c) Wer trägt die Kosten beim Ausfall des Investors?</p>	<p>Zu a) Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der grundsätzlich losgelöst von jedem potenziellen Investor in die Entwicklung gebracht werden kann. Im Rahmen der Entwicklung ist der potenzielle Entwickler für die Herstellung der Erschließung verantwortlich.</p> <p>Zu b) Für das Baugebiet selbst ist festzustellen, dass es sich um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Privatstraße handelt, so dass für diesen Bereich die Anlieger für entsprechende Folgekosten verantwortlich sind.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Einwender 3 –

Stellungnahme	Abwägung
Wir geben folgende Stellungnahme und erheben ausfolgenden Gründen Einwand gegen diese Bauleitplanung:	
1. Es tritt eine Verschlechterung unserer Wohnqualität durch die damit verbundene steigende Lärm- und Geruchsbelästigung auch nach Ende einer möglichen Bauphase ein. Als Anwohner der Angerstr. sind wir ohnehin schon einer außergewöhnlich hohen Geruchs- und Lärmbelästigung ausgesetzt.	<p>Eine Ableitung von zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen, außerhalb der Bauphase, in der es zeitlich befristet zu entsprechenden Störungen kommen kann, ist aus den Inhalten des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, dass die Festsetzungsmöglichkeiten gem. Baugesetzbuch und BauNVO einhält und somit keine anderen Nutzungen, als die auch im Umfeld bereits zulässigen Nutzungen möglich sind. Weiterführend sind Festsetzungen getroffen worden, dass ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.</p> <p><i>Festsetzung 1.1</i> <i>In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</i></p> <p>Eine Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr kann ebenfalls nicht abgeleitet werden, da die Fläche bereits durch eine gewerbliche Nutzung, in Form einer Gärtnerei mit Kundenverkehr genutzt wurde und ein Wohngebiet, das nach der Überarbeitung, mit 14 Wohneinheiten zu keiner unverhältnismäßigen Steigerung führen wird.</p> <p>Die Anregungen des Einwenders 3 wird in der Form gefolgt, dass mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes die Dichte des Quartiers deutlich reduziert wird.</p> <p>Die Grundzüge der Planung werden geändert, so dass eine erneute Offenlage notwendig wird.</p>
2. Eine über Jahrzehnte gewachsene natürliche Struktur wird insbesondere durch das Wohngebiet WA 2 des Bebauungsplanes nachhaltig zerstört.	Das Wohngebiet WA 2 sieht eine Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücksbereichen vor. Mit der Errichtung von Gebäuden führt dies zu einer Änderung der gewachsenen Struktur. Mit Blick auf die Geschichte der Städte haben diese sich fortwährend geändert, den aktuellen Anforderungen angepasst und sich teilweise auch neu erfunden. Der Bebauungsplan sieht hier lediglich die Nachverdichtung von großen rückwärtigen Grundstücksbereichen vor. Unter

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

	<p>dem Blickwinkel einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung und der Reduzierung von Versiegelungen durch neu zu schaffenden Infrastrukturen, stellt diese Nachverdichtung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Bad Münde dar.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. Zwischen dem Wohngebiet WA 1 und WA 2 des Bebauungsplanes besteht kein struktureller Zusammenhang, sondern es handelt sich um zwei grundlegend verschiedene Areale. Auch handelt es sich zumindest bei Wohngebiet WA 2 des Bebauungsplanes nicht um eine typische „Baulücke“, sondern um Garten-Hinterland.</p>	<p>Dieser Einschätzung wird uneingeschränkt gefolgt. Bei der Fläche der ehemaligen Gärtnerei handelt es sich um eine Konversion einer brachliegenden Fläche und bei den Flächen im westlichen Bereich um eine Nachverdichtung einer bestehenden Siedlungsstruktur.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Der Erschließungsaufwand zumindest für WA 2 ist insbesondere auch unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes unverhältnismäßig hoch.</p>	<p>Ein erhöhter Erschließungsaufwand wird nicht gesehen. Eine schmale Erschließungsachse ist erforderlich, um die rückwärtigen Bereiche zu erschließen. Zusätzlich bestünde die Möglichkeit, die Flächen auch über die Angerstraße zu erschließen.</p> <p>Es handelt sich innerhalb der vorgesehenen Erschließungsfläche um einen verrohrten Bach, eine Unverhältnismäßigkeit unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes kann nicht abgeleitet werden. Die Zugänglichkeit zum verrohrten Graben bleibt weiterhin bestehen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Biotop für die heimische Flora und Fauna, die es zu schützen gilt. Aufgrund der diversen Unterschlupfmöglichkeiten durch die jahrzehntelange dichte und wilde Bewachsung mit z. B. Bäumen und Sträuchern, Hecken und Gräsern ohne Bewirtschaftung, bietet dieses Areal momentan Lebensraum sowie Brut- und Jagdgebiet für heimische Tiere. Es handelt sich außerdem auch um einen Sammelplatz für Zugvögel (z. B. Stare, Gänse, Kraniche) und einen Wanderweg für Frösche und Kröten. Mindestens folgende Pflanzen und Tiere wurden von uns bisher zumindest im Wohngebiet WA 2 des Bebauungsplanes beobachtet und nutzen diesen Raum bzw. kommen dort vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bäume und Pflanzen: Birken, Buchen, Blütenpflanzen, Gräser, Hartriegel, Haselnuss, Holunder, Lärchen, Magnolien, Moose, diverse Obstbäume und -sträucher, Pilze, Rosen, Tuja, Vogelbeere, 	<p>Für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Angerstraße kann nicht von einem unberührten Grünbereich gesprochen werden. Natürlich handelt es sich um weitläufige Freiflächen mit entsprechenden Bepflanzungen, die aber immer noch als Hausgarten einzustufen sind. Einer Zielsetzung zur Sicherung von Artenvielfalt und Biodiversität wird die Stadt Bad Münde nicht widersprechen, gleichzeitig bestehen im zentralen Bereich einer Stadt auch die Aufgaben darin, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So ist abzuwägen, ob die Möglichkeiten eingeräumt werden sollen, Nachverdichtungen in einem bestehenden Gebiet zu ermöglichen oder mit Flächenausweisungen in den Außenbereich, auf die „grüne Wiese“, zu gehen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur im Umfeld, der Vorprägung des Gebietes, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten ist mit Blick auf den Eingriffsumfang bei der Schaffung neuer Wohnangebote im Betrachtungsgebiet von einem, in der Gesamtheit, geringeren Eingriff zu sprechen als bei einer noch völlig unbelasteten Fläche im Außenbereich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Walnuss, Weinreben, Wildblumen, Wild- und Heilkräuter.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vögel: Amseln, Bachstelzen, Bundspechte, Eichelhäher, Eisevogel, Elstern, Enten, Finkenarten (u. a. Buch- und Grünfinken), Gimpel, Goldammer, Greifvogelarten (u. a. Bussarde), Kernbeißer, Kleiber, Lerchen, Meisenarten (u. a. Blau-, Hauben-, Kohl-, Schwanz-, Tannenmeisen), Mönchsgrasmücken, Rabenvogelarten, Reiher, Rotschwanzarten (u. a. Hausrotschwanz), Rotkehlchen, Singdrosseln, Sperlinge, Stare, Stieglitze, Taubenarten (u. a. Ringel-, Türkentauben), Zaunkönige, Zeisige. – Insekten: Ameisen, Bienen, Fliegen, Heuschrecken, (Grashüpfer und Grillen), Hornissen, Schmetterlinge und Falter (Nacht- und Tagfalter), Schwebfliegen, Spinnen, Taubenschwänzchen, Wespen. – Weitere Tiere: Eichhörnchen, Fledermäuse, Frösche, Gliederfüßer, Haselmäuse, Igel, Krötenarten (u. a. Erdkröten), Maulwürfe, Mäuse, Molche, Schnecken, Wühlmäuse, Würmer (u. a. Regenwürmer). <p>Mit der beabsichtigten Bebauung wird zumindest im WA 2 des Bebauungsplanes diese Flora und Fauna und damit das letzte unbelassene Grüngebiet völlig zerstört. Somit trägt die beabsichtigte Maßnahme nicht zum Erhalt der Artenvielfalt und Biodiversität sowie zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt (wie es auch immer wieder in den Medien, von Naturschutzorganisationen und der Politik gefordert wird) bei. Ausreichende und gleichwertige Alternativen für Flora und Fauna sind in der Umgebung nicht gegeben.</p>	<p>Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen ist für den Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt worden. Diese kommt zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen auf die schützenswerten Arten, mit Ausnahme von Fledermäusen, zu erwarten sind. Um hier detaillierte Aussagen zu den Fledermäusen treffen zu können fand ergänzend eine weitere gutachtliche Untersuchung statt. Im Ergebnis konnte diese auch negative Auswirkungen auf Fledermausvorkommen ausschließen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. Es ist nicht ausreichend sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Fledermäuse bei einem Abriss der bestehenden Bauten bzw. Bäume sowie einer zukünftigen Bebauung eingehalten werden.</p>	<p>Es erfolgt der Verweis auf das Fledermausgutachten, dass grundsätzlich keine artenschutzrelevanten Sachverhalte in Bezug auf die Fledermaus bei einer Entwicklung des Gebietes auftreten. Für den Abriss oder die Entfernung von Gehölzen ist folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden:</p> <p>9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen</p> <p><i>Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene</i></p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p><i>unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.</i> <i>Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bau- feldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Ab- riss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtli- chen Gründen und zur Vermeidung vom Eintre- ten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betrof- fenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Ge- meinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informie- ren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Natur- schutzbehörde hinzuzuziehen.</i></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. Belange des Gewässer- und Heilquellen- schutzes sind aus unserer Sicht nicht ausrei- chend geprüft worden.</p>	<p>Der verrohrte Bach ist im Verlauf der Verrohrung gesichert und durch ein Fahr- und Leitungsrecht ist die Erreichbarkeit des Grabens sichergestellt. Es erfolgte eine Abstimmung mit den Leitungs- trägern.</p> <p>Zusätzliche Belange zum Gewässerschutz sind aus der Sicht der Stadt nicht abzuleiten bzw. zu prüfen.</p> <p>Die Heilquellenschutzverordnung enthält keine Aussagen, die einer Entwicklung eines Wohnge- bietes, in dem zu betrachtenden Bereich entge- genstehen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. Auswirkungen möglicher Altlasten auf Wohngebiet WA 1 des Bebauungsplanes sind nicht absehbar.</p>	<p>In der Begründung wurde bereits auf die Erar- beitung eines entsprechenden Gutachtens für die Betrachtung der Altlastenthematik hingewie- sen.</p> <p>Die Ergebnisse der Altlastenbetrachtung liegen vor und kommen zum Ergebnis, dass keine ne- gativen Beeinträchtigungen von Menschen und Boden vorliegen. Deshalb konnte auf die Kenn- zeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Be- bauungsplan verzichtet werden.</p> <p>Die Aussagen des Gutachtens sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und zu- sammenfassend die Handlungsempfehlung dem Kapitel 2.7.1 der Begründung zu entnehmen.</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

9. Der Verzicht auf die Einhaltung der geltenden Grenzabstandsvorschriften, die vorgegebene maximale zulässige Gebäudehöhe/Zahl der Vollgeschosse sowie die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Wohngebäude schränkt die Lebensqualität und den Wert der Nachbargrundstücke ein und ist somit nicht hinnehmbar.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese besitzt im gesamten Geltungsbereich einen Grenzabstand von mind. 3 m zu benachbarten Grundstücken. Vorschriften zu entsprechenden Grenzabständen sind weiterhin im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Der Bebauungsplan stellt zunächst einen grundsätzlichen Rahmen für die Entwicklung dar. Die Grenzabstandsregelungen sind dann bei einer entsprechenden Errichtung der Gebäude zu beachten und nachzuweisen.

Der Bebauungsplan sieht ebenfalls Festsetzungen zu einer maximalen Höhenentwicklung vor. Hierbei werden zwei Begrenzungen vorgenommen. Zum einen die maximale Höhe der Baukörper und zum anderen die maximale Geschossigkeit. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Betrachtungsgebietes können aus Sicht der Stadt Bad Münde keine negativen Auswirkungen abgeleitet werden, da das Umfeld ebenso geprägt ist.

Es handelt sich um eine brachliegende Fläche in zentraler Lage von Bad Münde, deren Nutzung schon seit einiger Zeit aufgegeben worden ist. Diese Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und in zentraler Lage neuen Wohnraum schaffen zu können ist ein wichtiges Ziel der Stadt. Die Zielsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt in der heutigen Stadtplanung einen wichtigen Stellenwert dar.

Das Thema der Dichte einer Entwicklung ist dabei für die stadträumliche Entwicklung wichtig. Unter Berücksichtigung des Umfeldes, in dem auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Reihenhaussiedlung vorhanden ist und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen auch verdichtete Bauweisen zu schaffen – Flächenschonung, energetische Aspekte, vielfältiges Angebot in der Stadt – wurden im ersten Entwurf diese Möglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Aus der Planung kann aus Sicht der Stadt nicht abgeleitet werden, dass sich durch diese dichtere Bebauung negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ableiten lassen, die nicht in einem zentralen Bereich einer Stadt auftreten und aufgrund der Lage auch hinzunehmen sind. Dazu zählt auch, eine brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zuzuführen, die vormals eher gewerblich genutzt war.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der kritischen Auseinandersetzung mit diesen ist die Stadt zum Schluss gekommen die Ziele zu überdenken und für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei eine nicht ganz so dichte Bebauung vorzusehen. Somit

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>sind in der Überarbeitung neben Einzelhäusern im Bereich der ehemaligen Gärtnerei nur noch Doppelhäuser zulässig.</p> <p>Von der Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird nicht Abstand genommen, da aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung von großen rückwärtigen Grundstücksbereichen im zentralen Bereich zu befürworten ist. Inwiefern diese Entwicklungsmöglichkeiten durch die Eigentümer der Fläche umgesetzt werden, liegt außerhalb des Abwägungstatbestandes.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Als Eigentümer eines an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücks sind wir vorab nicht in die Planungen einbezogen worden und wurden nicht wie zahlreiche Grundstückseigentümer, deren Grundstück an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, zu unseren Interessen einer Entwicklung vorab befragt.</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren sieht entsprechende Beteiligungsschritte vor, wo sich die Öffentlichkeit über die vorliegenden Planungen informieren und entsprechende Stellungnahmen abgeben kann. Eine vorzeitige Einbindung von angrenzenden Grundstückseigentümern ist somit nicht zwingend vorgesehen. Der Einwender 3 nutzt mit seiner Stellungnahme nunmehr die Möglichkeit sich zu den Planungen zu äußern und die Stadt Bad Münster setzt sich, wie ersichtlich mit jedem einzelnen Belang auseinander.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Unserer Meinung nach wurde mit Arbeiten auf dem betroffenen Areal des Bebauungsplanes auch schon mit der Vermarktung der Grundstücke bereits begonnen, obwohl der Bebauungsplan noch gar nicht gültig ist. Damit erhalten potenzielle Käufer möglicherweise ein falsches Bild.</p>	<p>Eine Vermarktung von Grundstücken kann jederzeit vorgenommen werden und ist nicht an einen rechtskräftigen Bebauungsplan gebunden. Wenn die Planungen aufgrund von Planänderungen nicht in der vorgestellten Form umgesetzt werden können, so ist das ein Risiko, was von Seiten des Vermarktenden zu tragen ist.</p> <p>Inhaltliche Belange entfaltet das auf das durch die Stadt Bad Münster geführte Bauleitplanverfahren nicht.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, unsere vorgenannten Bedenken zu prüfen, von der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“, OT. Bad Münster Abstand zu nehmen und diese Maßnahme nicht in dem geplanten Umfang und Ausmaß durchzuführen.</p> <p>Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer Prüfung mit.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Einwender 4 –

Stellungnahme	Abwägung
<p>Als Anlieger der Straße „Unter der Bleiche“ reiche ich eine schriftliche Stellungnahme ein. Ich bitte um Überarbeitung des Entwurfes, da in der dazugehörigen Begründung falsche Annahmen aufgeführt wurden, Darstellungen vergessen wurden und Festsetzungen nicht eindeutig sind. In dem im Rathaus geführten Gespräch wurde mir teilweise Recht gegeben. Aber ich erhielt den Hinweis, wenn keiner diese Fehler feststellt und darauf hinweist, dann könnte der Plan trotzdem gelten.</p> <p>Deshalb muss der B-Plan vollständig überarbeitet werden. Ich bitte um Beachtung der nachfolgenden Punkte aus dem Entwurf vom 21.08.2020:</p>	
<p>1. Seite 1 / Ist es wirklich gewollt, dass im Rahmen der Stadtentwicklung und dem Ziel eine ortsbildangepasste Ergänzung zu schaffen, hier eine offene Bauweise; eine Überschreitung der bebaubaren Flächen um 50 % im Gebäuden die 50 m lang und ca. 13,5 m hoch sein dürfen und deren Abstand zur öffentlichen Straße teilweise nur 1,5 m betragen?</p> <p>Nach Rücksprache mit der Stadt Bad Mündler, würden diese Möglichkeiten bestehen, mit Ausnahme der Höhe. Der Vorhabenplan sehe dies jedoch nicht vor. Auf Nachfrage, wenn dieser Plan nicht umgesetzt würde und jemand eine andere Art der Bebauung umsetzen möchte, wäre das möglich, die Stadt würde dann aber mit einer Änderung des B-Planes diese Art der Bebauung unterbinden.</p>	<p>Es handelt sich um eine brachliegende Fläche in zentraler Lage von Bad Mündler, deren Nutzung schon seit einiger Zeit aufgegeben worden ist. Diese Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und in zentraler Lage neuen Wohnraum schaffen zu können ist ein zentrales Ziel der Stadt. Die Zielsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt in der heutigen Stadtplanung einen wichtigen Stellenwert dar.</p> <p>Das Thema der Dichte einer Entwicklung ist dabei für die stadträumliche Entwicklung wichtig. Unter Berücksichtigung des Umfeldes, in dem auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Reihenhaussiedlung vorhanden ist und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen auch verdichtete Bauweisen zu schaffen – Flächenschonung, energetische Aspekte, vielfältiges Angebot in der Stadt – wurden im Entwurf diese Möglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Aus der Planung kann aus Sicht der Stadt nicht abgeleitet werden, dass sich durch diese dichtere Bebauung negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ableiten lassen, die nicht in einem zentralen Bereich einer Stadt auftreten und aufgrund der Lage auch hinzunehmen sind. Dazu zählt auch, eine brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zuzuführen, die vormals eher gewerblich genutzt war.</p> <p>Die Zielsetzung bei der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei und von rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Schaffung von neuem Wohnraum im zentralen Bereich von Bad Mündler. Dabei sind die Festsetzungen so gewählt worden, dass eine offene Bauweise im ersten Entwurf, die eine Länge der Baukörper von max. 50 m ermöglicht. Es war ebenfalls vorgesehen auch eine dichtere Bebauung zuzulassen und</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser zu ermöglichen. Betrachtet man das direkte Umfeld des Entwicklungsgebietes ist dies genauso auch der Fall. Mit den entsprechenden Festsetzungen sind grundsätzlich auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Höhenbegrenzungen finden auf zwei Ebenen statt. Zum einen über die Geschossigkeit, so sind maximal 2 Geschosse zulässig und die Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt im Norden des Quartiers. Das Umfeld ist hier ebenfalls sehr ähnlich strukturiert. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes im Norden des Quartiers bezieht sich auf die Tatsache, dass eine Erschließung von Grundstücken aus Richtung der Straße Unter der Bleiche ausgeschlossen ist und eine Erschließung von der Wallstraße aus zu erfolgen hat.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, der die beschriebenen städtebaulichen Ziele definiert und mit entsprechenden Festsetzungen sichert. Der vorliegende städtebauliche Entwurf stellt dabei nur eine Entwicklungsmöglichkeit dar und ist nicht als bindend zu begreifen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der kritischen Auseinandersetzung ist die Stadt zum Schluss gekommen die Ziele zu überdenken und für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei die Dichte der Bebauung zu reduzieren. Somit sind in der Überarbeitung neben Einzelhäusern im Bereich der ehemaligen Gärtnerei auch Doppelhäuser zulässig.</p> <p>Weiterhin ist im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, die so definiert ist, dass Baukörper eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Dies führt ebenfalls dazu, dass die Dichte des Gebiets in einem definierten Rahmen bleibt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Seite 4 / ... werden altersgerechte Wohnungen vorgesehen, ... Leider sind in den Festsetzungen diesbezüglich keine Vorgaben gegeben. Auf meine Nachfrage, wie man in 3 bis 4 geschossigen Baukörpern (die Möglichkeit besteht ja) altersgerechte Wohnungen schafft, erhielt ich den Hinweis, das auf Wunsche die Reihenhäuser auch mit Fahrstühlen ausgestattet werden können. Auch wird auf die Nachfrage von jungen Familien hingewiesen. Das „Quartier“ sieht aber weder für ältere oder jüngere Menschen Freiflächen, wie Spielplätze oder Grünflächen vor. Ggf. lediglich ca. 50 m²</p>	<p>Die Möglichkeit einer viergeschossigen Bebauung besteht nicht, da die maximale Zahl der Geschosse mit 2 festgesetzt ist. Die Möglichkeit eines Staffelgeschosses ist gegeben, wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Zusätzlich bildet die maximale Höhe von 10 m einen klar definierten Höhenrahmen der Gebäude.</p> <p>Inwiefern im Rahmen der Möglichkeiten altengerechte Wohnformen geschaffen werden oder neue Wohngebäude durch junge Familien bezogen werden, regelt der Bebauungsplan nicht. Die offenen Möglichkeiten der Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan bieten hierfür</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Grünfläche am Reihenhaushaus wäre möglich. Ist das für „Ältere und Jungen“ wirklich gewollt?</p>	<p>grundsätzlich Chancen und Potenzial für eine entsprechende Entwicklung.</p> <p>Grün- und Freiflächen sind im Umfeld des Entwicklungsquartiers vorhandenen und der umgebende Landschaftsraum ist in wenigen Minuten zu erreichen.</p> <p>Die Nachfrage nach kleinen Grundstücken und kleinen Wohnungen ist vorhanden, nicht jeder sucht einen großen Garten und viel Platz im Garten. Mit einer Umsetzung einer derartigen Konzeption können neue Angebote geschaffen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der kritischen Auseinandersetzung ist die Stadt zum Schluss gekommen die Ziele zu überdenken und für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei die Dichte der Bebauung zu reduzieren. An der Geschossigkeit und der maximalen Höhe der Gebäude wird festgehalten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>3. Seite 9 / Altlasten: Laut der Legende soll die Fläche im B-Plan ausgewiesen werden. Leider wurde dies vergessen. Deshalb ist eine Überarbeitung erforderlich. Außerdem soll durch eine orientierende Untersuchung der Boden überprüft werden. Was ist darunter zu verstehen ist, konnte mir nicht gesagt werden. Jedoch wurde mir mitgeteilt, dass der Bauherr den Nachweis erbringen muss. Ich hoffe, dass der Bauherr nicht die junge Familie (Eigentümer des RH) ist. Gerade hier erwarte ich eine vernünftige Aufklärung. Aus Giftunglücken haben, gerade doch wir Münderaner, unsere Erfahrungen.</p>	<p>In der Begründung wurde bereits auf die Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens für die Betrachtung der Altlastenthematik hingewiesen.</p> <p>Die Ergebnisse der Altlastenbetrachtung liegen vor und kommen zum Ergebnis, dass keine negativen Beeinträchtigungen von Menschen und Boden vorliegen. Deshalb konnte auf die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplan verzichtet werden.</p> <p>Das Vorgehen und die Ergebnisse des Gutachtens sind der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und zusammenfassend die Handlungsempfehlung dem Kapitel 2.7.1 der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>4. Seite 10 / Das neue Baugebiet soll sich in die bebaute Umwelt der Nachbarschaft zukunftsorientiert einreihen, aber ... / ... Einfügen ins städtebauliche Umfeld ... So wird die Erforderlichkeit beschrieben. Aber laut B-Plan, wird das gesamte Gebiet zur Bebauung freigegeben mit Gebäuden, die über ein Stockwerk höher, als die Nachbargebäude sein können. Keine weiteren Beschränkungen stehen im B-Plan. Warum findet man nicht im B-Plan von dem Bauvorhaben wieder? Das Vorhaben ist zukunftsorientiert! Der B-Plan!?!</p>	<p>Verweis auf Antwort unter Pkt. 1</p>
<p>5. Seite 11 u. 12 / Berichtigung der Fehler: Himmelrichtung (Abb. 9), Nachbarbebauung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt bzw. ergänzt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>(s. Abb. 8 Blick auf Ein- Zweif.-Wohnhäuser, keine Mehrfamilienhäuser) und Nutzung der Straßen (beide Straßen sind keine Einbahnstraßen) sind falsch angegeben. Wobei die Schule und der Schulweg nicht aufgeführt wurden. Warum eigentlich nicht?</p>	
<p>6. Seite 12 / Warum wird hier eine private Verkehrsfläche festgesetzt? Im Klartext heißt das doch:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kein Parken auf dem Grundstück möglich; gefordert werden 1,5 Plätze, ausgewiesen sind aber nur 26 Garagen bei 19 Häusern!?!) – Kein Platz für Besucher, Taxen, Lieferanten etc.! – Warum darf ich als Fußgänger den Weg benutzen, als Radfahrer nicht? <p>= Zunahme der Belastung der Anliegerstraßen, an der unsere Grundschule liegt. Warum laufen in der Wallstraße zeitlich 3 Planungen (dieses Baugebiet, die 30er Zone und der sichere Schulweg)? Und dieses Baugebiet darf/muss nicht benachteiligt werden, nimmt aber durch die Ausnutzung des Grundstückes erheblichen Einfluss auf die anderen Planungen.</p> <p>Wieso gerade jetzt dieses Baugebiet, die Kreuzungssituation Wallstraße und Unter der Bleiche profitiert, konnte mir nur damit beantwortet werden, dass man gerne solch ein Vorhaben mit „blumigen Umschreibungen“ beschreibt! Ich bitte um Aufklärung und erwarte eine Berücksichtigung der Probleme der Schule und der Schulbusse, damit dieser Bereich wirklich profitiert. Ein Ortstermin um 13:00 Uhr würde sicherlich helfen!</p> <p>Bitte beachten Sie auch, dass gerade hier der Notarzt in der II. Reihe parken muss, um Menschen zu retten/helfen.</p>	<p>Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der privaten Verkehrsfläche und den anschließend genannten Punkten lässt sich nicht herstellen bzw. es besteht kein mittelbarer Zusammenhang.</p> <p>Zu den anderen Fragen der verkehrlichen Themen wird auf den überarbeiteten Entwurf verwiesen. Die Erschließung ausgehend von der Wallstraße erfolgt über eine verkehrsberuhigte Privatstraße. Die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken selbst nachgewiesen werden und es sind Flächen für zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die umgebenden öffentlichen Straßenräume sind somit nicht zu erwarten. Eine fußläufige Verbindung durch das Gebiet hindurch ist nicht mehr Bestandteil der Planung.</p> <p>Innerhalb einer Stadt laufen viele Planungen und Konzepte parallel, die sich in ihrem Betrachtungsräumen überlagern, ergänzen oder auch bedingen. Es spricht somit nichts dagegen, eine brachliegende Fläche in Zentrum der Stadt einer baulichen Entwicklung zuzuführen und sich parallel mit Fragestellung der Verkehrssituation im Umfeld auseinanderzusetzen.</p> <p>Eine Brachfläche wieder einer neuen Nutzung zuzuführen ist aus stadtplanerischer Sicht eine wichtige Aufgabe. Ein Leerstand in dem benannten Kreuzungsbereich kann entfernt und dafür neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies führt zu einer Aufwertung innerhalb dieses Stadtraumes.</p> <p>Den Anregungen des Einwenders 4 wird gefolgt und durch die Überarbeitung des Planes können die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Quartiers sichergestellt werden.</p> <p>Die Planungen sind entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden berührt, so dass eine erneute Offenlage notwendig wird.</p>
<p>7. Seite 13 / Ist es richtig und gewollt, dass die städtebauliche Zielsetzung ist, eine dichtere Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern zuzulassen? Obwohl für allgemeine Wohngebiete eigentlich die GRZ 0,4 Höchstgrenze ist?</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 gemäß der Höchstgrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Baugebiet fest. Gleichzeitig wird eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bewegt sich somit in einem nach Baunutzungsverordnung zulässigen Rahmen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
<p>8. Seiten 14 bis 17 / Höhe der baulichen Anlagen. Hier muss eine Klarstellung / Änderung erfolgen. Wenn der B-Plan so verabschiedet wird, dann können an der Straße Unter der Bleiche 4-geschossige Baukörper (13,5 m hoch) gebaut werden. Diese Häuser wären dann ein Stockwerk (2,75 m) höher als das höchste Gebäude an den angrenzenden Straßen. Gleiches gilt für die Möglichkeiten der Überbauung (Baugrenze). Für das Bauvorhaben ist das alles unerheblich! Warum wird hier trotzdem so großzügig ausgewiesen/festgesetzt? Außerdem ist die PKW-Stellplatzanzahl zu klären! Vorgegeben werden 1,5 pro Wohneinheit; lt. Vorhabenplan werden 26 ausgewiesen; festgesetzt im B-Plan sind aber keine?</p>	<p>Es sind im Bebauungsplan keine viergeschossigen Gebäude zulässig, da der Bebauungsplan maximal 2 Vollgeschosse zulässt.</p> <p>Aufgrund der Überarbeitung des Bebauungsplanes, sind weitere Ausführungen zum Ziel der Maßnahmen aus dem ersten Entwurf entbehrlich. So sind nunmehr die Stellplätze auf den Grundstücken sicherzustellen, die Baugrenzen sind stark eingeschränkt, so dass entsprechende Höhenfestsetzungen aufgrund der Lage von Gebäuden eindeutig definiert sind.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>9. Seite 17 Erschließung / Verkehrsflächen. Die Zufahrt ist ausschließlich über die Wallstraße vorgesehen. Somit nimmt der Verkehr/Belastung des Schulweges zu. Das Grundstück selbst bietet keinen Ausgleich, die Straßen auch nicht. Warum kann der Straßenverlauf nicht geändert und verbessert werden?</p>	<p>Die Betrachtung der verkehrlichen Belange, die losgelöst vom Entwicklungsgebiet im Umfeld vorliegen, wird durch die Stadt Bad Münde bereits untersucht. Die Entscheidung das Gebiet nur über einen Punkt an der Wallstraße zu konzentrieren soll verhindern, dass es zu negativen Auswirkungen im Bereich der Straße Unter der Bleiche kommt. So gibt es nur einen zentralen Punkt, der auch bereits heute als Einfahrt vorhanden ist und nicht viele neue Ausfahrten im Bereich der Straße Unter der Bleiche. Eine Anpassung des Straßenverlaufs, mit Blick auf die kleine Betrachtungsfläche der Gärtnerei wird nicht gesehen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>10. Seite 18 und 19 Grünordnung / Nur weil es sich um ein kleines Entwicklungsgebiet handelt, sind keine Grünflächen, kein Spielplatz etc. im Gebiet vorgesehen. Immerhin werden hier ca. 60 bis 70 neue Menschen leben. Ist das zeitgemäß? Die Hecke!?! ... wird als erhaltenswert festgesetzt und ist in der Struktur zu erhalten! Diese Hecke wurde durch einen Gärtner gepflegt. Der jetzige Eigentümer (Forstbetrieb) hat anscheinend schon große Schwierigkeiten, die Hecke ordnungsgemäß zu pflegen. Wie sollen das dann bis zu 12 verschiedene Eigentümer hinbekommen, die doch sicherlich einen Zugang an der Straße benötigen. Ist zwar nicht vorgesehen, steht so aber nicht im B-Plan.</p>	<p>Die Anzahl der Wohneinheiten ist im neuen Entwurf deutlich reduziert und durch neue Abgrenzungen der Baugrenze kann eine stärkere Verdichtung ausgeschlossen werden, so dass die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr so hoch ist. Auf einen Spielplatz kann aus Sicht der Stadt verzichtet werden, da in unmittelbarer Nähe Freiflächen vorhanden sind und der die Stadt umgebende Landschaftsraum ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen ist. Zudem sind deutlich größere Grundstücksflächen denkbar und die private Erschließungsfläche zwischen den Gebäuden kann ebenfalls von spielenden Kindern genutzt werden.</p> <p>Bei der Hecke erfolgt die Änderung, dass nicht mehr die bestehende Hecke zum Erhalt festgesetzt wird, sondern eine neue Hecke von den Grundstückseigentümern zu pflanzen ist. Diese ist dann durch diese auch zu pflegen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

<p>11. Seite 20 Abwasser / Ist jetzt schon durch die Mehrbelastung der Abwasserleitungen wieder mit vermehrtem Rückstau im Wohngebiet Über der Flüte zu rechnen?</p>	<p>Die Ver- und Entsorger sind im Bauleitplanverfahren mit eingebunden worden. Anregungen und Hinweise, die aus der Planung resultieren könnten, wurden nicht benannt.</p>
<p>12. Seite 33 Verkehrserschließung / In den letzten Jahren wurden die Straße durch die Anlieger erneuert. Eine dauerhafte Belastung durch Schwerverkehr wurde dabei vermutlich nicht berücksichtigt. Schäden müsste der Verursacher tragen, also der LKW-Fahrer. Wie soll das überwacht werden. In anderen Baugebieten wurde eine Baustraße für die Baufahrzeuge festgesetzt. Auch hier sollte eine vernünftige Lösung angestrebt werden. Z. B. keine Zufahrt für Baufahrzeuge über die Süntelstraße. Somit könnte auch die Schule entlastet werden. Auch sollten vor Beginn der ersten Baumaßnahme und nach Abschluss des gesamten Bauvorhabens der Straßenzustand seitens der Stadt festgehalten werden. Die im Zeitraum entstandenen Schäden wären dann zu beheben und die Kosten von der Stadt/Investor zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden von Seiten der Stadt mit Beginn einer Entwicklung geprüft werden.</p> <p>Für den Inhalt des Bebauungsplanes sind diese nicht zu berücksichtigen.</p>
<p>Als Anlieger befürworte ich dieses Vorhaben, allerdings nicht mit dieser dichten Bebauung, die sich nicht, wie in den 41 Seiten beschrieben ins Stadtbild einfügt. Manchmal ist weniger mehr.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Einwender 5 –

Stellungnahme	Abwägung
<p>1. Da es in der Vergangenheit bei Starkregen zur Überlastung der vorhandenen Oberflächen- sowie Schmutzwasserkanäle gekommen ist, haben wir recht unangenehme Erfahrungen mit Regenwassereinbrüchen in die Kellerräume sowie Rückstau von Schmutzwasser und Fäkalien gemacht. Durch die Hanglage des Gärtnereigrundstückes, den tonigen Boden sowie versiegelte Flächen wird das schnelle Ablaufen des Wassers begünstigt. Warum es zum Rückstau des Schmutzwassers gekommen war, hat sich uns nicht erschlossen. Zum Glück hat sich dieses Desaster bisher nicht wiederholt. Wir sind in Sorge, dass die Zuführung von Oberflächen- und Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet in die Kanalsysteme Unter der Bleiche zu einer weiteren Überlastung und damit zur Verschärfung des o. g. Problems führt. Aus den vorgelegten Unterlagen war der geplante Verlauf der Kanalisation jedenfalls nicht eindeutig zu erkennen. Eine Ableitung des im Neubaugebiet anfallenden Oberflächenwassers über die Wallstraße direkt in die Hamel bietet sich an. Auch das Schmutzwasser ist aus dem Neubaugebiet doch sinnvollerweise über den Kanal der Wallstraße abzuleiten.</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die Netzbetreiber in der Stadt Bad Münster mit eingebunden worden, um unter anderem die Belange der Entwässerung bzw. Schmutzwasserableitung abzustimmen. Aus Sicht der Entsorger ist das Leitungsnetz für die Aufnahme der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die Grundzüge der Planung festsetzt und eine entsprechende Struktur vorgibt und die wesentlichen Rahmenbedingungen, auch im Bezug der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser abstimmt. Die Detailplanung ist anschließend, in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, durch den Investor bzw. Erschließungsträger durchzuführen. An dieser Stelle können somit noch keine detaillierten Aussagen zu möglichen Anschlusspunkten oder Konzepten gemacht werden. Es kann nach Aussagen des Entsorgers an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Durch das entstehende Neubaugebiet ist eine weitere Verschärfung der ohnehin schon angespannten Verkehrssituation zu erwarten. Dies betrifft zum einen die Verkehrsdichte besonders in den frühen Morgenstunden, mittags und in den Abendstunden, da der Verkehr aus Richtung Süntelstraße und untere Bahnhofstraße in hohem Maße über die Bleiche läuft, um Ampeln in Bahnhofstraße und Angerstraße zu umgehen. zum anderen wird das Parken weiter erschwert. Der Bedarf erklärt sich durch das Vorhandensein einer ärztlichen Gemeinschafts- sowie einer veterinärmedizinischen Praxis, eines Friseursalons und einer Fußpflegepraxis, aber auch durch die Grundschule in der Wallstraße. Es würde nach unserm Verständnis doch erheblich zu Entspannung dieser nicht zu ändernden Voraussetzungen beitragen, wenn „Unter der Bleiche“ zur Einbahnstraße erklärt würde mit Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Wir haben diesen Vorschlag schon einmal vor längerer Zeit gemacht. Angeblich sei für Änderungen jedoch die Kreisverwaltung in Hameln zuständig. Warum tut sich die Stadt Bad Münster hier so schwer?</p>	<p>Die verkehrliche Situation im weiteren Umfeld des Betrachtungsgebietes wird bereits im Rahmen von weiteren Betrachtungen durch die Stadt Bad Münster beleuchtet. Entsprechende Untersuchungen sind bereits angestoßen worden.</p> <p>Die Reduzierung der baulichen Dichte auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Festsetzung, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, führt dazu, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden können und mit einer zusätzlichen Stellplatzanlage weitere Angebote auf dem neuen Entwicklungsareal vorgehalten werden können. Der Parkdruck in den umgebenden Straßen wird sich aus dem Gebiet heraus nicht erhöhen. Im Vergleich zum Kundenverkehr der ehemaligen Gärtnerei wird sich die Verkehrsdichte ebenfalls nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Bitte betrachten Sie diese Anmerkungen als konstruktiven Beitrag, Wir halten die geplanten Neubaumaßnahmen für sinnvoll, würden es aber begrüßen, wenn unsere Bedenken bei weiteren Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>	
--	--

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Einwender 6 – 20.10.2020

Stellungnahme	Abwägung
<p>Hiermit erheben wir Einspruch gegen den o. g. Bebauungsplan und fordern, dass auf dem Flurstück 132/7 höchstens fünf Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser mit einem Vollgeschoss gebaut werden dürfen.</p> <p>Wir sagen Nein zu einer maximalprofitorientierten Intensivbebauung!</p> <p>Begründung:</p>	
<p>1. Durchgangsverkehr, Parker Die Straße „Unter der Bleiche“ ist, da unverständlich Weise die Wallstraße Richtung Norden gesperrt wurde, eine Durchgangsstraße zur Angerstraße geworden. Wir haben ein Ärztezentrum Ecke Wallstraße/Unter der Bleiche, einen Tierarzt, einen Frisör und ein Pflegeheim in unserer Straße. Zudem ist die Grundschule in die Wallstraße gezogen und der neue Aldi kürzlich in die Angerstraße, siehe Anlage 1: soweit im Kartenbereich liegend blau eingezeichnet, wir wohnen auf Flurstück 132/5.</p> <p>All dies führt zu einer starken Nutzung unserer Straße Unter der Bleiche als Durchgangsstraße. Wir Anwohner müssen jetzt schon erhöhten Verkehrslärm und vermehrte Autoabgase ertragen, unsere Wohnruhe und Wohnqualität hat sich innerhalb der letzten Jahre dadurch stark verschlechtert. Wir befinden uns hier in einem Tal und jedes Auto hallt ziemlich laut in unsere Wohnräume und das <u>obwohl</u> die Autos kaum schneller als 30 fahren können. Verkehrslärm und Autoabgase sind gesundheitsschädlich. Sie verursachen dauerhaften Stress. Sowohl physisch als auch nervlich. Es ist jetzt schon genug. Nun soll auf Flurstück 132/7 auch noch direkt neben uns eine Intensivstbebauung mit 19/20 Reihenhäusern bis zu 15 m Höhe seitens der Stadt zugelassen werden!?!? Das geht gar nicht! Noch weitere starke Verschlechterung der Wohnruhe und -qualität ... nein danke! Das hieße ja, dass nochmal 40 Autos (jeder Haushalt hat heute nunmal zwei Autos) dauerhaft mehrere Male fahren würden, plus die Besucher der vielen neuen Haushalte. Die bisherige Belastung, das bisherige Problem würde noch mehr verstärkt: noch mehr durchfahrende Autos, noch mehr Verkehrslärm, noch mehr Abgase. Das wollen wir nicht! Unsere Ecke von Bad Münster ist schon voll! Wir müssen hier wahrlich schon genug ertragen! Da können wir</p>	<p>Die verkehrliche Situation im weiteren Umfeld des Betrachtungsgebietes wird bereits im Rahmen von weiteren Betrachtungen durch die Stadt Bad Münster beleuchtet. Entsprechende Untersuchungen sind bereits angestoßen worden.</p> <p>Die Reduzierung der baulichen Dichte auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Festsetzung, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, führt dazu, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden können und mit einer zusätzlichen Stellplatzanlage weitere Angebote auf dem neuen Entwicklungsareal vorgehalten werden können. Der Parkdruck in den umgebenden Straßen wird sich aus dem Gebiet heraus nicht erhöhen. Im Vergleich zum Kundenverkehr der ehemaligen Gärtnerei wird sich die Verkehrsdichte ebenfalls nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Die Betrachtung der verkehrlichen Belange, die losgelöst vom Entwicklungsgebiet im Umfeld vorliegen, wird durch die Stadt Bad Münster bereits untersucht. Die Entscheidung das Gebiet nur über einen Punkt an der Wallstraße zu konzentrieren soll verhindern, dass es zu negativen Auswirkungen im Bereich der Straße Unter der Bleiche kommt. So gibt es nur einen zentralen Punkt, der auch bereits heute als Einfahrt vorhanden ist und nicht viele neue Ausfahrten im Bereich der Straße Unter der Bleiche. Eine Anpassung des Straßenverlaufs, mit Blick auf die kleine Betrachtungsfläche der Gärtnerei wird nicht gesehen.</p> <p>Der Stellungnahme des Einwenders 6 wird gefolgt und im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.</p> <p>Einer Reduzierung der Bebaubarkeit von maximal 5 Gebäuden wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>ja gleich in eine Großstadt ziehen! Die neue Bebauung muss in vertretbarem Maße bleiben! Nicht 20 neue Haushalte in eine ohnehin schon überfüllte Wohngegend quetschen! 5 neue Haushalte sind massig genug und gerade noch erträglich. Das passte auch zu der umliegenden Bebauung, die auch zu 80 % aus individuellen Häusern auf ähnlich großen Grundstücken besteht. Eine Reduzierung der Bebaubarkeit auf 5 neue Häuser ist dringend angezeigt.</p>	<p>Die Planzeichnung und Begründung sind entsprechend angepasst worden. Die Grundzüge der Planung werden mit der Änderung berührt, so dass eine erneute Offenlage durchzuführen ist.</p>
<p>2. Verkehrs- und Parksituation an der Grundschule</p> <p>Durch die unter 1. beschriebene hier schon vorhandene recht gepresste Infrastruktur ergibt sich eine völlig chaotische Park- und Verkehrssituation insbesondere zu Schulstart und -ende: Die Straße Unter der Bleiche ist meist ab Ecke Wallstraße bis vor unser Grundstück mit Arztbesuchern zugeparkt (der Arzt hat fast keine Parkplätze), siehe Anlage 1 rot markiert und Anlage 2. Und nun kommen die Eltern der vierzügigen Grundschule zum Bringen/Abholen. Die Schule hat wohlgemerkt auch keine ausreichenden Parkplätze. Dazu gibt es den starken Durchgangsverkehr, der eh die ganze Zeit fährt. Es ist nicht schön. Nicht für die Kinder und nicht für die Eltern Schulwegsicherheit? Katastrophe! Nun sollen noch 20 Haushalte mit 40 Autos und nur 26 Garagen hinzukommen. Wo sollen denn die 14 Fahrzeuge ohne Garage und die Besucher der Reihenhaussiedlung parken??? Wo finden denn dann die Eltern der Grundschüler einen Parkplatz zum Abholen oder Bringen? Die vielen Parker und das Durcheinander ist eine unverantwortliche Gefährdung der Sicherheit unserer Kinder. Wieso muss die <u>jetzt schon unzumutbare</u> Verkehrssituation noch durch eine Sardinensiedlung gegenüber der Schule verschlimmert werden? <u>Da sehen wir die Lokalpolitik aber ganz klar in der Pflicht, die Bebaubarkeit auf ein erträgliches Maß herabzusetzen!</u> Eine Reihenhaussiedlung verstärkt massiv die Problemursache: die vielen Autos! Absolut kontraproduktiv! Absolut unverantwortlich! Muss erst was passieren? Und nein, Tempo 30 nützt uns da nix, denn die Autos fahren hier eh jetzt schon viel schneller! Was uns Anwohnern „Unter der Bleiche“ tatsächlich nutzen würde, wäre ein Poller mitten auf der Straße vor der Kurve am Pflerheim. Das wäre zwar eine radikale aber 100 % effektive Lösung. Zusätzlich muss die Wallstraße Richtung Norden wieder befahrbar werden. Und es dürfen nur 5 neue Häuser entstehen ... maximal ... am besten wären gar keine.</p>	<p>Die verkehrliche Situation im weiteren Umfeld des Betrachtungsgebietes wird bereits im Rahmen von weiteren Betrachtungen durch die Stadt Bad Münde beleuchtet. Entsprechende Untersuchungen sind bereits angestoßen worden.</p> <p>Die Reduzierung der baulichen Dichte auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Festsetzung, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, führt dazu, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden können und mit einer zusätzlichen Stellplatzanlage weitere Angebote auf dem neuen Entwicklungsareal vorgehalten werden können. Der Parkdruck in den umgebenden Straßen wird sich aus dem Gebiet heraus nicht erhöhen. Im Vergleich zum Kundenverkehr der ehemaligen Gärtnerei wird sich die Verkehrsdichte ebenfalls nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Der Anregung des Einwenders 6 wird gefolgt und die Dichte des Gebietes reduziert, so dass die Stellplätze auf dem Areal untergebracht werden können.</p> <p>Die Planungen sind entsprechend anzupassen und bedingen eine erneute öffentliche Auslegung, da die Grundzüge der Planung berührt werden.</p>

3. Pressbebauung ist unpassend für unsere Kurstadt

Bad Münster ist eine gemütliche, ruhigere Kleinstadt. hier gibt es zum Glück noch viele Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken, hier ist es ländlicher und hier wohnt man noch großzügiger. Bad Münster ist keine Großstadt oder Vorstadt. Die Wohnatmosphäre ist insgesamt hübsch, individuell und teilweise auch charmant. Das ist es, was die Attraktivität unserer Stadt mit ausmacht. Auch für zuziehende Familien aus Hannover. Eine hochschießende nur auf Profit ausgerichtete Intensivstbebauung, wie hier geplant wird, mag ja vielleicht noch auf die Wiese vor Hannover passen oder in die Großstadt/Vorstadt aber doch nicht in unsere Kurstadt. Auf Dauer verschlechtert sich durch seelenlose, maximalgepresste Einheitsbebauung, die nur dem Profit dient, nur die gesamte Atmosphäre und Attraktivität einer Stadt. Für solche Siedlungen zieht hier keiner aus Hannover her, sowas haben sie da oben auch genug. wir selbst jedenfalls sind aus einer Reihenhaussiedlung nahe Hannover vor fünf Jahren hierhergezogen, **weil** wir die „Legebatterie“ satt hatten. Die Enge, die vielen vielen Parker überall, kein Garten, unindividuell, viel Verkehr ... Gerade auch durch die Coronakrise erkennen jetzt immer mehr Menschen den Wert eines Einfamilienhauses mit Garten. Vor allem Familien in den Städten. Ich wage zu behaupten, dass ein platz- und gartengeiziges Wohnprojekt wie die geplante Dannenberg Siedlung mittelfristig keine große Zukunft hat. Sie schreckt eher ab. Familienzuzug wird durch sowas in unsere „familienfreundliche“ Stadt nicht gefördert. In unsere ehemaligen Vorstadt-Reihenhaussiedlung gab es ja wenigstens noch Spielplätze zwischen den Einheitshäusern, sowas ist von Dannenberg ja auch nicht vorgesehen ... Alles in allem ist die vorgesehene Bebauung einfach unpassend für Bad Münster.

Es handelt sich um eine brachliegende Fläche in zentraler Lage von Bad Münster, deren Nutzung schon seit einiger Zeit aufgegeben worden ist. Diese Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und in zentraler Lage neuen Wohnraum schaffen zu können ist ein zentrales Ziel der Stadt. Die Zielsetzung Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellt in der heutigen Stadtplanung einen wichtigen Stellenwert dar.

Das Thema der Dichte einer Entwicklung ist dabei für die stadträumliche Entwicklung wichtig. Unter Berücksichtigung des Umfeldes, in dem auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Reihenhaussiedlung vorhanden ist und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen auch verdichtete Bauweisen zu schaffen – Flächenschonung, energetische Aspekte, vielfältiges Angebot in der Stadt – wurden im Entwurf diese Möglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Aus der Planung kann aus Sicht der Stadt nicht abgeleitet werden, dass sich durch diese dichtere Bebauung negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ableiten lassen, die nicht in einem zentralen Bereich einer Stadt auftreten und aufgrund der Lage auch hinzunehmen sind. Dazu zählt auch, eine brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zuzuführen, die vormals eher gewerblich genutzt war.

Die Zielsetzung bei der Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei und von rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Schaffung von neuem Wohnraum im zentralen Bereich von Bad Münster.

In der Überarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende wesentlichen Sachverhalte festgesetzt:

Abweichende Bauweise mit einer maximalen Länge der Baukörper von 20 m. Zulässig sind im WA 1 nur Einzel- und Doppelhäuser.

Mit den entsprechenden Festsetzungen sind grundsätzlich auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Höhenbegrenzungen finden auf zwei Ebenen statt. Zum einen über die Geschossigkeit, so sind maximale 2 Geschosse zulässig und zum anderen dürfen die Gebäude eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten. Das Umfeld ist hier ebenfalls sehr ähnlich strukturiert.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan, der die beschriebenen städtebaulichen Ziele definiert und mit entsprechenden Festsetzungen sichert. Der vorliegende städtebauliche Entwurf stellt dabei nur eine Entwicklungsmöglichkeit dar und sind nicht als bindend zu begreifen.

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der kritischen Auseinandersetzung ist die Stadt zum Schluss gekommen die Ziele zu überdenken und für die Fläche der ehemaligen Gärtnerei eine nicht ganz so dichte Bebauung vorzusehen.</p> <p>Der Anregung des Einwenders 6 wird gefolgt und die Dichte des Gebietes reduziert.</p> <p>Die Planungen sind entsprechend anzupassen und bedingen eine erneute öffentliche Auslegung, da die Grundzüge der Planung berührt werden.</p>
<p>4. Wasserproblematik Wir befinden uns hier im Überschwemmungsgebiet und haben Gefälle (Deisterhang) von der Angerstraße Richtung Unter der Bleiche ca. 5 m. Hier ging früher mal ein Bachlauf (Mühlbach) im Bereich des Grabenparzellenstreifens Richtung Schule lang, der heute unterirdisch verrohrt ist. Es gab in der Vergangenheit schon Probleme mit Wasser in den Kellern und auch mit Schmutz-/Abwasser, das in die Häuser drückte, östlich und südlich des Gärtnereigrundstücks. Bei dieser ungünstigen Ausgangslage soll nun ein 6.000 m² großes Grundstück nahezu komplett versiegelt werden und 20 neue Haushalte an die, bisher nicht immer ausreichende, Kanalisation angeschlossen werden ... Das bisher geschätzt zur Hälfte (siehe Anlage 1) unversiegelte Gärtnereigrundstück bietet bisher noch reichlich Versickerfläche. Diverser Bewuchs bindet Wasser. Nun würde diese verbleibende riesige Freifläche von geschätzt 3000 m² nahezu komplett zugebaut werden. Wir und auch andere Anwohner südlich des Grundstücks befürchten, dass sich das Wasser dann einen anderen Weg sucht. Wasser findet bekanntlich seinen Weg ... Wir haben in den letzten Jahren vermehrt Starkregen, der auf oberflächlich ausgetrocknete Böden trifft. Wo wird wohl ein Zuviel an Wasser, das vorher noch versickern konnte/auf dem Gärtnereigrundstückgebunden wurde hinfließen? Unterhalb und daneben sind viele Häuser mit Kellern und in der Wallstraße auch die Grundschule mit Keller ... Wir befürchten, dass das Wasser auch westlich/links am Gärtnereigrundstück vorbei seinen Weg nehmen könnte auf unser Grundstück. Auch wir haben einen Keller, der bisher noch absolut trocken ist. Und das soll auch so bleiben. Ist bei der Planung 100 % sichergestellt, dass bisherige Anwohner keine Probleme mit Wasser bekommen durch die neue Reihenhaussiedlung? Wer haftet ggf.? Darüber hinaus wissen wir von Nachbarn, die unterhalb/südlich des</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die Netzbetreiber in der Stadt Bad Münde mit eingebunden worden, um unter anderem die Belange der Entwässerung bzw. Schmutzwasserableitung abzustimmen. Aus Sicht der Entsorger ist das Leitungsnetz für die Aufnahme der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die Grundzüge der Planung festsetzt und eine entsprechende Struktur vorgibt und die wesentlichen Rahmenbedingungen, auch im Bezug der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser abstimmt. Die Detailplanung ist anschließend, in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, durch den Investor bzw. Erschließungsträger durchzuführen. An dieser Stelle können somit noch keine detaillierten Aussagen zu möglichen Anschlusspunkten oder Konzepten gemacht werden. Es kann nach Aussagen des Entsorgers an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen werden.</p> <p>Es handelt sich bei der ehemaligen Gärtnerei und der verrohrten Grabenparzelle um eine Flächengröße von ca. 5.660 m² von denen durch Gebäude und den vorhandenen Stellplätzen und weiteren versiegelten oder stark verdichteten Flächen ca. 4.000 m² bedeckt sind.</p> <p>Der aktuelle Entwurf sieht im Bereich der ehemaligen Gärtnerei unter Einbezug der nördlich angrenzenden Grabenparzelle eine Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung von ca. 4.500 m² und einer Verkehrsfläche (inkl. Fläche für Stellplätze) von ca. 1.159 m² vor. Im Bebauungsplan sind überbaubare Flächen in einer Größenordnung von 1.835 m² festgesetzt. Mit Blick auf die Verkehrsflächen macht das eine Versiegelung von 2.994 m² aus. Auch mit noch einzurechnenden Nebenanlagen oder Zufahrtbereichen, die ja weiterhin durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 klar definiert sind, kommt es zu keiner</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

<p>Gärtnereigrundstücks wohnen, dass die Kanalisation schon überlastet war und bei denen im Haus das Abwasser auch den Rohren drückte liieeeeeehhh! Horror! Ist bei der Planung 100 % sichergestellt, dass die Kanalisation ausreicht für weitere 20 Haushalte, wo jetzt schon eine Überlastung vorkam? Wer haftet ggf.? Hier hegen wir erhebliche Befürchtungen ... Es kann ja nicht sein, dass Altanwohner durch so ein völlig übertriebenes Neubauprojekt massiv geschädigt werden ...</p>	<p>stärkeren Versiegelung als aktuell bereits vorhanden.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Höhe, Nähe von Reihenhaus Nr. 1 und zwei Garagen zu uns</p> <p>Die neuen Reihenhäuser sollen bis zu zwei Vollgeschosse haben dürfen und bis 10 m hoch ab Angerstraße also unten Unter der Bleiche nochmal 4 – 5 m höher also bis zu 15 m hoch im südlichen Teil! Das ist wieder Großstadt und passt hier nicht hin, siehe Punkt 3. Die umliegenden Häuser sind auch keine 15 m hoch. Die Höhe ist auf maximal ein Vollgeschoss zu begrenzen. Auch hätten wir das womöglich 15 m hohe Reihenhaus Nummer 1 (auf Anlage 3 rot markiert) direkt vor dem Küchenfenster und dem Esszimmerfenster, die gen Osten gucken. Das wollen wir nicht! Wir wollen weiterhin die Morgensonne sehen! Wir wollen weiterhin den Himmel beim Essen sehen! Wir wollen nicht aus dem Fenster auf eine Hauswand sehen! Wir wollen unsere bisherige gute Belichtung behalten! Daher ist das Haus Reihenhaus Nummer 1 ersatzlos zu streichen. Es wäre zu nah an unserem Haus dran. Die beiden Garagen, die auf Anlage 3 pink markiert sind, wollen wir auch nicht haben. Sie sollen direkt an unserer Grenze und das ist uns zu nah. Da sollen ja auch wieder Autos fahren dürfen und so dicht an unserem Haus wollen wir das nicht.</p> <p>Wir haben ja schon im Süden eine Durchfahrtsstraße, im Norden soll frecherweise eine Zufahrt auf den Grabenparzellenstreifen direkt an unser Haus vorbeiführen und nun auch noch auf die letzte eventuell ruhigere Seite unseres Hauses noch zwei Garagen der Nachbarn. Nein! Irgendwo im Haus wollen wir auch mal Ruhe vor den Autos der Nachbarn haben. Wir können nicht schlafen, wenn wenige Meter an unserem Schlafzimmer vorbei Autos fahren. Das ist gesundheitsschädlich. Wir wollen nicht, dass unsere Gesundheit geschädigt wird. Die beiden Garagen müssen ersatzlos gestrichen werden.</p>	<p>Die maximale Höhe der Gebäude wird mit 10 m festgesetzt und zusätzlich ist eine Festsetzung der maximalen Zwei-Geschossigkeit vorhanden. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes bezieht sich nunmehr auf die, das Grundstück erschließende Verkehrsfläche. Die Entwicklung von Gebäuden mit einer Höhe von besagten 15 m ist somit nicht möglich, sondern ist auf 10 m begrenzt.</p> <p>Der Anregung einer maximalen eingeschossigen Bauweise wird nicht gefolgt. Selbst in einer Kleinstadt wie Bad Münde ist städtebaulich eine Entwicklung von zweigeschossigen Gebäuden im zentralen Bereich der Stadt zu ermöglichen.</p> <p>Die Abstände zum Nachbargrundstück regelt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) unter § 5. Der Mindestabstand von 3 m wird mit der Festsetzung der Baugrenzen zum Grundstück des Einwenders eingehalten. Ergeben sich aufgrund der zu errichteten Höhe der Gebäude entsprechend höhere Abstandsnotwendigkeiten, so sind diese bei einer Errichtung eines Gebäudes zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Garagen festgesetzt. Lediglich mit einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze oder Gemeinschaftsgaragen sind in unmittelbarer Nähe entsprechende Möglichkeiten planungsrechtlich festgesetzt. Die Möglichkeiten zur Errichtung von Nebenanlagen entlang von Grundstücksgrenzen regelt die (NBauO) und ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen nachzuweisen. Entsprechende Nebenanlagen hat der Einwender selbst an der Grundstücksgrenze errichtet.</p> <p>Es handelt sich bei der Erschließung im Norden des Grundstücks um die Erreichbarkeit von drei Grundstücken, so dass von negativen Auswirkungen durch diesen Zufahrtsbereich nicht auszugehen ist. Ebenso handelt es sich im östlichen</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

	<p>Bereich nicht um eine Durchgangsstraße, sondern es werden in der unmittelbaren Nachbarschaft maximal 4 Grundstücke angefahren. Eine Mehrbelastung kann hier nicht abgeleitet werden.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt nicht.</p>
<p>6. Unsere Tannen Wir haben an der Ostgrenze im oberen Drittel etwa ein Dutzend hohe Tannen stehen, geschätzt ca. 30 Jahre alt, auf Anlage 1 hellgrün markiert. Die mögen wir und die sollen auch bleiben, solange sie leben. Was wird aber nun, wenn die neuen Reihenhausbewohner, die Bäume eher nicht so mögen („Die machen nur Dreck.“)? Reihenhausbewohner sind nach unserer Erfahrung eher sehr pingelig ... Die obere auf Anlage 3 pink markierte Garage soll ja sogar bis an unsere Grundstücksgrenze. Da werden unsere Tannen bestimmt beim Bau beschädigt. Außerdem fallen dann Tannennadeln laufend auf das Nachbargrundstück. Das gibt mit Sicherheit Probleme. Wir wollen aber keine teuren Fällungen machen. Die Bäume sollen leben dürfen! Sie sind gerade in Zeiten, in denen CO₂ böse ist, von unschätzbarem Wert ... auch für Vögel und Insekten. Auch deshalb ist die auf Anlage 3 pink markierte obere Garage zu streichen. Wir und unsere Bäume waren zuerst hier.</p>	<p>Die beschriebenen Belange (Nadeln vom Baum, u.a.) regelt das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Mit dem Ziel eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Areal vorzubereiten und neuen Wohnraum in Bad Münde schaffen zu können, sollen die Möglichkeiten einer ansprechenden Entwicklung berücksichtigt werden. Dieses Ziel wird dabei als höher eingestuft als der Erhalt von Tannen, zumal eine Abgängigkeit aus den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zwingend abgeleitet werden kann.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>7. Wertminderung unseres Grundstücks Durch die in den vorgenannten Punkten erläuterten Beeinträchtigungen, Verschlechterungen und eventuell sogar Schädigungen erwarten wir eine starke Wertminderung unseres Grundstücks zudem sollen ja auch noch im Norden unseres Grundstücks weitere Neubauten entstehen, die eine Zufahrt direkt an unserem Garten, unserer Terrasse und direkt an unserem Haus vorbei (!), erhalten sollen! Wir rechnen im Verkaufsfall aufgrund der extremen Verschlechterungen rund um uns herum mit einer Halbierung des Verkaufswertes und erwägen bereits deswegen einen Wegzug aus Bad Münde. Wer würde uns diesen Schaden ersetzen? Wir sehen hier auf jeden Fall die Stadt in der Pflicht unser Recht auf den Erhalt des Wertes unseres Eigentums zu schützen und die Bebaubarkeit auf 5 Häuser herabzusetzen.</p>	<p>An Spekulationen zur Veränderung des Wertes des Grundstücks kann sich die Stadt Bad Münde nicht beteiligen.</p> <p>Das Nachbargrundstück ist bereits gewerblich genutzt, was auch nichts daran ändert, dass diese Nutzung seit einiger Zeit nicht mehr durchgeführt wird. Bei der geplanten Zufahrt im Norden, handelt es sich um maximal drei Grundstücke, die angefahren werden, so dass hier auch nicht von einer wesentlichen Verschlechterung auszugehen ist.</p> <p>Den in der Stellungnahme vorgetragene Anregungen wird insofern gefolgt, dass die Dichte der Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei in einem überarbeiteten Bebauungsplan deutlich reduziert wurde und somit ggf. mit in die Betrachtung gezogene negative Auswirkungen auf die Straße Unter der Bleiche, auszuschließen sind. Eine Reduzierung auf maximal 5 Häuser wird nicht berücksichtigt, da die Ziele zur Schaffung von neuem Wohnraum weiterhin verfolgt werden und im Zentrum von Bad Münde auch eine entsprechende Verdichtung aus Sicht der Stadt Bad Münde verträglich und aus nachhaltigen Beweggründen geboten ist.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Fazit Die Siedlung, so wie sie geplant ist, dient NICHT dem Wohl der MENSCHEN dieser Wohngegend und dieser Stadt! Wir Menschen in Bad Münde wollen und brauchen keine zusammengepresste Sardiniensiedlung gegenüber unserer Grundschule! Wir haben davon nur Nachteile, Beeinträchtigungen und schlimmstenfalls sogar Schädigungen zu erwarten. Das Baugebiet hat nur zwei Gewinner:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Reihbürgerschaft als Verkäufer2. Dannenberg Immobilien als Investor <p>Alle anderen verlieren: Anwohner, Grundschulkinder und ihre Eltern, restlichen Stadtbewohner. Das sind wesentlich mehr Menschen, als davon profitieren würden.</p> <p>Wo der Investor ein mögliches Recht auf Bebauung hat, haben die Menschen dieser Stadt ein Recht auf den Schutz ihres Eigentums, den Schutz und Erhalt ihrer gesunden</p>	

Wohnruhe und -qualität und den Erhalt ihrer Sicherheit!

Es ist die demokratische Pflicht des Stadtrates sich hier auf die Seite der Bürger zu stellen und nicht auf die Seite des Kapitals!

Demokratie bedeutet Volksherrschaft nicht Herrschaft des Geldes!

„Wirtschaftliche Gründe“ sollten demokratische Entscheidungen nicht verhindern dürfen!

Das Recht der Menschen wiegt schwerer als Profitmaximierung eines Investors!

Bauen und benötigten Wohnraum schaffen ja. Aber nicht in dieser quantitativen Extremstform! Es muss angemessen bleiben und auch in einem für alle erträglichem Maße gebaut werden. 20 Reihenhäuser sind viel zu viel!

Wir fordern daher die Menge der baubaren Häuser auf 5 herabzusetzen!

Haftungshinweis

Dieses Schreiben stellt ein Rechtsmittel i. S. d. § 839 (3) i. V. m. § 823 BGS dar. Wir verweisen für **alle Handelnden** auf die Schadensersatzpflicht nach § 823 BGB

Sonstige Hinweise

Unsere unbeantworteten Schreiben vom 31.12.2019 und vom 3.2.2020 (bis auf den Punkt mit der Herausnahme unseres Flurstücks aus dem B-Plan, dem stattgegeben wurde – danke! und bis auf Frage 5) sind Bestandteil dieses Einwandschreibens.

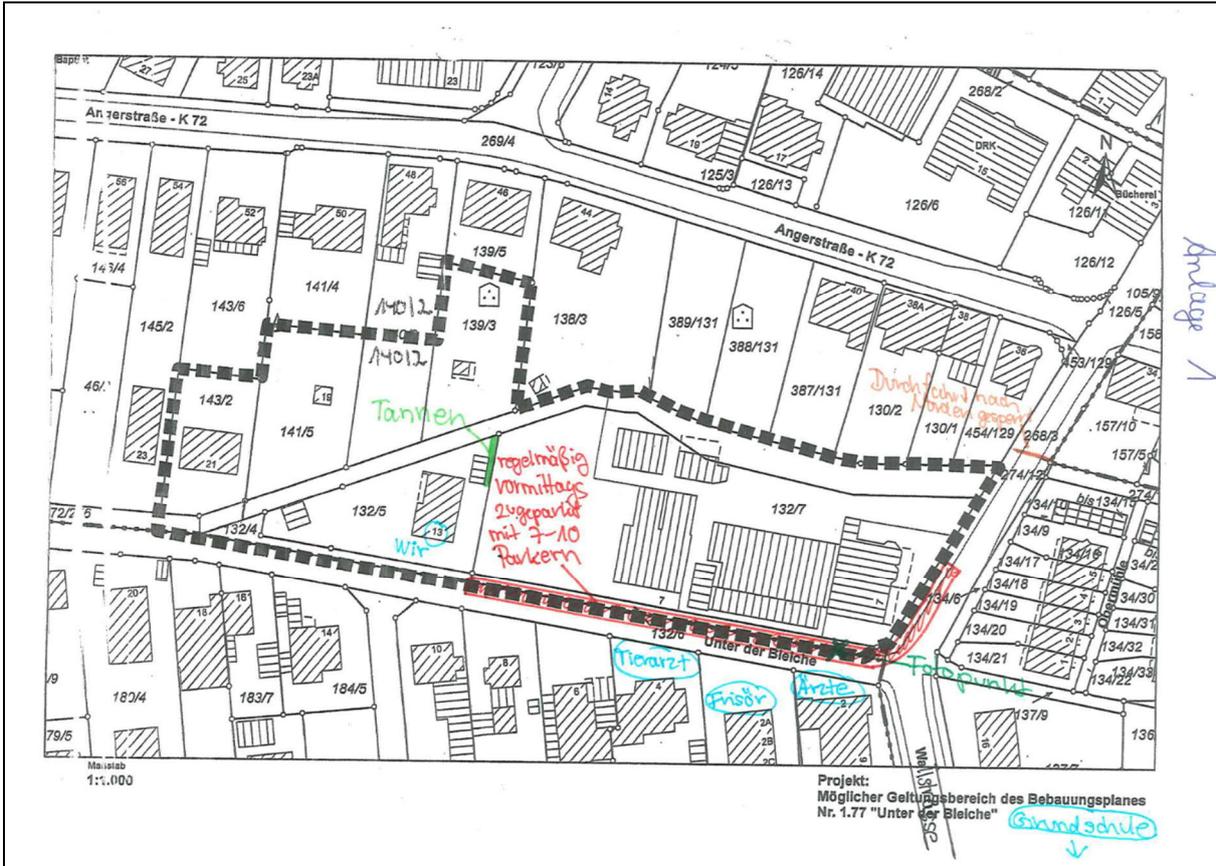
Kontaktangebot

Für Gespräche, Rückfragen stehen wir unter den o. g. Telefonnummern und „persönlich“ zur Verfügung.

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für Ihre Mühen.

Anlage 1

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**



Anlage 2

Anlage 2



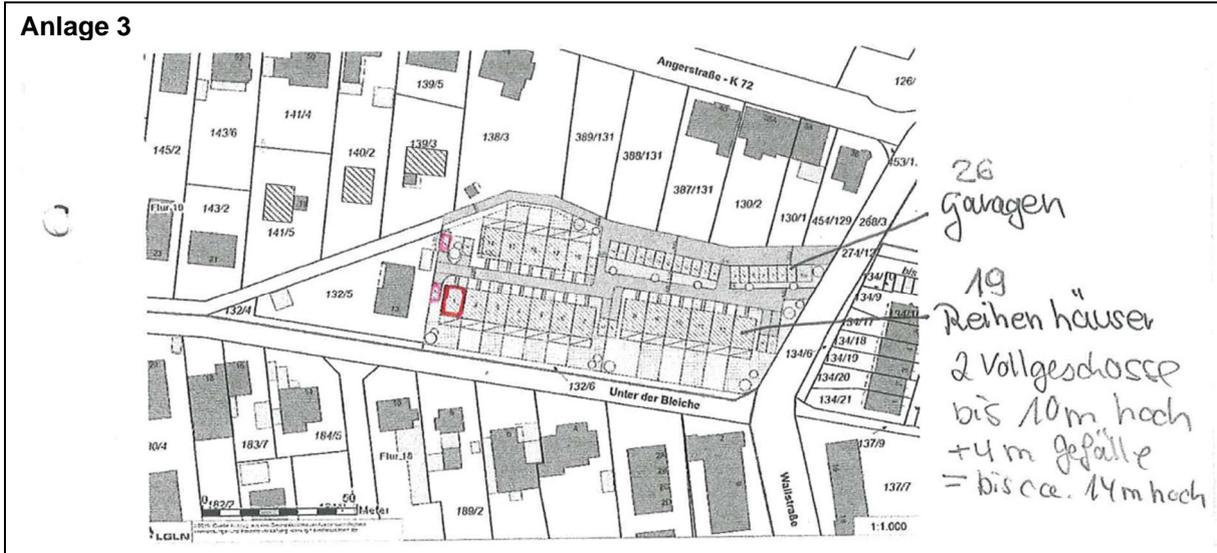
Foto eines normalen Vormittages 21.9.2020 11³⁰ Uhr
ohne Schulstart - leere der Straße „Unter der Bleiche“
aufgenommen vom Fotopunkt (s. Anlage 1) mit
Blick Richtung Westen.

Der auf Anlage 1 rot markierte Bereich ist
vormittags meistens zweiparkplatz mit 7-10 Autos.

Wo sollen bloß weitere 14 Dauerparkler hin ???

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Anlage 3



Schreiben vom 31.12.2019

Stellungnahme	Abwägung
<p>Vielen Dank, dass Sie uns als Menschen, die direkt neben dem ehemaligen Gärtnergrundstück leben, vor der Planung um die Mitteilung unserer Interessen und Hinweise bitten. Wir sind so frei offen zu sprechen, d.h. sowohl ehrlich als auch öffentlich, auch im Namen aller anderen gleichgesinnten betroffenen Menschen, Tiere und Pflanzen:</p> <p>Eine weitere (Wohn-) bebauung ist nicht in unserem Interesse/wollen wir nicht.</p>	
<p>Begründung 1. Zerstörung von Grünfläche, die gerade mitten in der Stadt besonders wertvoll ist. Pflanzen auf innerstädtischen Freiflächen und da natürlich insbesondere Bäume sorgen für bessere und gesündere Stadtluft, erfreuen das Auge und das Gemüt, sorgen für eine höhere Wohn- und Lebensqualität. Wir beobachten unzählige Vögel und Insekten sowie Kleintiere, grade z.B. wieder Hausrotschwänze, Gartenrotschwänze, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mäuse die auf "23-er Wildwiese einen Lebensraum gefunden haben (und in der langen Eibenhecke), ebenso viele wilde Pflanzen. Besonders wertvoll ist der große Gingkobaum auf dem Gärtnergrundstück direkt an der Wallstrasse. Er sollte unbedingt erhalten bleiben. All diesen Lebewesen würde eine Bebauung den Lebensraum ersatzlos zerstören. Da wollen wir keine Zustimmung für geben.</p>	<p>Mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung steht die Innenentwicklung deutlich vor einer Entwicklung im Außenbereich. Die Infrastrukturen sind bereits vorhanden, eine brachliegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt, die Wege zu den Einrichtungen in der Stadt können reduziert werden, so dass die Stadt weiterhin die Innenentwicklung und die Nachverdichtung als Ziel der Stadtentwicklung verfolgen wird.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Oder auch : In Zeiten des Klimawandels sollte jede Grünfläche und jeder einzelne Baum unbedingt erhalten bleiben. Pflanzen verwandeln u.a. das böse CO2 in Sauerstoff.</p> <p>Oder auch : Hier im Umfeld wohnen viele Katzen. Die lieben das rosse grüne Grundstück mittendrin. Die wollen auch keine Zubetonierung.</p> <p>Unsere Frage 1: Wieso wird denn ein neues Baugebiet nicht am Stadtrand erschlossen, wo es drumherum Ausweichflächen für die Tiere gibt und wo den Lebewesen nicht das letzte bisschen Grün zwischen dem Stadtbeton durch „Nachverdichtung“ weggenommen wird? Wieso ist die Agenda stattdessen eine lebens(qualitäts)feindliche Sardinenbebauung?</p> <p>Das lehnen wir ab. Grade in einer Kurstadt. Nein zur „Nachbedichtung“!</p>	
<p>2. Wohnbebauung dient nur dem Interesse einiger weniger während eine andere Nutzung im Sinne des Allgemeinwohls dringender angezeigt ist:</p> <p>Sinnvollere und dem Wohl der Mehrheit der Menschen von Bad Münde besser dienende Alternativen wären z.B.. (siehe 1.): Wald, Wildwiese, Park, See, Biotop...alles Natürliche! Oder auch dienend (denkbar wäre eine Kombination) :Spielplatz, öffentliche Obstwiese, ganz Wichtig : im Bereich Wallstrasse wird dringendst ein großer Parkplatz für die Grundschule benötigt.</p> <p>Ist die Stadt Bad Münde mit ihren Handlungen und Entscheidungen dem Allgemeinwohl verpflichtet? oder dem Maximalprofit?</p> <p>Unsere Fragen 2 und 3: Wem dient die „Stadt Bad Münde“ mit ihren Handlungen ? Wer bezahlt letztlich die " Stadt Bad Münde"?</p> <p>Weitere Wohnbebauung bedeutet für die Mehrheit der alteingesessenen Menschen und die Grundschulkinder und deren Eltern nur Nachteile.</p>	<p>Es sind im Rahmen der Entwicklung mehrere Optionen zu prüfen. Mit Blick auf die Entwicklung der ehemaligen Gärtnerei wird der Schaffung von neuem Wohnraum im Zentrum der Stadt eine größere Bedeutung beigemessen als andere Ziele und Maßnahmen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. (jahrelanger) Baulärm und Baudreck und Feinstaub</p>	<p>Einschränkungen, die im Zuge der Baumaßnahmen entstehen, sind zeitlich befristet hinzunehmen und können im Zuge von Bauarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>4. noch mehr parkende Autos: Die Parksituation im Bereich der T-Kreuzung Walltrasse/Unter der Bleiche ist jetzt schon, auch ohne weitere Wohnbebauung, die ja oft grade bei maximalprofit- orientierter Sardinienbebauung nicht genügend Parkplätze pro Wohneinheit einplant, mehr als angespannt. Es gibt ein Ärztehaus ohne nennenswerten Parkplatz, dessen Patienten auf der Straße parken, dann eine Tierarztpraxis ohne Parkplätze, deren Kunden auch auf der Straße parken und wenn dann die parkenden Grundschulletern dazukommen und auch noch die Schüler überall herumwuseln, bricht regelmäßig eine Katastrophe aus. Es ist gefährlich und unverantwortlich, welches Chaos da geschaffen wurde, vor allem für die Kinder ! Wer haftet denn bei Unfällen in dieser Zone unter diesen Umständen ? Wie sieht es wohl aus, wenn noch Parker und Verkehr, Straßenbaustellen und Baufahrzeuge für die geplanten Neubauten hinzukommen ? Zählen die Interessen der Schulkinder und deren Eltern bei einer Bebauungsplanung nichts ? Mögen Kinder Baulärm? Wollen die Eltern noch mehr Chaos und Gefährdung beim Abholen und Bringen ihrer Kinder ?</p>	<p>Die verkehrliche Situation im weiteren Umfeld des Betrachtungsgebietes wird bereits im Rahmen von weiteren Betrachtungen durch die Stadt Bad Münde beleuchtet. Entsprechende Untersuchungen sind bereits angestoßen worden.</p> <p>Die Reduzierung der baulichen Dichte auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Festsetzung, dass nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, führt dazu, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken selbst sichergestellt werden können und mit einer zusätzlichen Stellplatzanlage weitere Angebote auf dem neuen Entwicklungsareal vorgehalten werden können. Der Parkdruck in den umgebenden Straßen wird sich aus dem Gebiet heraus nicht erhöhen. Im Vergleich zum Kundenverkehr der ehemaligen Gärtnerei wird sich die Verkehrsdichte ebenfalls nicht wesentlich erhöhen.</p> <p>Die Betrachtung der verkehrlichen Belange, die losgelöst vom Entwicklungsgebiet im Umfeld vorliegen, wird durch die Stadt Bad Münde bereits untersucht. Die Entscheidung die Erschließung des Gebietes nur über einen Punkt an der Wallstraße zu konzentrieren soll verhindern, dass es zu negativen Auswirkungen im Bereich der Straße Unter der Bleiche kommt. So gibt es nur einen zentralen Punkt, der auch bereits heute als Einfahrt vorhanden ist und nicht viele neue Ausfahrten im Bereich der Straße Unter der Bleiche. Eine Anpassung des Straßenverlaufs, mit Blick auf die kleine Betrachtungsfläche der Gärtnerei wird nicht gesehen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. noch mehr störender Autoverkehr : Die Wallstrasse Richtung Angerstrasse ist nicht durchfahrbar gemacht worden. Dadurch gibt es zusätzlich zu dem Parkchaos noch viel unnötigen Durchgangsverkehr Unter der Bleiche entlang. Diese Verkehrsführung ist uns unbegreiflich.</p> <p>Daher unsere Frage 4 : Wieso wird denn nicht die Wallstrasse Richtung Angerstrasse wieder aufgemacht ? Wie wäre es schön für uns Anwohner, wenn unsere Kinder auch mal wieder auf der Straße spielen könnten... leider undenkbar, Spielplatz in der Nähe ist ja auch keiner.....</p>	<p>Das Thema betrifft den Bebauungsplan nicht grundsätzlich.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. ungewisse Nachbarschaft mit zugezogenen Fremden</p>	<p>Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>7. Verschlechterung des Stadtbildes und der Wohnqualität, es muss nicht jede "Baulücke" für den Kommerz zugebaut werden, die Flächen um Orte herum sind riesig, siehe auch 1. und 2.</p>	<p>Das Entfernen eines Leerstandes und die Aufwertung durch eine neue Nutzung wird das Stadtbild weiter aufwerten.</p> <p>Ist ein Wohnungsbedarf vorhanden und die Nachfrage da, so sind vor einer Außenentwicklung die vorhandenen Baulücken, sofern verfügbar, zu entwickeln.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. weniger Licht und freie Sicht durch die heutzutage übliche viel zu enge Bebauung.</p>	<p>Mit der Anpassung der Planung ist die Dichte deutlich reduziert worden. Eine gewisse Dichte und Höhenentwicklung im zentralen Bereich der Stadt soll aber weiterhin möglich sein.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>9. Neubauten verschlingen generell viele Ressourcen: menschliche Arbeitskraft, viel Material, das auch alles auf Umweltkosten produziert werden muss, viel Geld der Bauherren bei extremen Baupreisen... sind im Grunde sehr unwirtschaftlich und umweltschädlich ...</p> <p>Das war eine kurze Darstellung der Interessen/des Willens der betroffenen Menschen.</p> <p>Eine fünfte Frage hätten wir noch, Frau John : Inwieweit sind der Grabenstreifen, der direkt an unser Grundstück angrenzt und andere direkt an unser Grundstück angrenzende Grundstücke auch von der „Planung“ betroffen ?</p> <p>Und ganz wichtig noch Frage 6: Welcher Mensch bei der „Stadt Bad Münster“ ist verantwortlich für das, was mit dem ehemaligen Gärtnereigrundstück geschieht ?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Grabenstreifen ist Bestandteil der Planungen.</p> <p>Der Rat der Stadt Bad Münster ist das beschließende Organ in der Stadt Bad Münster.</p>

Schreiben vom 03.02.2020

Stellungnahme	Abwägung
<p>Wir widersprechen hiermit der Änderung am Bebauungsplan Nr. 1.77 „Unter der Bleiche“ Gemarkung Bad Münster, Beschluss vom 23.01.2020 (? , ein Verfahrensstand wurde uns auch auf Anfrage nicht mitgeteilt). Als Eigentümer des Flurstücks 132/5, Flur 19, Gemarkung Bad Münster direkt neben dem ehemaligen Gärtnereigelände (132/7) und Anwohner anderer betroffenen Flurstücke im o.g. Bebauungsplan sind wir unmittelbar von den geplanten Änderungen betroffen.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Wir widersprechen mit folgender Begründung :	
1. Wir fordern eine Herausnahme unseres Grundstückes des Flurstückes 132/5 aus dem Bebauungsplan ! Wir wollen und werden unser Grundstück nicht weiter bebauen.	
2. Wir fordern eine Herausnahme der „verrohrten Grabenparzelle" nördlich angrenzend an Flurstück 132/5 und 132/7. Hier handelt es sich tatsächlich um den Fluss Beebe. Eine Überbauung ist im Hinblick auf den Feuchtigkeits- und Wasserhaushalt und Wasserabfluß im gesamten Gebiet der Beeke nicht sinnvoll, auch aus biologischer und ökologischer Sicht. Flussläufe sind natürlicherweise dazu da Wasser abfließen zu lassen..... Hier sehen wir auch die Gefahr von drohenden Wasserschäden an den unterhalb liegenden Häusern. Wer haftet ?	
3. Wir wiederholen unsere bereits vorliegende unbeantwortete Argumentation nebst Fragen und hinsichtlich des Bebauungsplanes Flurstück 132/7 fordern wir daher die bebaubare, versiegelbare Fläche auf die nur bisher auch schon bebaute Fläche zu reduzieren, die Wiese, der Gingko, die Schwarzbuche sowie die alte lange für Vögel so wertvolle Eiberhecke sollen erhalten bleiben : Auch beantragen wir mindestens 2 vollwertige Parkplätze (nebeneinander) pro Wohneinheit sowie einen Besucherparkplatz pro Wohneinheit anzuordnen, damit keinesfalls noch weitere Strassenparker den Verkehr und insbesondere den Schulbetrieb behindern und zu noch mehr Gefährdung und Chaos Ecke Wallstrasse/ Unter der Bleiche führen.	
1. Zerstörung von Grünfläche, die gerade mitten in der Stadt besonders wertvoll ist. Pflanzen auf innerstädtischen Freiflächen und da natürlich insbesondere Bäume sorgen für bessere und gesündere Stadtluft, erfreuen das Auge und das Gemüt, sorgen für eine höhere Wohn- und Lebensqualität. Wir beobachten unzählige Vögel und Insekten sowie Kleintiere, grade z.B. wieder Hausrotschwänze, Gartenrotschwänze, Rotkehlchen, Zaunkönig, Mäuse die auf "23-er Wildwiese einen Lebensraum gefunden haben (und in der langen Eibenhecke), ebenso viele wilde Pflanzen. Besonders wertvoll ist der große Gingkobaum auf dem Gärtnereigrundstück direkt an der Wallstrasse. Er sollte unbedingt erhalten bleiben. All diesen Lebewesen würde eine Bebauung den Lebensraum ersatzlos zerstören. Da wollen wir keine Zustimmung für geben.	siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

<p>Oder auch : In Zeiten des Klimawandels sollte jede Grünfläche und jeder einzelne Baum unbedingt erhalten bleiben. Pflanzen verwandeln u.a. das böse CO2 in Sauerstoff.</p> <p>Oder auch : Hier im Umfeld wohnen viele Katzen. Die lieben das rosse grüne Grundstück mittendrin. Die wollen auch keine Zubetonierung.</p> <p>Unsere Frage 1: Wieso wird denn ein neues Baugebiet nicht am Stadtrand erschlossen, wo es drumherum Ausweichflächen für die Tiere gibt und wo den Lebewesen nicht das letzte bisschen Grün zwischen dem Stadtbeton durch „Nachverdichtung“ weggenommen wird? Wieso ist die Agenda stattdessen eine lebens(qualitäts)feindliche Sardinenbebauung?</p> <p>Das lehnen wir ab. Grade in einer Kurstadt. Nein zur „Nachbedichtung“!</p>	
<p>2. Wohnbebauung dient nur dem Interesse einiger weniger während eine andere Nutzung im Sinne des Allgemeinwohls dringender angezeigt ist:</p> <p>Sinnvollere und dem Wohl der Mehrheit der Menschen von Bad Münde besser dienende Alternativen wären z.B.. (siehe 1.): Wald, Wildwiese, Park, See, Biotop...alles Natürliche!</p> <p>Oder auch dienend (denkbar wäre eine Kombination) :Spielplatz, öffentliche Obstwiese, ganz Wichtig : im Bereich Wallstrasse wird dringendst ein großer Parkplatz für die Grundschule benötigt.</p> <p>Ist die Stadt Bad Münde mit ihren Handlungen und Entscheidungen dem Allgemeinwohl verpflichtet? oder dem Maximalprofit?</p> <p>Unsere Fragen 2 und 3: Wem dient die „Stadt Bad Münde“ mit ihren Handlungen ? Wer bezahlt letztlich die " Stadt Bad Münde"?</p> <p>Weitere Wohnbebauung bedeutet für die Mehrheit der alteingesessenen Menschen und die Grundschulkinder und deren Eltern nur Nachteile.</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>3. (jahrelanger) Baulärm und Baudreck und Feinstaub</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>4. noch mehr parkende Autos: Die Parksituation im Bereich der T-Kreuzung Walltrasse/Unter der Bleiche ist jetzt schon, auch ohne weitere Wohnbebauung, die ja oft grade bei maximalprofit- orientierter Sardinenbebauung nicht</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>genügend Parkplätze pro Wohneinheit einplant, mehr als angespannt. Es gibt ein Ärztehaus ohne nennenswerten Parkplatz, dessen Patienten auf der Straße parken, dann eine Tierarztpraxis ohne Parkplätze, deren Kunden auch auf der Straße parken und wenn dann die parkenden Grundschulleitern dazukommen und auch noch die Schüler überall herumwuseln, bricht regelmäßig eine Katastrophe aus. Es ist gefährlich und unverantwortlich, welches Chaos da geschaffen wurde, vor allem für die Kinder ! Wer haftet denn bei Unfällen in dieser Zone unter diesen Umständen ? Wie sieht es wohl aus, wenn noch Parker und Verkehr, Straßenbaustellen und Baufahrzeuge für die geplanten Neubauten hinzukommen ? Zählen die Interessen der Schulkinder und deren Eltern bei einer Bebauungsplanung nichts ? Mögen Kinder Baulärm? Wollen die Eltern noch mehr Chaos und Gefährdung beim Abholen und Bringen ihrer Kinder ?</p>	
<p>5. noch mehr störender Autoverkehr : Die Wallstrasse Richtung Angerstrasse ist nicht durchfahrbar gemacht worden. Dadurch gibt es zusätzlich zu dem Parkchaos noch viel unnötigen Durchgangsverkehr Unter der Bleiche entlang. Diese Verkehrsführung ist uns unbefriedlich.</p> <p>Daher unsere Frage 4 : Wieso wird denn nicht die Wallstrasse Richtung Angerstrasse wieder aufgemacht ? Wie wäre es schön für uns Anwohner, wenn unsere Kinder auch mal wieder auf der Straße spielen könnten... leider undenkbar, Spielplatz in der Nähe ist ja auch keiner.....</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>6. ungewisse Nachbarschaft mit zugezogenen Fremden</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>7. Verschlechterung des Stadtbildes und der Wohnqualität, es muss nicht jede " Baulücke" für den Kommerz zugebaut werden, die Flächen um Orte herum sind riesig, siehe auch 1. und 2.</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>8. weniger Licht und freie Sicht durch die heutzutage übliche viel zu enge Bebauung.</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>
<p>9. Neubauten verschlingen generell viele Ressourcen: menschliche Arbeitskraft, viel Material, das auch alles auf Umweltkosten produziert werden muss, viel Geld der Bauherren bei extremen Baupreisen... sind im Grunde sehr unwirtschaftlich und umweltschädlich ...</p>	<p>siehe Abwägung zur Anregung vom 31.12.2019</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Das war eine kurze Darstellung der Interessen/des Willens der betroffenen Menschen.</p> <p>Eine fünfte Frage hätten wir noch, Frau John : Inwieweit sind der Grabenstreifen, der direkt an unser Grundstück angrenzt und andere direkt an unser Grundstück angrenzende Grundstücke auch von der „Planung“ betroffen ?</p> <p>Und ganz wichtig noch Frage 6: Welcher Mensch bei der „Stadt Bad Münders“ ist verantwortlich für das, was mit dem ehemaligen Gärtnereigrundstück geschieht ?</p>	
<p>Wir widersprechen auch der Hereinnahme in den Bebauungsplan der Flurstücke 141/5, 140/2 und 139/3. D.h. wir wollen weder eine Straße direkt an unserem Garten vorbei noch Neubauten hinter unserem Garten haben. Die Wohnqualität, die Ruhe, die Privatsphäre werden gestört und der Wert unseres Grundstücks vermindert sich durch die gequetschtere Drumrumbebauung. Wir Anwohner „Unter der Bleiche“ müssen schon den stark erhöhten Durchgangsverkehr weil die Wallstrasse Richtung Angerstrasse nicht mehr befahrbar gemacht wurde, ertragen. Der Verkehrslärm ist jetzt schon mehr als genug. Busse, LKWs, viele, viele Pkws....</p> <p>Im Übrigen gelten die gleichen Punkte wie unter 3. (Zerstörung von Grünfläche u.s.w....)</p> <p>Selbstverständlich sind wir nicht bereit für eine geplante Bebauung der Nachbargrundstücke, um unser Grundstück herum, die wir ablehnen, auch noch Erschließungsbeiträge oder Straßenbaukosten oder andere hier nicht genannte anfallende Kosten durch die Änderungen am jetzigen Zustand zu bezahlen !</p> <p>Hier beantragen wir jetzt schon uns aus diesen Kosten komplett herauszuhalten !</p> <p>Wir wollen, dass unser Wohnumfeld so bleibt wie es ist. Alles andere ist eine Verschlechterung für uns, die wir nicht wollen.</p> <p>Wir weisen nochmal darauf hin, dass eine Überbauung der Beebe nicht sinnvoll, ja sogar schädlich ist, auch im Hinblick auf heutzutage vermehrte Hochwasserprobleme.</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen.</p> <p>Es handelt sich bei der Festsetzung im nördlichen Bereich um eine Privatstraße, die durch die Nutzer anzulegen und zu finanzieren ist.</p> <p>Alle weiteren benannten Punkte sind bereits im Rahmen der Abwägung zur Stellungnahme vom 20.10.2020 behandelt worden.</p>
<p>Wir fordern eine angemessene Beteiligung, Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit.</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren sieht entsprechende Beteiligungsschritte vor, wo sich die Öffentlichkeit über die vorliegenden Planungen informieren und entsprechende Stellungnahmen abgeben kann.</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Die „betroffene Öffentlichkeit“ sind alle Menschen der ca. 100 Haushalte um die betreffenden Flurstücke herum sowie die restlichen Anwohner „Unter der Bleiche“, die ja dann den erhöhten Verkehr ertragen sollen, ebenso negativ betroffen von den Folgen werden alle Patienten der Arztpraxis und die dort arbeitenden, alle Besucher der Tierarztpraxis und die dort arbeitenden und alle Schüler der Grundschule sowie deren Eltern (rund 1000 Menschen). Hinzu kommen alle, die täglich die Wallstrasse und Unter der Bleiche durchfahren, ca. 2000 Menschen täglich.</p> <p>Vor Genehmigung müssen vor allem auch alle Anwohner, denen Kosten durch die geplanten Änderungen entstehen (Erschließung, Kanalisation, sonstige Folgekosten) genau informiert und befragt werden.</p> <p>Selbst wir als direkte Anwohner und Eigentümer eines Grundstücks im Bebauungsplan wurden weder ausreichend informiert noch aufgeklärt, geschweige denn unsere Fragen beantwortet.</p> <p>Hier wird die „betroffene Öffentlichkeit“ und deren Wille offensichtlich komplett übergangen....</p> <p>Ein Brief an jeden dieser Menschen mit Hinweis auf die genaue Planung und Auswirkung (auch die negativen) und die Kosten für ihn und Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeiten oder die Möglichkeit Einwände zu erheben wäre hier ja angemessen und auch durchzuführen. So etwas konnten wir bisher nicht ansatzweise erkennen....</p>	<p>Die Verfahrensschritte werden öffentlich bekannt gemacht, so dass jede Bürgerin und jeder Bürger die Möglichkeit hat, sich am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung zum Bebauungsplan noch einmal zu überprüfen.</p> <p>Mit „Herausnahme aus dem Bebauungsplan“ meinen wir: soll so bleiben, wie es ist.</p> <p>Die Forderungen der Punkte 1.-5. bitten wir stattzugeben und durchzuführen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Einwender 7 –

Stellungnahme	Abwägung
<p>Als unmittelbare Anliegerin mit meinem Grundstück „Angerstr. 40“ mit den beiden Flurstücken 387/131 und 388/131 nehme ich zum ausgelegten B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme stellt gleichzeitig auch die Geltendmachung nachbarrechtlicher Belange dar. Darüber hinaus werden Anregungen, Hinweise, Bedenken und auch Anträge abgegeben.</p>	
<p>Grundsätzliches Es wird bestritten, dass die Voraussetzungen des § 13a BBauG vollständig vorliegen und somit das Beschleunigte oder auch Vereinfachte (§ 13 BBauG) Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung wirksam durchgeführt werden können. Es handelt sich zwar um eine Innenentwicklung, wobei das Gelände der landwirtschaftlich genutzten ehemaligen Gärtnerei auch im Rahmen der bereits bestehenden Festsetzungen „WA“ zur Wohnungsbebauung genutzt werden kann. Der Vorteil einer sog. 34er-Bebauung wäre dabei, dass sie sich an den vorhandenen Einzelhauslagen stärker zu orientieren hat. Eine Nachverdichtung ist weder geboten noch notwendig, da es genügend Bauflächen in Bad Münde (Kernstadt und Ortsteile) gibt. Siehe u. a., auch Baulückenverzeichnis mit aktuell ca. 6000 qm Fläche in der Kernstadt. Des Weiteren müssen auch nicht auf den Flächen abgerissener Gebäude und deren Grundstücke überall Parkplätze gebaut werden – und das noch womöglich in bester Innenstadtlage. Auch der bestehende Ortscharakter der Kernstadt ist ein ganz anderer, als der durch die geplante eintönige Bebauung mit massiver Reihenhausbausubstanz. Dies kann auch keine zukunftssträchtige Bauweise sein. Die sozialen Folgeprobleme derartig massiver Bebauung sind anderer Orts bekannt und relevant. Auch die Auswirkung auf die vorhandene Bebauung und deren Bewohner ist nur deklaratorisch kurz abgehandelt. Dies alles entspricht nicht den Abwägungsgeboten gem. § 1 BBauG. Die Gesetzeshistorie zum § 13a BBauG ist eigentlich genau das Gegenteil des hier formell Gewollten. Dieser Paragraph wurde extra eingeführt, um die Bebauung zu beschleunigen und der damalige Baubranche auf die Beine zu helfen. Dies alles läuft der schonenden Ressourcenverwendung allerdings zuwider und ist daher besonders kritisch zu begleiten – siehe entsprechende Rechtsprechung und kritischer Diskussionen in Fachkreisen (u. a. ASJ Berlin – Investoreninteresse versus Gemeinwohl und Demokratieprinzip –)</p>	<p>Der Einschätzung, dass es sich bei der Entwicklung der Fläche um einen Fall der Innenbereichsbetrachtung handelt und somit unter Berücksichtigung des § 34 BauGB entsprechende Entwicklungen auf dem Gelände stattfinden können, wird von Seiten des Landkreises nicht gefolgt, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich notwendig war.</p> <p>Der Gesetzgeber hat für die Entwicklung derartiger Flächen und zur Unterstützung von Nachverdichtungschancen innerhalb von Siedlungsbereichen den § 13 a ins Baugesetzbuch aufgenommen. Die Einschätzung zum § 13a BauGB durch den Einwender 7 wird zur Kenntnis genommen, hier aber nicht weiter kommentiert.</p> <p>Die Voraussetzung zur Durchführung des § 13 a BauGB sind gegeben. Es handelt sich um einen Bereich der Nachverdichtung bzw. um eine Konversionsfläche im Zentrum vom Bad Münde. Das Baugesetzbuch gibt diesbezüglich folgende Rahmenbedingungen vor, die alle für den Betrachtungsraum bzw. für den Bebauungsplan zutreffen:</p> <p><i>(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1.</i></p> <p><i>weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder</i></p> <p>[...]</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BBauG werden in der Begründung zum B-Plan-Entwurf nur oberflächlich mit vielen schlichten Behauptungen abgehandelt und in den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes nicht abgesichert. So bleibt im Besonderen zu bemerken, dass in keinerlei Abwägungen bezüglich Wasser (hier insbesondere Oberflächen-/Schichtenwasser, Stauanässe), Abwasser, Emissionen gemacht wurden. Die vorhandene Tierwelt wurde nur hinsichtlich der Fledermäuse untersucht. Hier hätte vom Tatsächlichen (insbesondere Kleintierwelt) her mehr begutachtet werden müssen. Auch der Lärmschutz des Neubaugebietes kann nicht einfach lapidar mit der schützenden vorhandenen Bebauung abgetan werden. Wo bleibt der Lärmschutz der vorhandenen Bebauung vor dem Neubaugebiet? Sollte dies so beibehalten werden und die im Zuge der Abwägungen vorzunehmenden Auswirkungen auf den Umweltschutz unterbleiben, müsste dies später in einem Normenkontrollverfahren überprüft werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“¹

Es handelt sich um eine Konversionsfläche und um eine Nachverdichtung des zentralen Bereiches von Bad Münde, so dass dieser Sachverhalt eingehalten ist. Die zulässige überbaubare Fläche bewegt sich in einem Rahmen von weniger als 20.000 m². Mit der Entwicklung eines Wohngebietes wird kein Vorhaben begründet, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedingt.

Der § 1 Absatz 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches spricht die „Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“² an. Diese finden sich weder auf dem Gelände selbst noch in der unmittelbaren Nachbarschaft wieder, so dass eine Beeinträchtigung an dieser Stelle ausgeschlossen werden kann.

Die Beachtung von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist auf der Grundlage der Entwicklungskonzeption nicht gegeben und kann somit ebenfalls unbeachtet bleiben.

Wie ausgeführt werden die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB eingehalten und das Verfahren kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

In Bezug auf die Wiedernutzung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei und der Nachverdichtung von anderen Bereichen wird dem Ziel einer nachhaltigen und flächenschonenden Entwicklung Rechnung getragen. Mit Blick auf das Baulückenkataster der Stadt Bad Münde, hier fokussiert auf Bad Münde selbst, wird deutlich, dass als Baulücken definierte Flächen, die vom Eigentümer auch als solche „freigegeben“ sind,

¹ Auszug Baugesetzbuch § 13 a BauGB

² Auszug Baugesetzbuch § 1 BauGB

	<p>lediglich drei Flächen zur Verfügung stehen. Somit wird die Einschätzung des Einwenders 7 nicht geteilt, dass ausreichend Flächen zur Schaffung von neuem Wohnraum in Bad Mündler zur Verfügung stehen</p> <p>Unbenommen bleibt, dass es durchaus Flächenpotenziale in Form von Baulücken und anderer mindergenutzter Flächen gibt, diese sind aber in Privatbesitz und ein Zugriff ist somit nicht vorhanden. Zum anderen ist in Bezug auf die Bewertung von Maßnahmen die Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche und der damit verbundenen Aufwertung des gesamten Bereiches gleichwertig, wenn nicht sogar höher zu gewichten als das Festhalten an Baulücken, auf die gar kein Zugriff besteht.</p> <p>Von Seiten der Stadt wird eine Stigmatisierung von bestimmten Bauformen oder Gebäudetypologien grundsätzlich abgelehnt. Hier können für alle Bautypologien gute und schlechte Beispiele herangezogen werden. Vielmehr ist auch als Ziel der Stadtentwicklung zu formulieren unterschiedliche Wohnformen und Angebote in der Stadt vorzuhalten, um unterschiedliche Anfragen bedienen zu können oder bestimmte Preisklassen abzubilden.</p> <p>Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen und die Forderungen nach einer wesentlich dichteren Bebauung, einmal zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, aber auch aus energetischen Gründen werden immer deutlicher formuliert. Die Schaffung von dichteren Strukturen innerhalb des Betrachtungsgebietes wurde somit als Planungsziel definiert.</p> <p>Um den Einwendungen aus der Nachbarschaft Rechnung zu tragen und von Beginn an, ein positives Miteinander der neuen BewohnerInnen mit der Nachbarschaft zu fördern, wurde die städtebauliche Dichte in der Überarbeitung des Bebauungsplanes deutlich reduziert. Ebenso wurde auf die Möglichkeit zur Errichtung von Reihenhäusern verzichtet.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt worden, in der die grundsätzlichen Möglichkeiten zu potenziell im Gebiet vorkommenden Arten ausführlich dargelegt und erörtert worden ist. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen können bestimmte Vorkommen ausgeschlossen werden.</p> <p>Daraus ableitend wurde festgestellt, dass weiterführende Betrachtungen zum Vorkommen von Fledermäusen erforderlich sind. Eine entsprechende Erhebung vor Ort wurde, in Abstimmung</p>
--	--

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

	<p>mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Begründung bzw. deren Anlage zu entnehmen und gehen davon aus, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Es handelt sich im Umfeld um eine wohnbauliche Entwicklung, die durch eine weitere wohnbauliche Entwicklung, auf einer sehr kleinen Teilfläche, ergänzt werden soll. Zuvor befand sich auf der Fläche eine Gärtnerei, die aufgrund des Verkaufs vor Ort auch entsprechenden Kundenverkehr besaß. Dieser fand unregelmäßiger statt, als es in einem Wohngebiet zu erwarten ist. Hinzu kommt, die Vorbelastung des Umfeldes durch die bereits vorhandenen Straßenräume. Somit wird keine Notwendigkeit eines Lärmgutachtens abgeleitet.</p> <p>Durch die weitere Reduzierung der Bebauungsdichte wird die Lärmthematik noch weiter in den Hintergrund gerückt.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass es mit der Wiedernutzung der ehemaligen Gärtnerei als Wohngebiet, im Vergleich zur aktuell vorhandenen Brachfläche zu einer Belebung des Bereiches und damit in der Nachbarschaft zum Einwander 7 kommen wird. Dieses ist in einem städtischen Gefüge hinzunehmen, wenn es sich um eine Wohnnutzung gem. den Vorgaben des BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung handelt. Einen Anspruch auf die zwischenzeitlich einmal eintretenden Verhältnisse gibt es nicht.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Baumassen Die Baumassenzahlen sind nicht hinnehmbar. Die Gebäudehöhen sind auf 8 m zu begrenzen. Die Vollgeschosszahl sollte 1 (eins) sein. Mit Teilgeschoss und Keller aus dem Boden sind auch das erhebliche Baukörper, die man gerade noch akzeptieren könnte. Die Baukörperlänge von ca. 50 m ist bei 10 m Gebäudehöhe auf 35 m einzuschränken. Im B-Plan sind zwei (!) Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Das bedeutet bei 18 Reihenhäusern laut Planskizze (in Presseartikeln wurde auch von 20 Reihenhäusern geschrieben) 36 Wohneinheiten. Dazu sind aber nur 27 Garagen (18x1,5) ausgewiesen. Es müssten jedoch 54 (36x1,5) sein. Die Diskrepanz ist zu beseitigen.</p> <p>Mein Vorschlag: Je Gebäude nur 1 (eine) Wohneinheit zulässig. Sollte es bei 2 (zwei) Vollgeschossen bleiben, ist zwingend die Möglichkeit eines Teilgeschosses auszuschließen. Die Gebäudehöhe bleibt bei</p>	<p>Aufgrund der Anpassungen der Planungen wird auf einen ausführlichen Bezug zu den einzelnen geschilderten Sachverhalten verzichtet. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes zum Thema der Dichte lauten zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Baufenstern für Einzel- und Doppelhäuser • Maximal eine Wohneinheit je Gebäudeteil • Gebäudehöhe max. 10 m – Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist konkretisiert worden. • Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. • Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m <p>Es findet keine Festsetzung statt, die ein Teilgeschoss ausschließt. Die maximale Höhe der Gebäude und die Zahl der Vollgeschosse regelt im</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>8 m. Die Lage des Höhenbezugspunktes ist zu überprüfen. Es darf nicht am höchsten Punkt liegen, sondern muss maximal in der Mitte zwischen geplanter Zuwegung und der Straße „Unter der Bleiche“ an der Wallstr. liegen. In dem Zusammenhang bitte ich, in Ziffer 3.2 der Festsetzungen im B-Plan-Entwurf klarzustellen, dass Photovoltaikanlagen auf Flachdächern nicht dazu gehören und auf die Gebäudehöhe mit einzubeziehen sind.</p>	<p>ausreichenden Maße die Sicherung der Ziele für die Entwicklung der Planung.</p> <p>Die Höhe bezieht sich im Bebauungsplan auf das Gebäude selbst, technische Anlagen werden auf die Höhe nicht angerechnet. Für PV-Anlagen wird im Bebauungsplan keine anderweitige Festsetzung getroffen. Vielmehr wird von Seiten der Stadt die Errichtung derartiger Anlagen begrüßt, um somit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.</p> <p>Den Inhalten der Stellungnahme wird im Bebauungsplan in Teilen entsprochen. Eine Anpassung der Planzeichnung sowie der Begründung erfolgt. Die Grundzüge der Planung werden damit geändert, so dass eine erneute Offenlage erforderlich wird.</p>
<p>Garagen/Stellplätze Das ehemals freie, landwirtschaftlich genutzte Gelände der Gärtnerei soll mit vier massiven Gebäuderiegeln in quasi zwei Reihen von ca. 90 m Länge bebaut werden. Davon ist ein Riegel ein Garagentrakt mit 19 Garagen. Die Sinnhaftigkeit und Notwendigkeit von Garagen ist generell zu hinterfragen. Zur Auflockerung des Gesamten werden hier nur KFZ-Stellplätze in gleicher Anzahl gefordert. Damit entspricht dies auch der Begründung im B-Plan-Entwurf, die auch nur Stellplätze erwähnt. Die Wandlung zu Garagen in der Planskizze ist wohl ein Versehen. Nur so kann auch die Begrünnungsfestlegung von einem Baum je fünf Stellplätze erfüllt werden. Auf Garagen lassen sich keine Bäume pflanzen. Auch dieser Widerspruch im B-Plan ist zu beseitigen. Es sind nur Stellplätze zuzulassen – und dies auch nur für die Bewohner des Neubaugebietes. Fremdvermietung ist auszuschließen. Dies ist auch planungsrechtlich abzusichern. Wegen der Emissionen und dem Lärm sind Schutzmaßnahmen festzulegen. Sämtlicher Zu- und Abgangsverkehr belastet erheblich mein Grundstück.</p>	<p>Es handelt sich bei der ehemaligen Gärtnerei nicht um eine, zu großen Teilen freie Fläche. Vielmehr sind große Teile durch bauliche Anlagen in Form von Gebäuden oder auch durch betonierte Flächen oder Stellplatzanlagen geprägt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Somit sind an dieser Stelle die Errichtung von Stellplätzen ebenso wie Garagen zulässig.</p> <p>In der Überarbeitung des Bebauungsplanes wird es weiterhin eine kleine dimensionierte Fläche für die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen geben. Aufgrund der Sicherung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken der Einzel- bzw. Doppelhäusern selbst, wird sich dieser Bereich vor allem an potenzielle Besucher der zukünftigen Bewohnerschaft richten. Eine Möglichkeit zur Errichtung einer Garage auf dieser Fläche wird weiterhin bestehen bleiben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zuwegung von der Wallstr./Fahrrechte/Grabenparzelle Ich widerspreche dieser Zuwegung und der Ausweisung der Fahrrechte. Letzteres habe ich nie gefordert. An der seinerzeitigen Abfrage von Ihnen habe ich mich nicht beteiligt – siehe auch Begründung zum B-Plan-Entwurf. Des Weiteren widerspreche ich der Festsetzung, dass öffentlicher Fußgängerverkehr zugelassen werden soll. Die Zuwegung verhindert in der derzeitigen Darstellung nicht wirklich die praktische Nutzung als</p>	<p>Eine entsprechende Verbindung ist aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden. Somit ist auch keine fußläufige Durchquerung des Gebietes mehr möglich.</p> <p>Die Erschließung ist im aktuellen Bebauungsplan, wie auch im Entwurf der Offenlage, zwischen den Gebäuden, ausgehend von der Wallstraße vorgesehen. Im aktuellen Entwurf wird dies durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche</p>

Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Durchfahrstrecke für Autos, Motorräder, Mopeds, Fahrräder etc. Nur reine Beschilderung reicht nicht. Wirkungsvoll ist eine Abpollerung – die derartige Verkehre nicht ermöglicht. Die entsprechende Festsetzung im B-Plan fehlt noch. Die Zuwegung muss auch nicht durchgehend sein. Ab Haus 18 in der Planskizze hat die Zuwegung ersatzlos zu entfallen. Die Häuser 18 – 14 werden durch die innergebietsliche Erschließung erschlossen.

Die Zulassung des öffentlichen Fußgängerverkehrs hat zu unterbleiben. Hierfür gibt es keine Rechtfertigung. Es führt nur zu den Folgeproblemen einer Teilwidmung mit entsprechenden Erschließungsbeiträgen der Anlieger von der Angerstr. und den Motorrad-, Moped- und Fahrradverkehren. Jegliche öffentliche Verkehre sind auszuschließen. Alle diesbezüglichen Festlegungen haben zu entfallen. Am effektivsten ist die Unterbrechung der Zuwegung zwischen Haus 18 – 14. Gleiches gilt sinngemäß für die Fahrrechte der Anlieger von der Angerstr. Dieses Fahrrecht ist für mich nur akzeptabel, wenn es in jedweder Hinsicht kostenfrei ist. Sollte dies der Fall sein, ist es entsprechend im Baulastenverzeichnis aufzunehmen. Im letzteren Fall ist neben dem Flurstück 387/131 auch das Flurstück 388/131 mit zu erfassen, da beide Flurstücke mein Grundstück bilden.

Die Zuwegung von der Wallstr. soll, wie der gesamte nördliche Weg, auf dem Bach-/Grabenverlauf auf städtischen Grund und Boden verlaufen. Sie beabsichtigen das Gelände an den Investor zu verkaufen. Ist der Graben Bestandteil des städt. Entwässerungsnetzes? Dieser verrohrte Graben hat noch eine Entwässerungsfunktion. Soll die aufgegeben werden? Wenn ja, wie geschieht zukünftig die Entwässerung? Wenn nein, was geschieht mit den Unterhaltungsverpflichtungen? Gehen diese auf die Eigentümer des Neubaugebietes über? Auch aufgrund dieser ungeklärten Situation kann die Planung der Zuwegung auf der Grabenparzelle der Stadt Bad Münde nicht akzeptiert werden. Hier muss zunächst Klarheit geschaffen werden.

Auf mehrjahrzehntiger Ortskenntnis kann ich Ihnen nur mitteilen, dass es seit Bestehen des verrohrten Grabens in Starkregenperioden immer zu Überschwemmungen in der Gärtnerei gekommen ist. Zu Zeiten des offenen Grabens hat es das nicht gegeben. Soweit nochmals zu dem Abwägungsgebot § 1 BBauG.

besonderer Zweckbestimmung nochmals verdeutlicht.

Gemäß den Ausführungen der Stellungnahme des Einwenders wird auf ein Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers verzichtet und dieses nicht mehr bis zum Grundstück des Einwenders festgesetzt.

Die Erreichbarkeit des Grabens wird durch das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers sichergestellt. Dieser ist auch weiterhin für den Kanal verantwortlich. Entsprechende Rechte und Pflichten hat der Grundstückseigentümer zu akzeptieren. So muss die Erreichbarkeit sichergestellt werden und dem Netzbetreiber ist eine Zuwegung einzuräumen.

Das entsprechende Vorgehen ist mit dem Netzbetreiber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgestimmt worden.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die Herausnahme einer fußläufigen Querungsmöglichkeit durch das Gebiet wird berücksichtigt.

Die Pläne sind entsprechend anzupassen. Auswirkungen auf die Grundzüge der Planungen ergeben sich daraus nicht.

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>Alternativ die beste Lösung für alle Betroffenen und die Gesamtsituation wäre der ersatzlose Wegfall der gesamten nördlichen Zuwegung auf der Grabenparzelle entlang den Flurstücken 138/3, 389/131, 388/131, 387/131, 130/2, 130/1 und 454/129. Die Zufahrt in das Neubaugebiet kann viel besser und wesentlich umweltschonender zwischen der Häuserzeile (Haus 8 – Haus 13 laut Planskizze) und dem Garagentrakt erfolgen. In diesem Fall können die Garagen bzw. besser Stellplätze direkt angefahren werden, die Bewohner sind näher an ihren Hauseingängen und die Versiegelung des Geländes (hier Grabenparzelle) kann entfallen und im Falle eines Falles ist der verrohrte Graben viel leichter zu erreichen. Darüber hinaus werden erhebliche Kosten gespart – beim Investor und den Erwerbenden. Man könnte sogar überlegen, den Graben in Teilen wieder zu renaturieren. Diese Lösung wird von mir als optimalste Lösung gefordert, da auch die zuvor aufgezeigten Probleme sämtlich entfallen.</p>	
<p>Wasserentsorgung Sollten die Abwasseranlagen erweitert werden, ist sicherzustellen, dass der Investor bzw. die Eigentümer des Neubaugebietes dies ausschließlich bezahlen. Nicht, dass die Maßnahmen allen Gebührenschuldern der Stadt Bad Münders durch Umlage im Rahmen der Gebührenkalkulation auferlegt werden. Für diesen Fall widersprechen ich den Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes.</p>	<p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind die Netzbetreiber in der Stadt Bad Münders mit eingebunden worden, um unter anderem die Belange der Entwässerung bzw. Schmutzwasserableitung abzustimmen. Aus Sicht der Netzbetreiber ist das Leitungsnetz für die Aufnahme der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Grünordnerische Festsetzungen Die bisherigen Festsetzungen unter Ziffer 8. im B-Plan-Entwurf sind so nicht ausreichend, um die massiven Baukörper mit einer ausgewogenen Vegetation zu versehen. Pro fünf Stellplätze ist ein Baum zu fordern. Gleiches gilt für jedes Grundstück plus einem zusätzlichem Strauch. Es macht keinen Sinn für ein 290 qm-Grundstück einen Baum zu fordern und für ein 310 qm großes Grundstück zwei Bäume. Es gilt jeweils die Pflanzliste. Split-/Steingärten sind zu verbieten. Die unter Ziffer 8.1.2 aufgezeigte Heckenstruktur ist eine unzutreffende Definition des Vorhandenen. Es handelt sich um eine 60 Jahre alte hochwertige Eiben-Hecke in bester Kondition. Dies ist unter Ziffer 8.3 auszuweisen – siehe auch die Begründung (Seite 18/19) zum B-Plan-Entwurf und mit der gleichen Festsetzung, wie jetzt dort vermerkt, zu schützen. Die Hecke ist auch als Eiben-Hecke zu erfassen. Gleiches gilt für die beiden Bäume an der Wallstr. An der geplanten Zuwegung handelt es</p>	<p>Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen werden von Seiten der Stadt als ausreichend angesehen. Je 300 m² ist ein Baum zu pflanzen, was in der Summe mehr Bäume ausmacht, als aktuell auf dem Gelände zu finden sind. Weiterhin zeigen Entwicklungen von Wohngebieten, dass die Eigentümer ihre Grundstücke in der Regel einer Bepflanzung zuführen.</p> <p>Das Ziel zur Verhinderung von Steingärten wird auch von Seiten der Stadt unterstützt. Eine entsprechende Festsetzung ist allerdings entbehrlich da der § 9 Abs. 2 NBauO hier bereits eine entsprechende Regelung trifft:</p> <p>„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“</p> <p>Die beiden benannten Bäume sind bereits im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt und</p>

**Bebauungsplan Nr. 1.77 „ehemalige Gärtnerei“
Abwägung Stellungnahmen
§ 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

<p>sich um einen ca. 40 Jahre alten Gingkobaum und unten an der Ecke zur Straße „Unter der Bleiche“ um eine gleichaltrige Schwarzbuche. Auch diese Bäume sind konkret zu benennen. Alle zuvor genannten Gewächse sind während der Bauzeit vor Bauschäden, wie unter Ziffer 9. beschrieben, zu sichern und bei Grundwasserabsenkungen auch zu bewässern. Ein gleichwertiger Ersatz wird alters- und größenbedingt kaum möglich sein.</p>	<p>werden im Rahmen der Festsetzung noch entsprechend benannt.</p> <p>Aufgrund der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption wird auf die Festsetzung zum Erhalt der Hecke entlang der Straße Unter der Bleiche verzichtet. Ergänzend wird eine Festsetzung zum Anpflanzen von Sträuchern im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Schlussbemerkung und Schadenregulierung Diese Stellungnahme erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ich behalte mir ausdrücklich vor im weiteren Verfahren weitere Punkte anzuführen und hier angeführte Punkte zu vertiefen. Das Zustandekommen der Aufstellungsbeschlüsse und zur Auslegung selber schienen kommunalverfassungsrechtlich problematisch und wird noch geprüft.</p> <p>Auch etwaige Schadenmöglichkeiten durch die Baumaßnahme bzw. deren Folgen werden noch zu erörtern sein (z. B. Brandschutz). Das Baugebiet befindet sich in Hanglage auf einer Felschicht. Leider finden sich hierzu im B-Plan-Entwurf und der Begründung keinerlei Ausführungen. Auch hier dürfte ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 BBauG möglich sein. Es wird bezweifelt, dass das Gelände für eine derart massive Bebauung geeignet ist.</p> <p>Es wird vom Planungsträger, Stadt Bad Münde, eine Schadensübernahmeerklärung für sämtliche Schäden an meinem Grundstück, die aus der/den Baumaßnahme/n in Folge von Bauplanungsfehlern und Unzulänglichkeiten im Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung gefordert. Die entsprechenden Bausicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Schäden an Grundstück, Gebäude, aufstehenden Bewuchs und Vermögensnachteile sind im Städtebaulichen Vertrag gegen Bürgschaft vom Investor zu verankern. Da der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages höchstwahrscheinlich von Ihnen in vertraulicher, nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wird oder als Geschäft der laufenden Verwaltung abgehandelt wird, beantrage ich hiermit auf der Grundlage nachbarrechtlicher Betroffenheit die Übersendung des Entwurfes des Städtebaulichen Vertrages zur Stellungnahme betreff meines Grundstücks und der abzuwendenden möglichen Schäden. Sollte der Städtebauliche Vertrag schon bestehen, beantrage ich Übersendung einer Kopie.</p>	<p>Die beschriebenen Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Aussagen die der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu unterziehen sind, liegen hier nicht vor.</p> <p>Mit dem Vorhabenträger wurde gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag mit folgendem Inhalt abgeschlossen: Der Vorhabenträger übernimmt die Planungskosten, die der Gemeinde für die Ausarbeitung der Bauleitplanung entstehen. Für die Einholung weitergehender erforderlicher Genehmigungen ist allein der Vorhabenträger verantwortlich. Die Stadt übernimmt keinerlei Erschließungs- und Folgekosten.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine private Erschließung festgesetzt. Es ist nicht vorgesehen, weitere städtebauliche Verträge zur Durchführung oder Erschließung des Vorhabens abzuschließen.</p> <p>Eine Kopie des bestehenden städtebaulichen Vertrages wird nicht zur Verfügung gestellt werden können. Der Vertrag kann bei Bedarf bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.</p>