

Stadt Obernkirchen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen die im Rahmen der

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vorgetragen wurden:

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 15.12.2016</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Zu o.g. Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 01.07.2016 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.</p> <p>Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Stellungnahme vom 01.07.2016 nachfolgend noch einmal beigefügt:</p> <p><i>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.</i></p> <p><i>Die Stadt Obernkirchen hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Schreiben vom 01.07.2016 bereits Stellung genommen wurde und weitere Anregungen und Bedenken sich zwischenzeitlich nicht ergeben haben.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 01.07.2016, die nachfolgend noch einmal aufgeführt und erneut zur Abwägung erhoben wird, wird hingewiesen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt gem. §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (vom 18. Juli 2012) seitens der Stadt Obernkirchen über die in der Eilsener Straße befindlichen Leitungen.</p>

	<p><i>Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschezit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.</i></p> <p><i>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5.000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.</i></p>	<p>Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgt rechtzeitig eine Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg.</p> <p>Der Hinweis auf die 1. WasSV vom 31.05.1970 und die technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 – werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise, dass der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 800 l/min für eine Löschezit von mind. 2 Stunden beträgt und die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen sind, werden im Rahmen der v.g konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich 200er bzw. 100er Wasserleitungen nebst den erforderlichen Hydranten als Entnahmestelle. Gemäß Aussage der Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH kann die erforderliche Löschwassermenge durch Nutzung von zwei gleichzeitig zu betreibenden Hydranten aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Darüber hinaus befindet sich bei der Ortsfeuerwehr Gellendorf noch ein zusätzliches Schlauchkontingent in einer Länge von 1.500 m zur ergänzenden Förderung von Löschwasser über lange Wegstrecken. Der Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird in die Begründung aufgenommen. Eine konkrete Festsetzung kann jedoch nicht erfolgen, da es sich um Aspekte der Durchführung des Bebauungsplanes handelt.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung werden der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg ein entsprechender Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) zusammen mit den sonstigen Planunterlagen vorgelegt.</p> <p>Die Hinweise zu den Anforderungen der in der Stellungnahme aufgeführten Mindestdurchmesser der Wasserversorgungsleitungen</p>
--	---	---

	<p><i>Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.</i></p> <p><i>Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.</i></p> <p><i>Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.</i></p> <p><i>Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.</i></p>	<p>und Hydrantenrichtlinien, DIN 14244 sowie DIN 4066, für gut sichtbare Löschwasserentnahmestellen sowie für deren Freihaltung für die Feuerwehr werden im Rahmen der v.g. konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft jedoch über die allgemeinen Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hinaus keine weitergehenden Aussagen zur technischen Ausführung des Brandschutzes.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Straßenverkehrs</u></p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan Nr. R5 "An der Bombeeke" bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum B-Plan Nr. R5 aus verkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Zur textlichen Festsetzung § 5 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In die Erstellung der Ausführungsplanung und Umsetzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) sollte die ökologische Baubegleitung einbezogen werden. Dieses gilt im Hinblick auf eine möglichst zusammenhängende Optimierung des Lebensraumes für den Feuersalamander mit der nordwestlich angrenzenden Fläche (P1). 	<p><u>Zur textlichen Festsetzung § 5 Abs. 1:</u></p> <p>Unter § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzung wurde die ökologische Baubegleitung aus Gründen des Artenschutzes bereits geregelt. Die Festsetzung wird, mit Blick auf eine möglichst zusammenhängende Optimierung des Lebensraumes für den Feuersalamander auf der privaten Grünfläche (P1) und der öffentlichen Grünfläche (Ö) aus Gründen der Klarstellung wie folgt redaktionell ergänzt:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> Für die festgesetzte, kompensationswirksame öffentliche Grünfläche (Ö) wird die Festsetzung eines Realisierungszeitraumes erforderlich. 	<p><i>Ökologische Baubegleitung</i></p> <p><i>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baumaßnahmen (siehe § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 und 2) unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung durch einen fachkundigen Biologen (mit Amphibien-Fachkenntnissen) durchzuführen. Ggf. erforderliche Abweichungen oder Verschiebungen sind unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.</i></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird ebenfalls in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Die festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö) wird in ihrem bisherigen Zustand erhalten, der freien Sukzession überlassen und entsprechend festgesetzt. Der § 5 Abs. 1 wird redaktionell entsprechend der artenschutzrechtlichen Festsetzung § 6 wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gewässerbegleitende Brachfläche zu entwickeln. Dabei sind Abflachungen und Aufweitungen der Böschungen als Gewässerrenaturierung herzustellen. Die Gewässerrenaturierung darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 10. März erfolgen. <u>Die Maßnahme ist vor oder spätestens mit Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen.</u> Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich freiwachsende Wildkrautfluren entwickeln. Zur Vermeidung von Verbuschungen ist die Mahd der Fläche im Abstand von 3 Jahren zwischen dem 01. August und 31. März zulässig. Innerhalb der Fläche ist zur grünordnerischen Gestaltung die Pflanzung von standortheimischen und -gerechten, klein- bis mittelkronigen Bäumen zulässig. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die Bäume sind als Hochstämme mit</i></p>
--	---	---

	<p>Zur textlichen Festsetzung § 6 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die artenschutzrechtlich relevanten Festsetzungen zum Schutz und Erhalt des Feuersalamandervorkommens sind gem. dem vorliegenden Gutachten vor dem Frühjahr 2017 umzusetzen. Abweichungen sind darzulegen und gutachterlich zu begründen. Bei einer Verschiebung der Maßnahmen bleibt zu beachten, dass die Maßnahmen vor oder spätestens mit Baubeginn umzusetzen sind und sie nur zwischen Mitte Oktober und Mitte März durchgeführt werden können. <p>Zur textlichen Festsetzung § 6 Abs. 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die ökologische Baubegleitung ist in die Erstellung der Ausführungsplanungen und die Maßnahmenumsetzung einzubinden und der Naturschutzbehörde vor Beginn der Umsetzung der Maßnahmen zu benennen. 	<p><i>einem Stammumfang von mind. 16 cm im 1 m Höhe zu verwenden, in wuchsspezifischen Abständen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</i></p> <p><i>Art und Umfang der Gewässerrenaturierung und der Gehölzpflanzungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.</i></p> <p><u>Zur textlichen Festsetzung § 6 Abs. 1:</u> Die artenschutzrechtlichen relevanten Festsetzungen zum Schutz des Feuersalamandervorkommens werden entsprechend der Vorgaben des vorliegenden Gutachtens vor dem Frühjahr 2017 durchgeführt. Die Durchführung erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, sodass ggf. erforderliche Abweichungen oder Verschiebungen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg abgestimmt werden. Dieser Hinweis wird klarstellend unter § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen zur ökologischen Baubegleitung aufgenommen. Es wird auch im Rahmen der ökologischen Baubegleitung darauf hingewirkt, dass die Maßnahmen vor oder spätestens mit dem Baubeginn umzusetzen sind und diese nur zwischen Mitte Oktober und Mitte März durchgeführt werden dürfen. Unter § 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen wurde der Zeitraum zur Umsetzung der Maßnahmen bereits geregelt.</p> <p><u>Zur textlichen Festsetzung § 6 Abs. 4:</u> Die Ausführungsplanungen sowie die Maßnahmenumsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung. Diese wird der Unteren Naturschutzbehörde vor Umsetzung der Maßnahmen mitgeteilt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren weise ich hin.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen. Die Schutzgebietsverordnung ist dementsprechend zu beachten.</p> <p>Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf das erforderliche Wasserrechtsverfahren wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wurden bereits entsprechende Hinweise aufgenommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die entsprechenden Anträge bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.</p> <p>Die Lage des Plangebietes in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes ist bereits auf der Planurkunde vermerkt. In der Planzeichnung selbst wurde der Verlauf der Grenze des Heilquellenschutzgebietes bereits zur öffentlichen Auslegung nachrichtlich aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Hinweis auf die einzuhaltende Schutzgebietsverordnung auf den Bebauungsplan aufgetragen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Altlastenkataster für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange der Regionalplanung</u></p> <p>Zu dem vorliegenden Entwurf (Stand 11/2016) des Bebauungsplans Nr. R5 "An der Bombeeke" sind aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken zum B-Plan Nr. R 5 vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Bei der Ermittlung und Bewertung der auf das zu beplanende Baugrundstück einwirkenden Immissionen sollten auch die Emissionen berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt werden,</p>	<p>Der mit der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens beauftragte Gutachter teilte mit, dass die in der Stellungnahme beschriebenen Emissionsquellen in Form der auf den Grundstücken</p>

	<p>die von den südöstlich zum Plangebiet gelegenen Gewerbebetrieben auf den Grundstücken Bachstraße Nr. 12, 12A u. 12B ausgehen.</p> <p>Insbesondere befindet sich auf dem Grundstück Bachstr. 12B ein Metallbaubetrieb und auf dem Grundstück Bachstr. 12 ein Reinigungsbetrieb.</p>	<p>Bachstraße 12, 12A und 12B gelegenen Gewerbebetriebe in die Begutachtung eingestellt wurden.</p> <p>Die genannten Betriebe stellen sich aufgrund ihrer Eigenart und Betriebscharakteristik als in Mischgebieten zulässige Nutzungen dar. Der Metallbaubetrieb beschäftigt ca. 3-4 Mitarbeiter. Arbeiten zur Nachtzeit finden nicht statt. Bisher sind diese Betriebe in Bezug auf Immissionskonflikte nicht auffällig geworden. Der Stadt Obernkirchen sind hierzu keine Störungen oder Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft, die überwiegend Wohnnutzungen aufweist, bekannt geworden. Ein Immissionskonflikt wurde daher bisher nicht beschrieben, sodass davon auszugehen ist, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden können. Sofern die Orientierungswerte für MI-Gebiete eingehalten werden, sind innerhalb des geplanten WA-Gebietes keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandenen Gewerbebetriebe ableitbar, da die unmittelbare Nachbarschaft von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten noch nicht auf einen Nutzungskonflikt hindeutet. Durch den vorhandenen Reinigungsbetrieb sowie den EDV-Betrieb (1-2 Mitarbeiter) sind keine erheblichen, das Wohnen beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten. Auch von den Betrieben selbst wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. R 5 keine Bedenken vorgetragen. Auf weitergehende Untersuchungen wurde daher verzichtet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Bauordnungsrecht bestehen gegenüber der oben genannten Bauleitplanung keine Bedenken. Weitere Anregungen und Hinweise sind nicht vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht der Bauordnung gegenüber dem B-Plan Nr. R 5 keine Anregungen und Hinweise vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><u>Belange des Denkmalschutzes</u></p> <p>Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Denkmalschutzes gegenüber dem B-Plan Nr. R 5 keine Anregungen und Hinweise vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Planungsrechtes keine Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschafts- kammer Niedersachsen, Schreiben vom 14.12.2016</p>	<p>Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Wir behalten uns daher vor, zur externen Kompensation im weiteren Beteiligungsverfahren Stellung zu nehmen. Wir weisen doch bereits jetzt daraufhin, dass, bevor weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden, ernsthaft zu prüfen ist, ob ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe über eine Entsiegelung von derzeit versiegelten Flächen in der Gemeinde (Industriebrachen, Schulhöfe etc.) oder über eine Aufwertung bestehender öffentlicher Flächen (Schulhöfe, Kindergärten, Spielplätze etc.) oder die Aufwertung von Wald (Unterholzpflanzungen) möglich ist.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum B-Plan Nr. R 5 aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Im Entwurf des B-Planes Nr. R5 sind abschließend alle aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Kompensationsflächen aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine stadteigene externe Fläche, die sich auf das Flurstück 48/2, Flur 5, Gemarkung Gelldorf, erstreckt und sich gegenwärtig als Grünland Einsaat mit Futtergräsern darstellt. Diese Fläche soll durch die Anlage von extensivem Grünland ökologisch aufgewertet werden.</p> <p>Diese Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen wird, gesichert.</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen, die an dem landwirtschaftlichen Produktionspotenzial teilnehmen, sind nicht betroffen. Darüber hinaus handelt es sich um Flächen der Stadt Obernkirchen, sodass keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen örtlicher landwirtschaftlicher Betriebe betroffen sind.</p> <p>Eine andere Form des Ausgleichs, etwa durch die in der</p>

		<p>Stellungnahme angeregte Entsiegelung von Grundstücksflächen, steht zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Auch die Aufwertung von Wald ist als Kompensation der hier in Rede stehenden Planung grundsätzlich möglich, jedoch sind keine Flächen mit Waldaufwertungspotenzialen verfügbar.</p> <p>Die Stadt Obernkirchen räumt daher der ökologischen Aufwertung der bereits siedlungsnah gelegenen, stadteigenen und verfügbaren Kompensationsfläche gegenüber den nicht in ausreichendem Maße verfügbaren Entsiegelungsflächen und gegenüber der angeregten Aufwertung von Wald den Vorrang ein.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.11.2016</p>	<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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI21PB Han 1, Heinrich Drangmeister lfd.-Nr. 7558 aus 2016 vom 01.07.2016, das weiter Gültigkeit hat.</p> <p>Zur Vervollständigung wird hier das o.g. Schreiben vom 01.07.2016 noch einmal aufgeführt:</p> <p><i>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</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich aus der Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben. Das in der Stellungnahme angeführte Schreiben vom 01.07.2016 war bereits Gegenstand der Abwägung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. R 5 und wurde daher bereits wie folgt der Abwägung zugeführt. Auf diese Abwägung, die wiederum zur Abwägung der Stellungnahme vom 22.11.2016 erhoben wird, wird Bezug genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der</p>

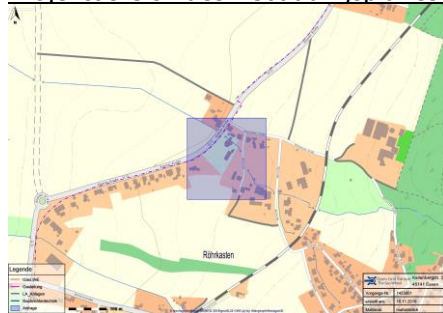
	<p><i>bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan R 5 An der Bombeeke grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung 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.</i></p> <p><i>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</i></p>	<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den B-Plan Nr. R 5 grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich befinden.</p> <p>In die Begründung ist bereits der Hinweis aufgenommen worden, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten (konkrete Vorhabenplanung) informiert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 18.11.2016</p>	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berühren. Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. R 5. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.</p>

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

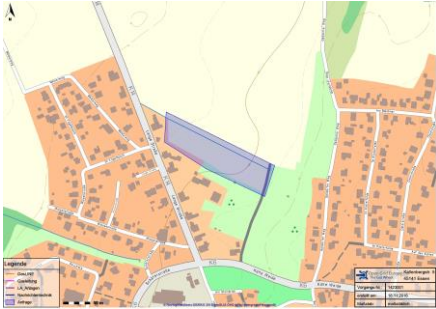
Projektbereich des Bebauungsplanes R5



Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, so dass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme von Trinkwasser- und Abwasserleitungen, keine Leitungen der in der Stellungnahme vorgetragenen Leitungsträger (Eigentümer und Betreiber).

Die PLEdoc GmbH wird bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Plangebietes weiter beteiligt.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

	<p>Projektbereich der externen Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan R5</p> 	
<p>Stadtwerke Schaumburg-Lippe, Schreiben vom 21.11.2016 per E-Mail</p>	<p>In Bezug auf die vorhandene Wasserversorgungsleitung und den Formulierungen zum Leitungsrecht bzw. der konkreten Sicherung haben sich auf unserer Seite noch Fragen aufgetan.</p> <p>Die Formulierung zur konkreten Sicherung während der Durchführung des B-Planes steht bei uns im Widerspruch zur festgesetzten Leitungsrechtsfläche (s. Begründung, Pkt. 6.2, Seite 36).</p> <p>Des Weiteren schneidet die geplante Bebauung des Nebengebäudes zu Haus Nr. 3 den festgesetzten Leitungsrechtsstreifen der Wasserleitung bzw. die Leitung selbst. (s. Begründung, Pkt. 6.2, Abb.: Übersicht Bombeeke Architekt G. Köster, Seite 34)</p> <p>Es ist uns wichtig, den Leitungsbestand zu erhalten und den weiteren Betrieb der Leitung durchführen zu können.</p> <p>Wir bitten deshalb um Erläuterung des Sachverhaltes.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in Bezug auf die vorhandene Wasserversorgungsleitung und die Formulierungen zum Leitungsrecht bzw. der konkreten Sicherung noch Fragen erheben haben.</p> <p>Die Wasserversorgungsleitung wurde im Bebauungsplan bereits durch die Festsetzung eines Leitungsrechts mit einem Schutzstreifen von 2 m beidseits der Leitung berücksichtigt und ist damit entsprechend im Bebauungsplan gesichert. Weitere Sicherungen wie z.B. Eintragungen im Grundbuch können jedoch erst im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Bebauung des Nebengebäudes zu Haus Nr. 3 die festgesetzten Leitungsrechtsstreifen bzw. die Wasserversorgungsleitung selbst schneidet. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes beeinträchtigen die vorhandene Leitung sowie den Schutzstreifen nicht. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die geplanten Gebäude mit den Stadtwerken Schaumburg-Lippe abgestimmt, sodass der Betrieb der Wasserversorgungsleitungen gewährleistet werden kann.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen.	<p>Die östlich an den Bebauungsplan angrenzende und bestehende Verkehrsfläche „Berlitzweg“ wird unverändert in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Abfallentsorgung erfolgt in diesem Bereich gegenüber der bisherigen Abfallentsorgung jedoch unverändert. Der B-Plan trifft in diesem Bereich über die Festsetzung einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche hinaus keine weitergehenden Festsetzungen zur Bebauung der von dieser öffentlichen Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücksflächen.</p> <p>Die Abfallentsorgung der hinzutretenden und im festgesetzten WA-Gebiet geplanten Wohngrundstücke erfolgt über die nordwestlich angrenzende Eilsener Straße (K11). Die Eilsener Straße ist zur Aufnahme dreiachsiger Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist im Nahbereich der im B-Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf den privaten Flächen ein Abfallsammelbehälterplatz vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten und auf den Bebauungsplan selbst aufgetragen worden. Müllfahrzeuge müssen zum Zwecke der Abfallentsorgung dieses Bereiches nicht zwingend in das Gebiet hineinfahren.</p> <p>Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen und Bauflächen werden über die im südlichen Plangebiet bestehende Erschließungssituation hinaus keine Sackgassen vorgesehen, sodass keine Wendeanlagen erforderlich werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 29.11.2016 per E-Mail	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: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausbauentcheidung nach internen Überlegungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgt. Im Rahmen der Realisierung des im Plangebiet vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes wird bei Interesse des Vorhabenträgers ein Kontakt zur Vodafone Kabel Deutschland GmbH hergestellt und weitere Aspekte der Berücksichtigung der Kommunikationsinfrastruktur erörtert. Dies stellt jedoch einen

	<p>Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Belang der Durchführung des B-Planes und nicht seiner Festsetzungen dar, sodass eine unmittelbare Berücksichtigung, über die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in der Begründung zum B-Plan Nr. R 5 hinaus, nicht erfolgen kann.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Berg & Partner GbR, Hahler Straße 20, 32427 Minden, Rechtsanwälte, in Vertretung von zwei Einwändern, Schreiben vom 09.12.2016</p>	<p>Ich zeige an, dass mich Frau Silke Kaps und Herr Hartmut Winkelhake, Eilsener Straße 117, 31683 Obernkirchen, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt haben. Als Anlage übersende ich eine auf mich lautende Originalvollmacht.</p> <p>Meine Mandanten ist Eigentümer des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Eilsener Straße 117. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Plangebiet des vorgesehenen Bebauungsplanes R 5 „An der Bombeeke“. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung tragen wir unsere Bedenken als Einwendungen gegen die Planung und Realisierung des beabsichtigten Vorhabens formell vor.</p> <p>Im Einzelnen führe ich zu den Fehlern der Planung wie folgt aus:</p> <p>I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs.3 BauGB</p> <p>Die beabsichtigte Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Es fehlt insbesondere an alternativen Planungsvorschlägen, mit denen die beabsichtigten Ziele der Planung ebenso gut erreicht werden könnten.</p> <p>Es vollkommen offensichtlich, dass die vorliegenden Planung dem alleinigen Willen des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers folgt. Eine städtebauliche Erforderlichkeit für die vorliegende Planung mit drei Mehrfamilienhäusern lässt sich der Begründung nicht entnehmen. Den vorliegenden Unterlagen lässt sich auch nicht entnehmen, dass das Initiativrecht für die Planung von der dafür berufenen Stadt Obernkirchen ausgegangen ist. Soweit für die Notwendigkeit der Planung mit dem Wohnbedarf für</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kanzlei Berg und Partner GbR mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der Anlieger Silke Kaps und Hartmut Winkelhake beauftragt sind.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass das Grundstück der Mandanten Eilsener Straße 117 unmittelbar an das Plangebiet des B-Planes Nr. R 5 angrenzt und im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken gegen die Planung und Realisierung des Beabsichtigten Vorhabens vorgetragen werden.</p> <p>Zu I.:</p> <p>Der B-Plan Nr. R 5 ist zur Deckung des auf die Stadt Obernkirchen entfallenden Baulandbedarfs erforderlich. Der Bedarf ist aus der Ansiedlung des Gesamtklinikums Schaumburg, das in unmittelbarer Nähe des Plangebietes realisiert und Mitte 2017 eröffnet wird, ableitbar. In unmittelbarer Nähe zum Klinikstandort sollen insbesondere Wohnungen für Mitarbeiter der Klinik angeboten werden, die einen Beitrag zur Deckung des mit dem Klinikum dargelegten Wohnbedarfs leisten. Die Stadt Obernkirchen stellt in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan für den hier in Rede stehenden Planbereich des B-Planes Nr. R 5 bereits Wohnbauflächen dar, die eine entsprechende Art der baulichen Nutzung bereits in der Vergangenheit haben erwarten lassen. Diese Entwicklung konnte erst nach Aufgabe der in der Vergangenheit im Plangebiet ansässigen Gärtnerei planerisch vorbereitet werden.</p>

	<p>die Mitarbeiter des neuen Klinikums begründet wird, lässt sich nicht nachvollziehen, warum dieser Bedarf auf diesem einen Vorhabengrundstück konzentriert wird. Aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse in Röhrkasten wäre es geboten gewesen, die Realisierung kleinere Baukörper planungsrechtlich auszuweisen und den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum mit Baukörpern mit bis zu höchstens 5 Wohneinheiten zu befriedigen. Diese Varianten sind jedoch offensichtlich gar nicht in die Überlegungen einbezogen worden.</p>	<p>Die mit dem lokalen Wohnbedarf verbundenen individuellen Wohnbedürfnisse zielen sowohl auf kleinere als auch auf größere Wohnungen ab. Diese sollen innerhalb des im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und darin innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch die Realisierung von insgesamt drei max. II-geschossigen Gebäuden, die zum Zwecke der Integration in das städtebauliche Umfeld in der Höhe auf max. 115 m ü NHN begrenzt werden, realisiert werden können. Dies bedeutet, dass die neuen Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 13,51 m nicht überschreiten sollen. Diese Gebäudehöhe ist für zweigeschossige Gebäude nicht fremd, sondern aufgrund der Geschosshöhen und Dachausbildung erforderlich.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung eines Wohnquartiers, dass den besonderen Herausforderungen der Förderung der Innenentwicklung Rechnung trägt. Hierbei handelt es sich vordringlich um die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen und bisher bereits baulich genutzten Flächen. Dies ist hier der Fall, da nach Aufgabe der ehemaligen Gärtnerei mit zugehörigen Betriebsflächen eine Möglichkeit für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches aufgezeigt werden soll. Die Förderung der Innenentwicklung bedingt auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, was sich auf eine bauliche Dichte auswirkt, die ggf. über das bisher bekannte oder prägende Maß auch hinausgehen kann. Hierbei werden jedoch die Anforderungen der Baunutzungsverordnung im Wesentlichen berücksichtigt, die für derartige Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorsieht. Diese bauliche Dichte bedeutet, dass 40 % des Grundstückes von Hauptgebäuden beansprucht werden können, ohne städtebauliche Spannungen zu bewirken.</p> <p>In dem hier vorliegenden Fall sollen die sich durch die städtebauliche Neuordnung darstellenden Flächen möglichst effektiv zur Deckung des Wohnbedarfs genutzt werden. So wäre nach Auffassung des Plangebers bei einer traditionellen Bauweise mit</p>
--	---	---

eingeschossigen Gebäuden in Einzel- und Doppelhausbauweise auch im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB schrittweise ebenfalls eine bauliche Dichte bis zu einer GRZ von 0,4 und eine offene Bauweise im Plangebiet mit insgesamt 3 Gebäuden möglich. Die bauliche Entwicklung, die sich bereits aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt, muss sich die Umgebung des Plangebietes quasi anrechnen lassen. Der Bebauungsplan geht auf diese Situation ordnend ein und trifft u.a. in Bezug auf die Höhenfestsetzungen, überbaubaren Grundstücksflächen und die externen Kompensationsflächen über die Anforderungen des § 34 BauGB hinausgehende Regelungen zur baulichen Integration und zur Kompensation.

Die Stadt Obernkirchen trägt bei dieser Bauleitplanung auch den Grundsätzen der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1 a Abs. 2 BauGB), Rechnung, indem die bereits im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs und bei Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes möglichst effektiv ausgenutzt werden. Dieser Planungsansatz führt dazu, dass zur Deckung des Wohnbedarfs auf andere, ggf. im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene und bisher von Bebauung freigehaltene Flächen nicht beansprucht werden müssen und somit eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden kann. Insofern ist neben der geplanten baulichen Dichte, die sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darstellt, auch die Höhenentwicklung von max. 13,51 m bei darin zwei Vollgeschossen und einem möglichen Dachgeschoss eine städtebaulich auch mit der Deckung des o.g. Wohnbedarfs möglichst effektive Grundstücksausnutzung nachvollziehbar und zulässig. Die Stadt Obernkirchen räumt daher der gewählten Bauweise aus Gründen der Deckung des Wohnbedarfs und der möglichst sinnvollsten und städtebaulich vertretbaren Ausnutzung der Grundstücksflächen im Sinne der o.g. Festsetzungen gegenüber anderen Standorten auch aufgrund der in diesem Planbereich städtebaulich sinnvollen Folgenutzung für die zwischenzeitlich aufgegebene Nutzung Gärtnerei den Vorrang ein. Die Stadt Obernkirchen räumt der

flächensparenden baulichen Nutzung auch gegenüber einer geringeren baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen, insbesondere vor dem Hintergrund des o.g. Wohnbedarfs, den Vorrang ein und berücksichtigt hierdurch die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB. Durch diesen Planungsansatz werden ggf. zusätzlich erforderlich werdende Eingriffe in die Landschaft, den Boden und in Arten und Lebensgemeinschaften an anderen Standorten auf ein notwendiges Maß reduziert oder sogar vermieden.

Alternativstandorte wurde ebenfalls in den Blick genommen. Hierbei handelt es sich um Bauflächen in der Kernstadt Obernkirchen, die jedoch aufgrund der Entfernung und der gegenwärtig fehlenden Verfügbarkeit nicht als sinnvoller Alternativstandort zur Deckung des Wohnbedarfs ausreichend ist. Darüber hinaus wird aus der Klinikansiedlung ein weitaus größerer Wohnbedarf abgeleitet als der, der innerhalb des Plangebietes Nr. R 5 gedeckt werden kann. Daher strebt die Stadt Obernkirchen auch an anderen Standorten die Ausweisung von zentral gelegenen Wohngebieten an, die ebenfalls einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs leisten sollen.

Diese städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Wohnbedarfs geht bereits aus der Begründung des B-Planes Nr. R 5 hervor:

„Die Festsetzung von maximal II-Vollgeschoss soll auf die Möglichkeit der besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise hinweisen, die u.a. durch Mehrfamilienhäuser oder andere, oben bereits beschriebene Bauweisen erzielt werden kann. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen.“ (Begründung S. 12).

„Aus städtebaulicher Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Der Ortsrand stellt sich nach Norden und Nordwesten dar, sodass die hinzutretenden baulichen Anlagen insbesondere in diesen Richtungen deutlich wahrnehmbar werden. Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der

neuen baulichen Anlagen in den Siedlungszusammenhang wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine Barrierewirkung durch längere Baukörper zu vermeiden." (Begründung S. 14).

Aus diesen und den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass die Stadt Obernkirchen als Folgenutzung für die aufgegebene gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) die Deckung des Wohnbedarfs anstrebt. Dies soll auf den verfügbaren und bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen möglichst flächensparend erfolgen, um in städtebaulich angemessener Weise einen möglichst umfassenden Beitrag zu Deckung des Wohnbedarfs zu leisten. Die beschriebenen Festsetzungen des B-Planes gewährleisten nach Auffassung der Stadt eine hinreichende Integration der hinzutretenden Gebäude, da die zweigeschossige Bauweise für diesen Siedlungsbereich nicht fremd ist und auch keine städtebaulichen Spannungen auslöst.

Zum Planungserfordernis sei darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf an einer dichteren Bauweise und individuellen Wohnformen unterschiedlicher Altersgruppen resultiert aus der Ansiedlung des Gesamtklinikums (in weniger als 1 km Entfernung) und dem allgemein zu erwartenden demographischen Wandel, der insbesondere auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hindeutet. Einer größtmöglichen Nähe zum Klinikstandort kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da kurze Wege zu Arbeitsstätten angestrebt werden sollen, um den Individualverkehr zu reduzieren.

Darüber hinaus ist durch die Beanspruchung der ehemaligen Gärtnerei und damit durch die Schaffung von Wohnraum eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der sonst vom Verfall betroffenen Gärtnerei möglich. Dadurch können städtebauliche Missstände vermieden und bestehende Siedlungszusammenhänge im Sinne von Wohnquartieren aufgewertet werden.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische

	<p>II. Belange des Umweltschutzes, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>Der Begründung zum Bauleitplanentwurf ist auch der erforderliche Umweltbericht beigefügt (§ 2 a BauGB). Jedoch gibt der Umweltbericht die tatsächlichen Eingriffe durch die Planung in Natur und Landschaft nicht ansatzweise wieder.</p>	<p>Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg).</p> <p>Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Deckung des o.g. Wohnbedarfs dokumentiert. Die Deckung des Wohnbedarfs im Sinne der Realisierung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann u.a. innerhalb bestehender Baugebiete und unter Einbeziehung von Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgen. Diese Baulandpotenziale sollen zunächst primär genutzt werden. Zur Deckung des Wohnbedarfs in Form von Wohneigentum oder Mietwohnungen mit auch kleineren Grundrissen stehen jedoch an geeigneten, d.h. kliniknahen Standorten keine Grundstücke zur Verfügung. Insofern ist die Inanspruchnahme sich in der unmittelbaren Nähe des Klinikums darstellender Baulandpotenziale städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Zu II.:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht nach Auffassung des Einwanderhebers die tatsächlichen Eingriffe durch die Planung in Natur und Landschaft nicht ausreichend darstellt. Der Umweltbericht wurde gem. § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Darüber hinaus wurden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter berücksichtigt. Die Anforderungen der Begründung gem. BauGB wurden somit ausreichend berücksichtigt und die Auswirkungen durch die ausgearbeitete faunistische</p>
--	---	---

	<p>Dem Plangeber ist zumindest bewusst, dass die Biotopstrukturen bereits vor der notwendigen Untersuchung durch Rodung beseitigt worden sind. Die Belange des Umweltschutzes konnten daher nur anhand der tatsächlichen Verhältnisse nach Abriss und Rodung durch Luftbildaufnahmen untersucht werden.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend für den tatsächlichen Verlust des Schutzgutes Natur und Landschaft. Vorhandene und über Jahrzehnte gewachsene Gehölzstrukturen sind bewusst im Vorfeld der Planung beseitigt worden, um den Eingriff in</p>	<p>Potenzialabschätzung (Dipl.-Ing. A. Wiskow, März 2016), die Feuersalamandererfassung (Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. T. Brand, Juli 2016) sowie das schalltechnische Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 06.04.2016) gutachterlich untersucht. Insofern stellt sich der Umweltbericht in Bezug auf den hier zu beurteilenden Planungsraum als vollständig dar. Auch aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde keine Hinweise vorgetragen, die auf ein Ermittlungsdefizit hindeuten.</p> <p>Der Hinweis auf die Rodung der Biotopstrukturen vor Planungsbeginn wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Arten wurde eine „Faunistische Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan R 5 „An der Bombeeke“, Stadt Obernkirchen, Ortsteil Röhrkasten“ von Frau Dipl.-Ing. A. Wiskow im März 2016 durchgeführt. Die Potenzialabschätzung konnte aufgrund bereits gerodeter Vegetationsstrukturen dabei unter Einbeziehung von Luftbildaufnahmen und sonstigen Fotos des ehemaligen Bestandes sowie bereits erfolgter artenschutzrechtlicher Kartierungen, die der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg, vorlagen, erfolgen. Im Ergebnis konnten auf dieser Grundlage zum derzeitigen Stand festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. In die Beurteilung der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ebenfalls der Zustand als Bestand eingeflossen, der sich vor der Rodung darstellte. Dies ist der im Umweltbericht unter Kap. 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen enthaltenden Tabelle und Biotoptypenkarte zu entnehmen. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bedenken zu der im Umweltbericht enthaltenen Erhebung der Biotopstrukturen im Plangebiet wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung des Einwanderhebers die Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend für den tatsächlichen Verlust des Schutzgutes Natur und Landschaft sind. Zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden</p>
--	---	---

	<p>Natur und Landschaft verhältnismäßig gering ausfallen zu lassen.</p>	<p>der Ausgangszustand vor Rodung der Vegetationsbestände und die nach der Planung zu erwartenden Biotoptypen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gegenübergestellt. Der Ausgangszustand wurde anhand von Luftbilddaufnahmen sowie in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ermittelt. Dem Einwand der zu geringen Bewertung des Ausgangszustandes kann somit nicht gefolgt werden. Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Die Ermittlung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels, Hannover 2011).</p> <p>Das sich aus der Gegenüberstellung ergebende Wertdefizit von 6.577 Werteinheiten wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf dem stadteigenen Flurstück 48/2, Flur 5, Gemarkung Gelldorf, mit einer Gesamtgröße von 8.398 m². Die Sicherung der Durchführung und die dauerhafte Erhaltung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Obernkirchen abgeschlossen wird. Die dauerhafte rechtliche Sicherung der Fläche mit der darauf vorgesehenen Maßnahme selbst erfolgt im Zuge der Durchführung des B-Planes durch Eintragung einer Baulast oder sonstige geeignete Sicherungsinstrumente. Die Fläche ist als extensives Grünland herzurichten und zu pflegen. Daraus ergibt sich ein Wertplus von 16.800 WE (Aufwertung Futtergraseinsaat 1 WE in Extensivgrünland 3 WE). Das Kompensationsdefizit von 6.577 WE wird davon abgezogen, sodass die verbleibenden 10.223 WE für weitere kompensationspflichtige Vorhaben und Planungen der Stadt angerechnet werden können. Die Flächen sind als ein- oder zweischürige Wiesen zu nutzen. Eine Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni zulässig und eine zweite Mahd ist frühestens 10 Wochen nach der ersten Mahd durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzufahren. Die Kompensationsmaßnahme ist mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn, umzusetzen. Der Wertverlust kann damit vollständig</p>
--	---	--

	<p>Es ist zumindest zu begrüßen, dass der Feuersalamander doch noch von dem Gutachter gesichtet worden ist. Es ist in der gesamten Nachbarschaft bekannt, dass um das Gewässer Bombeeke Feuersalamander ihrem Lebensraum haben. Der Feuersalamander ist eines durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Art.</p> <p>Es ist nicht glaubhaft, wenn der Gutachter Brandt mitteilt, er habe 4 adulte Tiere bei seinen Untersuchungen nachgewiesen. Auf den Nachbargrundstücken werden regelmäßig bis zu 10 Feuersalamander gesichtet. Die Feuersalamander haben ihren Lebensraum um das Gewässer herum. Gerade auf dem Vorhabengrundstück war der bevorzugte Lebens- und Rückzugsraum für die Feuersalamander.</p>	<p>über die festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen (Öffentliche und Private Grünflächen) sowie über die externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.</p> <p>Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. Thomas Brandt in Kooperation mit M. Sc. Landschaftsökologin Eva Lüers eine Feuersalamandererfassung durchgeführt. Insgesamt konnten vier adulte Feuersalamander und 25 Larven festgestellt werden. Der Feuersalamander ist gem. Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Das Gutachten stellt heraus, dass die Fläche sieben Mal begangen wurde (5 mal nachts, davon 1 mal während und 2 mal nach Niederschlagsereignissen). Das Grundstück sowie die angrenzenden Hausgärten bieten trotz der erfolgten Rodung weiterhin Versteckmöglichkeiten für Feuersalamander, sodass nicht Ziel des Gutachtens war, die maximale Anzahl an adulten Tieren und Larven nachzuweisen. Das Gutachten hat jedoch zweifelsfrei das Vorkommen des besonders geschützten Feuersalamanders belegt, sodass Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.</p> <p>Folgende Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders werden gem. dem Gutachten notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gewässerrenaturierung darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 10. März erfolgen. • Errichtung einer Salamanderschutzzone mit mindestens 900 m² Fläche • Aufweitung des Gewässerprofils auf mindestens 3m • Im Bereich der Zufahrten und Parkflächen ist auf hohe, für den Feuersalamander unüberwindbare Kanten zu verzichten. • Lichtschächte an Gebäuden sind so zu installieren, bzw. mit Schutzmaßnahmen zu versehen, dass Salamander (v.a. Jungtiere) nicht hineingeraten können. Dieses kann z.B. durch das Versehen der Lichtschächte mit Kanten und einer engmaschigen Vergitterung bzw. Verdrahtung erfolgen. • Der Schacht im nördlichen Bereich des Grundstückes ist zu entfernen.
--	--	---

	<p>Jedoch sind auch hier durch den Abbruch der Gebäude des Gärtnereibetriebes und vor allem durch die Rodung der Gehölze sind Lebensräume des Feuersalamanders zerstört worden. Durch die nun beabsichtigte Verlegung des Gewässers werden die noch vorhandenen natürlichen Strukturen vollends zerstört. Im Hinblick auf den Schutz des Feuersalamanders als besonders geschützte Art und dem Tötungsverbot des § 44 BNatSchG ist das mit den geltenden Vorschriften zum Schutze besonders geschützter Arten nicht zu vereinbaren.</p> <p>Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht geeignet, die Lebensräume der Feuersalamander zu schützen. Durch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verwendung von Schwellen innerhalb des Gewässers ist unzulässig. • Die Sohle des Gewässers ist abwechslungsreich mit Strömungshindernissen zu gestalten. • Ökologische Baubegleitung • Berücksichtigung eines ausreichenden Lichtraumprofils für eine partielle Überbrückung <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Gutachter T. Brand abgestimmt und entsprechen den Angaben im Gutachten. Die Maßnahmen sind als textliche Festsetzung unter § 6 Artenschutzrelevante Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus wurde die Salamanderschutzzone – ebenfalls in Abstimmung mit dem Gutachter - als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Salamanderschutzzone“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) im Bebauungsplan selbst zeichnerisch festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die des Feuersalamanders, werden somit angemessen gewürdigt.</p> <p>Das Gutachten führt aus, dass es <i>„bei sachgerechter Umsetzung der hier angeführten Vorschläge, vor allem der Feuersalamanderschutzzone und der Bachverlegung unter ökologischer Baubegleitung, [...] aus Sicht des Artenschutzes für Feuersalamander keine Einwände gegen die geplante Wohnanlage [gibt].“</i>¹</p> <p>Die Verlegung und teilweise Entrohrung des Gewässers dient der Aufwertung des Gewässers und damit der Aufwertung des Lebensraumes des Feuersalamanders. Die Verlegung des Gewässers erfolgt zum Schutz des Feuersalamanders unter fachgerechter</p>
--	---	---

¹ Dipl.Biol, Dipl.Ing. Thomas Brandt und M. Sc. Landschaftsökologin Eva Lüers (Pollhagen 2016): Feuersalamandererfassung auf dem Grundstück 16/17, Flur 001, in Röhrkasten (2016) - Bericht und Vorschläge zur Eingriffsminimierung und -kompensation

	<p>die Verlegung des Gewässers und die beabsichtigte Bebauung werden auch die letzten Lebensräume des Feuersalamanders auf dem Plangelände restlos zerstört. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind keine Rettung der Lebensräume, sie sind ihre Beseitigung.</p> <p>III. Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären für die Nachbarschaft verträglich, wenn sie an die bereits vorhandene Bebauung angepasst würden. Wenn eine Planung realisiert werden soll, dann muss sich diese an die vorhandene Bebauung anpassen, um keine Konflikte zwischen den benachbarten Grundstücken aufkommen zu lassen. Es würde dem Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn die vorhandene Bebauung durch eine intensivere Bebauung in dem Plangebiet belastet werden würde.</p>	<p>Anleitung durch einen Biologen mit Amphibien-Kenntnissen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die ökologische Baubegleitung ist bereits in § 6 (4) durch eine textliche Festsetzung gesichert.</p> <p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders nicht berührt.</p> <p>Die Maßnahmen wurden sowohl mit dem Gutachter T. Brand als auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, sodass davon auszugehen ist, dass nach der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Eingriffe in Bezug auf den Feuersalamander verbleiben.</p> <p>Die in der Stellungnahme dargelegte Behauptung, die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen seien nicht geeignet, die Lebensräume der Feuersalamander zu schützen, wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu III.:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Nachbarschaft verträglich wären, wenn sie an die vorhandene Bebauung angepasst würden.</p> <p>Aus dem umgebenden heterogenen Siedlungszusammenhang können keine eindeutigen Gestaltungs- oder Bauungsmerkmale abgeleitet werden. Es ist städtebaulich nicht angemessen, wenn sich die hinzutretende Bebauung an der westlich angrenzenden Bebauung hinsichtlich der Festsetzung der Höhe der Gebäude und der baulichen Dichte der Grundstücksflächen orientieren würde. Die westlichen Grundstücke stellen mit deutlich über 1000 m² Grundstücksfläche eine verhältnismäßig große Grundstücksfläche mit nur einem geringen Anteil einer Bebauung mit einem Wohnhaus und ggf. vorhandenen Nebenanlagen dar. Diese Bauweise entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Obernkirchen im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbedarfs unter Würdigung der unterschiedlichen individuellen Wohnbedürfnisse, insbesondere der</p>
--	--	---

Personengruppen, die im Klinik Schaumburg tätig sind bzw. arbeiten werden. Darüber hinaus ist diese Bebauungsstruktur nicht mit den heutigen städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und damit auch nicht mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB vereinbar, weil mit einer derartigen Siedlungsentwicklung ein erheblicher Flächenverbrauch verbunden wäre und die Deckung des Baulandbedarfs auf Flächen ausweichen müsste, die bisher von Bebauung freigehalten werden könnten.

Die Stadt Obernkirchen kann im Widerstreit unterschiedlicher Interessenslagen sich für die eine oder andere Sicht entscheiden. Die Pflicht zur Rücksichtnahme im planungsrechtlichen Sinne wird hierbei nicht vernachlässigt, da durch Festsetzungen ausreichend auf die Integration der hinzutretenden Bebauung und auf ausreichende Abstände zu bestehenden Bebauungen eingegangen wird. Insofern führt die hier angestrebte Bebauung auch nicht zu einer Belastung der benachbarten und schon bebauten Grundstücke.

Es sei daher darauf hingewiesen, dass sich die Umgebung als mit unterschiedlichen Geschossen (I und I mit ausgebautem Dachgeschoss) und unterschiedlichen Höhenentwicklungen bebaute Grundstücke darstellt. In diesen Rahmen fügt sich die geplante Bebauung ein. Hierbei wird auch darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung der hinzutretenden Gebäude die beidseits des Plangebietes bereits bestehenden Höhenentwicklungen nicht überschreitet. Dies wird durch Abbildung in der Begründung zum B-Plan Nr. R 5 deutlich gemacht.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass es im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung keine Regelungen dergestalt gibt, dass mit der in einem B-Plan vorgesehenen Bebauung das Einfügungsgebot unmittelbar erfüllt sein müsste. Dies ist nicht der Fall, da es sich um das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB handelt. Dieser Planungsfall liegt hier jedoch nicht vor, sodass die Stadt durch Festsetzungen eine eigene – wenn auch an die umgebende Bebauung angelehnte - Bebauungsstruktur festsetzen kann, um die gesetzten

	<p><u>1. Art und Maß der Baulichen Nutzung</u></p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes - WA - mit den Einschränkungen ist grundsätzlich zu begrüßen. Das Maß für die bauliche Nutzung ist der bereits vorhandenen Bebauung in der anzupassen. Es ist daher im gesamten Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festzusetzen.</p> <p>Die Begründung führt zwar den Schutz der sensiblen Ortsrandlage an, die Festsetzungen bewirken jedoch das genaue Gegenteil. Die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 bewirkt eine bis zu 60-Prozentige Versiegelung des Plangebietes. Das ist im Hinblick auf die vorhandene Bebauung nicht akzeptabel. Es gibt keine vergleichbare Situation in dem Bereich.</p> <p>Mit einer 60-Prozentigen Versiegelung des Plangebietes werden gerade keine lockeren Strukturen erreicht. Eine Versiegelung von 60</p>	<p>städtebaulichen Ziele (Deckung des Wohnbedarfs) auch erfüllen zu können. Die in der Stellungnahme beschriebenen aber nicht näher erläuterten Konflikte sind bei dieser Vorgehensweise und bei den gewählten Festsetzungen des B-Planes nicht ableitbar. Wenn es um die bauliche Dichte als Konflikt gehen sollte, werden die Möglichkeiten durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben und begrenzt. Der B-Plan hält sich in diesem Rahmen.</p> <p>Konflikte der Belichtung oder Belüftung sind nicht unmittelbar Gegenstand des B-Planes, sondern werden auf der Ebene der Vorhabenplanung unter Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung beurteilt. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn die Grenzabstände der NBauO) eingehalten werden. Immissionskonflikte werden durch diesen B-Plan auch mit Blick auf die benachbarte Bebauung nicht ausgelöst, da die Zu- und Ausfahrt ausreichend entfernt ist und in diesem Bereich auch nur Verkehre auftreten, die hinsichtlich Art und Umfang wohngebietsverträglich sind.</p> <p>Es wird daher auch die Aussage der Stellungnahme, dass diese Bebauung Konflikte mit der benachbarten Bebauung erzeugen würde, zurückgewiesen.</p> <p>Zu 1.:</p> <p>In der nördlichen und östlichen Umgebung des Plangebietes finden sich Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bis 0,5. Die Grundflächenzahlen im Süden und Südwesten sind aufgrund der tiefen Grundstücksflächen und der sich daraus ergebenden Atypik nicht maßstabsgebend für die geplante Bebauung der Innenentwicklung. In diesem Gesamtzusammenhang soll mit Grund und Boden gemäß der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB), um möglichst siedlungsstrukturell geprägte Bereiche statt großflächige Bereiche im Außenbereich zu beanspruchen.</p> <p>Im Plangebiet sollen heute zeitgemäße und mit den Grundsätzen des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens verbundene individuelle Wohnbedürfnisse gedeckt werden können. Dies soll auch</p>
--	--	--

	<p>Prozent führt zu einer Beton- und Steinlandschaft.</p> <p><u>2. Geschossigkeit</u> Die Begründung führt zu der Festsetzung der Vollgeschosse aus, dass sich das Plangebiet hinreichend in den umgebenen Siedlungs- und Landschaftsraum integrieren soll. Es fragt sich dann nur, warum dann nicht auch entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine solche Integration auch tatsächlich einfordern. Es gibt in der näheren Umgebung genau ein Gebäude, das 2-geschossig ist. Genau dieses Gebäude als Referenz für die Planung genommen. Das verzerrt jedoch das Gesamtbild der Planung und seiner Umgebung. Die vorhandene Bebauung ist ausschließlich durch 1-geschossige bzw. 1,5-geschossige Bauweise geprägt. Die Behauptung in der Begründung, dass die vorhandene Bebauung durch 1-2-geschossige Wohnhäuser geprägt sei, ist falsch. Durch die Zulassung 2-geschossiger Bauweise wird das Straßenbild grundlegend verändert. Zumal es bei der 2-geschossigen Bauweise auch nicht bleibt. Es ist möglich, auf die 2 Geschosse nochmals ein Staffelgeschoss aufzusetzen. so dass faktisch ein 3-geschossiger Baukörper entsteht. Die Begrenzung der Höhe der Baukörper führt zwar dazu, dass die Höhen der Baukörper begrenzt werden. An der Massigkeit der Baukörper ändern diese jedoch nichts. Die zulässigen Baukörper sind</p>	<p>lokal vor dem Hintergrund der Deckung des Wohnbedarfs in Bezug auf die Ausnutzung des Grundstückes effektiv erfolgen. Um dies zu gewährleisten ist es erforderlich, dass die bauliche Dichte die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete mit einer GRZ = 0,4 ausschöpft. Dies resultiert auch aus den individuellen Wohnanforderungen der älter werdenden Wohnbevölkerung, die auf barrierefreie Wohnungen abzielen. Die Inanspruchnahme der für WA-Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Grundflächenzahl wird daher gegenüber der Bebauung mit einer GRZ von 0,3 der Vorrang eingeräumt. Die damit verbundenen und vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen hinreichend ausgeglichen.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis auf die Integration der hinzukommenden Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung orientiert sich anhand der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und Gebäudehöhen. Das Haus Nr. 109 weist bereits eine Höhe von 115,45 m ü NN und eine II-geschossige Bauweise auf. Die geplanten Gebäude sollen diese Höhe nicht überschreiten und daher wird die maximale Gebäudehöhe auf 115,20 m ü NHN festgesetzt. Die von Architekt G. Köster vorgelegten Querschnitte mit Höhenangaben (Walmdach), die ebenfalls in die Begründung zwecks Veranschaulichung der zukünftig zu erwartenden Situation aufgenommen wurden, zeigen, dass die festgesetzte Höhe im Norden um 2,61 m und im Süden aufgrund des ansteigenden Geländes um 0,85 m unterschritten wird. Die Gebäude sollen jeweils 10,65 m hoch werden, sodass sich die Gebäude auch bei einer 2-geschossigen Bauweise sowie des zulässigen Staffelgeschosses in die umgebende Siedlung integrieren können. Vielmehr wird ein städtebaulich verträglicher Übergang von den vorhandenen 2-geschossigen Gebäuden mit Bauhöhen bis ca. 115,45 m ü NN hin zu den westlich vorhandenen 1- und „1,5“-geschossigen und östlich angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ausgebildet.</p>
--	---	---

	<p>in der Umgebung beispiellos und können gar nicht in das Ortsbild integriert werden, weil sie schlichtweg zu groß festgesetzt werden.</p> <p><u>3. Bauweise und Baugrenzen</u> Die Festsetzung der offenen Bauweise ist zwar wiederum zu begrüßen, jedoch wird auch hier durch die Zulassung großzügiger Baugrenzen das eigentliche Ziel dieser Festsetzung wiederum konterkariert. Es bringt nichts, zur Eilsener Straße giebelständige Baufenster festzusetzen, wenn der ganze Baukörper bis zu 38 Meter lang sein darf. Die Barrierewirkung ist durch die zulässigen Baukörper an sich vorhanden. Die Anordnung ist nachrangig. Letztlich werden hier drei Baukörper mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss mit einer Länge bis zu 38 Metern zugelassen. Diese Dimensionen braucht man nicht schönzureden. Die Baukörper sind in der vorhandenen Bebauung in der Ortsrandlage Fremdkörper, die</p>	<p>Auf das bereits oben ausführlich erläuterte städtebauliche Ziel der Deckung des Wohnbedarfs wird in diesem Zusammenhang zwecks Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen. Die Deckung des Wohnbedarfs und der sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordert nach Auffassung der Stadt Obernkirchen eine gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung (Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit über 1000 m² Grundstücksfläche) eine dichtere Bebauungsstruktur. Diese Anforderungen ergeben sich auch aus § 1a Abs. 2 BauGB und sind daher besonders in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund wird daher von einer unmittelbaren Übertragung der westlich heranreichenden baulichen Ausnutzung als Maßstab für die hinzutretende Bebauung abgesehen.</p> <p>Dabei ist der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweis auf eine etwaige dreigeschossige Bauweise nicht zielführend, da diese faktisch nicht festgesetzt wird. Es ist richtig, dass das Straßenbild durch die hinzutretende Bebauung verändert wird. Dies ist jedoch regelmäßig dann der Fall, wenn durch Beseitigung alter überkommener Bebauungsstrukturen oder Gewerbebrachen neue und den heutigen Anforderungen an die bauliche Nutzung entsprechend gestaltete Gebäude hinzutreten. Diese Situationsveränderung ist daher grundsätzlich zu erwarten, stellt jedoch noch keine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange dar.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis auf die offene Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass auf der sich bietenden Fläche drei Gebäude nebeneinander realisiert werden können. Die Bauweise entspricht der in der Umgebung prägenden Bauweise und gewährleistet eine städtebauliche Ordnung. Darüber hinaus setzt der B-Plan selbst nicht die Länge der in den überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Vorhaben fest. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Die Tiefenausdehnung soll jedoch auch eine dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs entsprechende bauliche Entwicklung</p>
--	--	---

	<p>hier nicht hingehören.</p>	<p>ermöglichen. Daher werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt. Eine Barrierewirkung kann aufgrund der getrennt festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und aufgrund der in der Länge begrenzten Gebäude (max. 50 m) bei offener Bauweise nicht unterstellt werden. Sehr offensichtlich sind die im B-Plan zwischen den bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zukünftig ausreichend große Lücken und damit eine lockere Bebauung gewährleisten. Fraglich ist auch, welche Barriere in der Stellungnahme angesprochen wird. Die v.g. Ausführungen zeigen eindeutig auf, dass die straßenseitige Orientierung, also die Flächen die besonders an der öffentlich einsehbaren Grundstücksfläche teilnehmen, keine Barriere aufzeigt. Vielmehr werden bewusst zur Hangrichtung Bebauungslücken eröffnet, sodass Frischluft und grundsätzliche Luftaustauschprozesse stattfinden können.</p> <p>Eine Barriere zur westlich benachbarten Bebauung wird nicht als solche erzeugt, da zwischen den hinzutretenden Gebäuden und der angrenzenden Bestandsbebauung ausreichend Freiraum verbleibt. Darüber hinaus kann auch aus der vollständigen baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Barrierewirkung abgeleitet werden, da diese die benachbarte Grundstücksfläche nicht eingegrenzt oder gar umschließt und hinter der für die offene Bauweise maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m zurück bleibt. Insofern wird von dieser zukünftigen baulichen Anlage auch keine optisch bedrückende Wirkung auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.</p> <p>Um eine städtebauliche Integration des Plangebietes in die vorhandenen Bebauungsstrukturen und einen landschaftsgerechten Ortsrand und Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden auch grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) als Abrundung des Baugebietes zur südwestlichen freien Landschaft und Minderung der Barrierewirkung Gegenstand des B-Planes Nr. R 5. Diese werden ebenfalls einen</p>
--	-------------------------------	---

	<p>Die Festsetzung von bis zu 5 Wohnungen muss aufgegeben werden, weil diese nicht verträglich ist dem Gebiet ist. Die bestehende Bebauung ist allein durch Einfamilienhäuser geprägt. Wenn eine homogene Siedlungsstruktur erreicht werden soll, ist die Zahl der Wohnungen zwingend auf maximal 2 Wohneinheiten festzusetzen. Vor allem die beabsichtigte Festsetzung im Planbereich WA 2 mit bis zu 5 Wohneinheiten passt sich überhaupt nicht an die vorhandene Bebauung an. Solche Mehrfamilienhäuser gehören nicht in die nähere Umgebung ein und führen zu Konflikten, die zu vermeiden sind. Wenn die Stadt das gegenständliche Gebiet überplanen möchte, dann in fortgeführter homogener Struktur der vorhandenen Bebauung.</p> <p>IV. Stellplätze und Verkehr</p> <p>Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, wie viele Wohneinheiten max. zugelassen werden. Es fehlt daher auch die Angabe dazu, wie viele Stellplätze auf dem Plangelände errichtet werden müssen. Ausgehend von 28 - 32 Wohneinheiten, die in den Baukörpern realisiert werden könnten, werden nach heutigen Maßstäben 56 - 64 Stellplätze benötigt. Es ist heutzutage absolut üblich, dass ein Haushalt mit zwei erwachsenen Personen auch zwei Kraftfahrzeuge hat. Stellplätze für Gäste werden ebenfalls benötigt. In dem Plangebiet sind keine 56 - 64 Stellplätze möglich. Es ist daher absehbar, dass bei der vorliegenden Planung nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können. Auch in der Umgebung gibt es keine weiteren Stellplätze, auf die ausgewichen werden könnte. Die Eilsener Straße als Kreisstraße scheidet als Parkplatz aus. Das Parken ist hier nicht erlaubt. Sollte es dennoch dazu kommen, dass an der Eilsener Straße geparkt werden würde, so würde das zu erheblichen Gefährdungen an der Stelle führen. Das ist unbedingt zu verhindern.</p>	<p>Beitrag zur landschaftsgerechten Integration der hinzutretenden Bebauung leisten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung von bis zu 5 Wohnungen aufgegeben werden sollte. Es sind keine Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll nicht festgesetzt werden, da diese Regelung eine flexible und den lokalen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude einschränkt. Weiterhin ist das WA 2-Gebiet nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Zum Einfügenskriterium wird auf die o.g. Ausführungen hingewiesen. Der Empfehlung nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen würde dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht und wird daher nicht verfolgt.</p> <p>Zu IV.:</p> <p>Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sollen im unmittelbaren Nahbereich der Eilsener Straße ermöglicht werden, um den südlichen Planbereich von störendem Verkehr möglichst freizuhalten. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll jedoch nicht festgesetzt werden, da diese Regelung eine flexible und den lokalen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude einschränkt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu berechnen und nachzuweisen. Der B-Plan selbst trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen. Der B-Plan kann im Sinne der Abschichtung derartige Aspekte auf die nächste Planungsebene verlagern, wenn sichergestellt ist, dass eine Problemlösung grundsätzlich möglich ist bzw. sich auf der Grundlage der Anforderungen der NBauO abzeichnet. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Die in der Stellungnahme dargelegte Behauptung, auf dem</p>
--	--	--

	<p>V. Oberflächenentwässerung</p> <p>Das Konzept für die geplante Oberflächenentwässerung ist insgesamt abzulehnen. Es ist keine zentrale Regenrückhaltung vorgesehen. Es ist jedoch bereits jetzt bekannt, dass bei stärkeren Regenereignissen das Gewässer Bombeeke über die Ufer tritt. Bereits im jetzigen Ausbauzustand sind das Gewässer und die Durchführung nicht ausreichend dimensioniert, um den Niederschlag kontrolliert abzuführen.</p>	<p>Grundstück würden nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können, stellt eine reine und nicht weiter belegte Vermutung dar. Die Anforderungen an den Stellplatznachweis richten sich abschließend nach den o.g. Anforderungen des Stellplatznachweises gemäß NBauO. Das bedeutet auch, dass bei nicht erbrachtem Stellplatznachweis eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann. Insofern wird sich die Anzahl der auf dem Grundstück geplanten Wohnungen auch aus der Grundstücksfläche des Baugrundstückes, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs nach Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO noch zur Verfügung steht, richten. Die Kreisstraße entfällt hierbei für den Stellplatznachweis.</p> <p>Sollte trotzdem an der Eilsener Straße etwa im Zuge der Realisierung und Durchführung des B-Planes geparkt werden, so stellt dies nicht einen für den B-Plan erheblichen Belang sondern einen Belang der Straßenverkehrsordnung dar. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand des B-Planes oder seiner Festsetzungen, sondern ist Gegenstand der Durchführung des B-Planes und muss auf der Ebene der Straßenverkehrsordnung gelöst werden.</p> <p>Eine erhebliche Gefährdung des auf der Kreisstraße fließenden Verkehrs kann nicht abgeleitet werden, da die Zu- und Ausfahrt in einem Bereich festgesetzt wird, der bereits in der Vergangenheit als Zu- und Ausfahrt für die Gärtnerei genutzt wurde. Weitergehende Zu- und Ausfahrten auf die Kreisstraße sind nicht zulässig. Entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Zu V.:</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird in § 8 der textlichen Festsetzungen wie folgt berücksichtigt: <i>Das innerhalb des WA-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende (5 l/s*ha) des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut (Bombeeke) abgegeben werden darf.</i></p>
--	--	---

	<p>Diese Situation wird sich nochmals dadurch verschärfen, weil das Plangebiet bis zu 60 Prozent versiegelt werden darf. Dieses Oberflächenwasser muss ebenfalls abgeleitet werden können. Die Planunterlagen enthalten keine Festsetzungen diesbezüglich. Es ist zwar angedeutet, dass dezentrale Anlagen für die Rückhaltung sorgen sollen, jedoch ist nicht ansatzweise erkennbar, wie diese funktionieren sollen.</p> <p>VI. Abschließende Stellungnahme</p> <p>Die vorliegende Planung begegnet erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Bedenken. Der Plangeber geht von falschen Voraussetzungen aus. Die Zulassung 2-geschossiger Bebauung sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 ist nicht verträglich und daher abzulehnen. Die beabsichtigte Bebauung mit drei Baukörpern mit faktisch drei Geschossen und bis zu 32 Metern Länge für zu einem Riegel aus Beton und Stein.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist ungeklärt. Ebenso ist die Stellplatzsituation. Es ist nicht ersichtlich, wie die Oberflächenentwässerung funktionieren soll oder wo die erforderlichen Stellplätze angelegt werden sollen.</p>	<p>Nach überschläglicher Ermittlung wäre bei einer zentralen Rückhaltung ein Speichervolumen von rd. 135 m³ erforderlich. Die Regenrückhaltung berücksichtigt ein 10-jähriges Regenereignis. Der tatsächliche Rückhalte-/Retentionsraum wird jedoch im wasserrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg festgelegt. Die konkrete Auswahl und Lage geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers sind nicht Gegenstand dieser B-Planung.</p> <p>Zu VI.:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen die Planung bestehen, da von falschen Voraussetzungen ausgegangen wird. In Bezug auf die 2-geschossige Bebauung sowie die Grundflächenzahl von 0,4 und die Länge der Gebäude wird auf die Ausführungen zu Punkt III. verwiesen. Bereits aus den nördlich im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann abgeleitet werden, dass sich in diesem Bereich die mögliche Gebäudelänge im Verhältnis zu den auf den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen möglichen Gebäudelängen verkürzt darstellt. Hier weisen die überbaubaren Grundstücksflächen eine Tiefe von 29 m auf. Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur Materialauswahl (Stein und/oder Beton). Darüber hinaus ist die Aussage, es handelt sich um eine faktisch dreigeschossige Bebauung falsch, da lediglich II Vollgeschosse festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Oberflächenentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt V. verwiesen. Der tatsächliche Rückhalte-/Retentionsraum wird im wasserrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg festgelegt. Der Hinweis auf die Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den Baugrundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu</p>
--	---	--

	<p>Der Feuersalamander als besonders geschützte Art wird nicht ausreichend geschützt. Durch die Umlegung des Gewässers werden vielmehr auch die letzten verbliebenen Rückzugsräume auf dem Vorhabengebiet vernichtet.</p> <p>Bei dem Gewässerausbau sind Baugrenzen von 5 Metern zum Gewässer einzuhalten. Diese Grenzen werden in dem Plan nicht ansatzweise eingehalten.</p> <p>Die beabsichtigte Planung fügt sich nicht in die bestehende Bebauung an und ist auf jeden Fall anzupassen, um keine Konflikte aufkommen zu lassen. Es wird daher angeregt, die beabsichtigte Planung aufzugeben und eine Planung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern aufzulegen. So könnte den angesprochenen Konflikten besser begegnet werden, weil die Planung flexibler auf die jeweils problematische Konstellation reagieren könnte.</p>	<p>berechnen und nachzuweisen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt IV. verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf den Feuersalamander sowie die Umlegung des Gewässers wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Gutachter T. Brand abgestimmt und entsprechen den Angaben im Gutachten. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt II. verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf den Abstand der Baugrenzen von 5 m zum Gewässer wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sind vom Büro Köster Gewässerquerschnitte ausgearbeitet worden. Darin wurden der geplante Gewässerverlauf sowie die seitlich begleitenden, begrüntem Böschungsbereiche mit Maßangaben dargelegt, um aufzuzeigen, dass die Umsetzung und Funktionalität der geplanten Gewässerumgestaltung auch bei Unterschreiten des geforderten 5 m Abstandes möglich ist. Es kann mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung ein Mindestabstand von 5 m wechselseitig des Gewässers eingehalten werden. Die Querschnitte wurden bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die geplante Bebauung, die sich nicht in die bestehende Bebauung einfügt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt III. verwiesen.</p> <p>Die vorgetragenen Konflikte, insbesondere die des Umweltschutzes, wurden durch entsprechende Gutachten überprüft und angemessen im Plan berücksichtigt. Die Aufgabe der Planung unter Berücksichtigung von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht erforderlich. Im B-Plan ist bereits eine offene Bauweise festgesetzt, die sowohl die angeregte Einzelhausbebauung und eine Doppelhausbebauung zulässt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
--	---	--

<p>Versch. Einwänder, Obernkirchen, Schreiben eingegangen 08.12.2016 und 09.12.2016</p>	<p>Ich/wir sind Eigentümer des Grundstücks mit der postalischen Anschrift Das Grundstück liegt des Plangebietes.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung tragen wir unsere Bedenken als Einwendungen gegen die Planung und Realisierung des beabsichtigten Vorhabens formell vor.</p> <p>Im Einzelnen führen wir zu den Fehlern der Planung wie folgt aus:</p> <p>Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB Die beabsichtigte Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Obernkirchen hat keinen Bedarf an zusätzlichen Baugebieten in diesem Umfang.</p>	<p>Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB Der B-Plan Nr. R 5 ist zur Deckung des auf die Stadt Obernkirchen entfallenden Baulandbedarfs erforderlich. Der Bedarf ist aus der Ansiedlung des Gesamtklinikums Schaumburg, das in unmittelbarer Nähe des Plangebietes realisiert und Mitte 2017 eröffnet wird, ableitbar. In unmittelbarer Nähe zum Klinikstandort sollen insbesondere Wohnungen für Mitarbeiter der Klinik angeboten werden, die einen Beitrag zur Deckung des mit dem Klinikum dargelegten Wohnbedarfs leisten. Die Stadt Obernkirchen stellt in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan für den hier in Rede stehenden Planbereich des B-Planes Nr. R 5 bereits Wohnbauflächen dar, die eine entsprechende Art der baulichen Nutzung bereits in der Vergangenheit haben erwarten lassen. Diese Entwicklung konnte erst nach Aufgabe der in der Vergangenheit im Plangebiet ansässigen Gärtnerei planerisch vorbereitet werden.</p> <p>Die mit dem lokalen Wohnbedarf verbundenen individuellen Wohnbedürfnisse zielen sowohl auf kleinere als auch auf größere Wohnungen ab. Diese sollen innerhalb des im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) und darin innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch die Realisierung von insgesamt drei max. II-geschossigen Gebäuden, die zum Zwecke der Integration in das städtebauliche Umfeld in der Höhe auf max. 115 m ü NHN begrenzt werden, realisiert werden können. Dies bedeutet, dass die neuen Gebäude eine Gesamthöhe von maximal 13,51 m nicht überschreiten sollen. Diese Gebäudehöhe ist für zweigeschossige Gebäude nicht fremd, sondern</p>
--	--	--

aufgrund der Geschosshöhen und Dachausbildung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung eines Wohnquartiers, das den besonderen Herausforderungen der Förderung der Innenentwicklung Rechnung trägt. Hierbei handelt es sich vordringlich um die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen und bisher bereits baulich genutzten Flächen. Dies ist hier der Fall, da nach Aufgabe der ehemaligen Gärtnerei mit zugehörigen Betriebsflächen eine Möglichkeit für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches aufgezeigt werden soll. Die Förderung der Innenentwicklung bedingt auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, was sich auf eine bauliche Dichte auswirkt, die ggf. über das bisher bekannte oder prägende Maß auch hinausgehen kann. Hierbei werden jedoch die Anforderungen der Baunutzungsverordnung im Wesentlichen berücksichtigt, die für derartige Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorsieht. Diese bauliche Dichte bedeutet, dass 40 % des Grundstückes von Hauptgebäuden beansprucht werden können, ohne städtebauliche Spannungen zu bewirken.

In dem hier vorliegenden Fall sollen die sich durch die städtebauliche Neuordnung darstellenden Flächen möglichst effektiv zur Deckung des Wohnbedarfs genutzt werden. So wären nach Auffassung des Plangebers bei einer traditionellen Bauweise ebenfalls eine bauliche Dichte bis zu einer GRZ von 0,4 und eine offene Bauweise im Plangebiet mit insgesamt 3 oder mehr Einzel- und/oder Doppelhäusern möglich. Die bauliche Entwicklung, die sich bereits aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lässt, muss sich die Umgebung des Plangebietes quasi anrechnen lassen. Der Bebauungsplan geht auf diese Situation ordnen ein und trifft u.a. in Bezug auf die Höhenfestsetzungen, überbaubaren Grundstücksflächen und die externen Kompensationsflächen über die Anforderungen des § 34 BauGB hinausgehende Regelungen zur baulichen Integration und zur Kompensation.

Die Stadt Obernkirchen trägt bei dieser Bauleitplanung auch den

		<p>Grundsätzen der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1 a Abs. 2 BauGB), Rechnung, indem die bereits im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs und bei Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes möglichst effektiv ausgenutzt werden. Dieser Planungsansatz führt dazu, dass zur Deckung des Wohnbedarfs auf andere, ggf. im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene und bisher von Bebauung freigehaltene Flächen nicht beansprucht werden müssen und somit eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden kann. Insofern ist neben der geplanten baulichen Dichte, die sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darstellt, auch die Höhenentwicklung von max. 13,51 m bei darin zwei Vollgeschossen und einem möglichen Dachgeschoss eine städtebaulich auch mit der Deckung des o.g. Wohnbedarfs möglichst effektive Grundstücksausnutzung nachvollziehbar und zulässig. Die Stadt Obernkirchen räumt daher der gewählten Bauweise aus Gründen der Deckung des Wohnbedarfs und der möglichst sinnvollsten und städtebaulich vertretbaren Ausnutzung der Grundstücksflächen im Sinne der o.g. Festsetzungen gegenüber anderen Standorten auch aufgrund der in diesem Planbereich städtebaulich sinnvollen Folgenutzung für die zwischenzeitlich aufgegebene Nutzung Gärtnerei den Vorrang ein. Die Stadt Obernkirchen räumt der flächensparenden baulichen Nutzung auch gegenüber einer geringeren baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen, insbesondere vor dem Hintergrund des o.g. Wohnbedarfs, den Vorrang ein und berücksichtigt hierdurch die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB. Durch diesen Planungsansatz werden ggf. zusätzlich erforderlich werdende Eingriffe in die Landschaft, den Boden und in Arten und Lebensgemeinschaften an anderen Standorten auf ein notwendiges Maß reduziert oder sogar vermieden.</p> <p>Alternativstandorte wurde ebenfalls in den Blick genommen. Hierbei handelt es sich um Bauflächen in der Kernstadt Obernkirchen, die jedoch aufgrund der Entfernung und der gegenwärtig fehlenden Verfügbarkeit nicht als sinnvoller Alternativstandort zur Deckung des Wohnbedarfs ausreichend ist. Darüber hinaus wird aus der</p>
--	--	--

		<p>Klinikansiedlung ein weitaus größerer Wohnbedarf abgeleitet als der, der innerhalb des Plangebietes Nr. R 5 gedeckt werden kann. Daher strebt die Stadt Obernkirchen auch an anderen Standorten die Ausweisung von zentral gelegenen Wohngebieten an, die ebenfalls einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs leisten sollen.</p> <p>Diese städtebauliche Zielsetzung der Deckung des Wohnbedarfs geht bereits aus der Begründung des B-Planes Nr. R 5 hervor:</p> <p><i>„Die Festsetzung von maximal II-Vollgeschoss soll auf die Möglichkeit der besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise hinweisen, die u.a. durch Mehrfamilienhäuser oder andere, oben bereits beschriebene Bauweisen erzielt werden kann. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen.“</i> (Begründung S. 12).</p> <p><i>„Aus städtebaulicher Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Der Ortsrand stellt sich nach Norden und Nordwesten dar, sodass die hinzutretenden baulichen Anlagen insbesondere in diesen Richtungen deutlich wahrnehmbar werden. Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der neuen baulichen Anlagen in den Siedlungszusammenhang wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine Barrierewirkung durch längere Baukörper zu vermeiden.“</i> (Begründung S. 14).</p> <p>Aus diesen und den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass die Stadt Obernkirchen als Folgenutzung für die aufgegebene gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) die Deckung des Wohnbedarfs anstrebt. Dies soll auf den verfügbaren und bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen möglichst flächensparend erfolgen, um in städtebaulich angemessener Weise einen möglichst umfassenden Beitrag zu Deckung des Wohnbedarfs zu leisten. Die beschriebenen Festsetzungen des B-Planes gewährleisten nach Auffassung der Stadt eine hinreichende Integration der hinzutretenden Gebäude, da die zweigeschossige Bauweise für diesen Siedlungsbereich nicht</p>
--	--	---

fremd ist und auch keine städtebaulichen Spannungen auslöst.

Zum Planungserfordernis sei darauf hingewiesen, dass gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf an einer dichteren Bauweise und individuellen Wohnformen unterschiedlicher Altersgruppen resultiert aus der Ansiedlung des Gesamtklinikums (in weniger als 1 km Entfernung) und dem allgemein zu erwartenden demographischen Wandel, der insbesondere auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hindeutet. Einer größtmöglichen Nähe zum Klinikstandort kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da kurze Wege zu Arbeitsstätten angestrebt werden sollen, um den Individualverkehr zu reduzieren.

Darüber hinaus ist durch die Beanspruchung der ehemaligen Gärtnerei und damit durch die Schaffung von Wohnraum eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung der sonst vom Verfall betroffenen Gärtnerei möglich. Dadurch können städtebauliche Missstände vermieden und bestehende Siedlungszusammenhänge im Sinne von Wohnquartieren aufgewertet werden.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg).

	<p>Das Baulückenkataster der Stadt Obernkirchen weist zudem eine weitere Vielzahl an Baugrundstücken aus, die ebenfalls für eine geordnete Bebauung zur Verfügung stehen. Darüber fehlt es weiterhin an einem zukunftsfähigen Konzept der Stadt Obernkirchen über die Altbauten, die aufgrund des Generationenwechsel leer stehen (Stichwort: „Jung kauft alt“ der Gemeinde Hiddenhausen).</p> <p>Die vorliegende Planung gibt den tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft nicht hinreichend wieder. In die Umweltbilanz wird nicht eingestellt, dass der Baumbestand auf dem Plangebiet gefällt und beseitigt worden ist. Dies geschah bereits im Hinblick auf die jetzige Planung. Die Planung berücksichtigt nur den derzeitigen Bestand an</p>	<p>Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die Deckung des o.g. Wohnbedarfs dokumentiert. Die Deckung des Wohnbedarfs im Sinne der Realisierung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern kann u.a. innerhalb bestehender Baugebiete und unter Einbeziehung von Baulücken innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgen. Diese Baulandpotenziale sollen zunächst primär genutzt werden. Zur Deckung des Wohnbedarfs in Form von Wohneigentum oder Mietwohnungen mit auch kleineren Grundrissen stehen jedoch an geeigneten, d.h. kliniknahen Standorten keine Grundstücke zur Verfügung. Insofern ist die Inanspruchnahme sich in der unmittelbaren Nähe des Klinikums darstellender Baulandpotenziale städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Der Hinweis auf ein seitens der Stadt Obernkirchen bisher nicht vorgelegtes zukunftsfähiges Konzept für die leerstehenden Altbauten, wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Stadt Obernkirchen wird, unabhängig von der hier in Rede stehenden Ausweisung neuer Bauflächen, auch weiterhin angestrebt Leerstände im Stadtgebiet zu vermeiden. Der im Rahmen des B-Planes Nr. R5 dokumentierte Wohnbedarf kann aufgrund der räumlichen Anforderungen jedoch nicht durch Umnutzung leerstehender Gebäude gedeckt werden, so dass zur Deckung des kurz- und mittelfristigen auch individuell unterschiedlichen Wohnbedarfs Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen städtebaulich erforderlich ist. Dieser Bedarf ist aufgrund der in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes in der Realisierung befindliche Klinikum Schaumburg schlüssig auch ohne konzeptionelle Grundlagenbearbeitung des Wohnbedarfs abgeleitet werden. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass der Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und zur Deckung des Wohnbedarfs vorgesehen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht nach Auffassung des Einwanderhebers die tatsächlichen Eingriffe durch die Planung in Natur und Landschaft nicht ausreichend darstellt. Der Umweltbericht wurde gem. § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zum BauGB erstellt. Darüber hinaus wurden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p>
--	---	--

	<p>Natur und Landschaft. Dieser ist jedoch keinesfalls mit dem Umfang zu vergleichen, der hier mal vorhanden war.</p> <p>Zumindest ist der Feuersalamander noch festgestellt worden. Die</p>	<p>genannten Schutzgüter berücksichtigt. Die Anforderungen der Begründung gem. BauGB wurden somit ausreichend berücksichtigt und die Auswirkungen durch die ausgearbeitete faunistische Potenzialabschätzung (Dipl.-Ing. A. Wiskow, März 2016), die Feuersalamandererfassung (Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. T. Brand, Juli 2016) sowie das schalltechnische Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 06.04.2016) gutachterlich untersucht. Insofern stellt sich der Umweltbericht in Bezug auf den hier zu beurteilenden Planungsraum als vollständig dar. Auch aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde keine Hinweise vorgetragen, die auf ein Ermittlungsdefizit hindeuten.</p> <p>Der Hinweis auf die Rodung der Biotopstrukturen vor Planungsbeginn wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Arten wurde eine „Faunistische Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan R 5 „An der Bombeeke“, Stadt Obernkirchen, Ortsteil Röhrkasten“ von Frau Dipl.-Ing. A. Wiskow im März 2016 durchgeführt. Die Potenzialabschätzung konnte aufgrund bereits gerodeter Vegetationsstrukturen dabei unter Einbeziehung von Luftbildaufnahmen und sonstigen Fotos des ehemaligen Bestandes sowie bereits erfolgter artenschutzrechtlicher Kartierungen, die der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg, vorlagen, erfolgen. Im Ergebnis konnten auf dieser Grundlage zum derzeitigen Stand festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. In die Beurteilung der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ebenfalls der Zustand als Bestand eingeflossen, der sich vor der Rodung darstellte. Dies ist der im Umweltbericht unter Kap. 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen enthaltenden Tabelle und Biotoptypenkarte zu entnehmen. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bedenken zu der im Umweltbericht enthaltenen Erhebung der Biotopstrukturen im Plangebiet wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligungsverfahren nicht vorgetragen.</p> <p>Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen</p>
--	--	--

	<p>vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch nicht einmal im Ansatz geeignet, den tatsächlichen Eingriff in den Lebensraum des Feuersalamanders zu kompensieren.</p> <p>Der Feuersalamander ist eine „besonders geschützte“ Art gem. Bundesnaturschutzgesetz. Diese dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Durch die beabsichtigte Planung werden jedoch gerade die Lebensräume des Feuersalamanders gefährdet und insbesondere durch die beabsichtigte Umlegung des Gewässers beseitigt.</p> <p>Auch bezüglich des Feuersalamanders ist bereits vor der Planung Fakten geschaffen worden, indem Bäume und Sträucher beseitigt und die Bauten ohne Rücksichtnahme auf dem Feuersalamander entfernt worden sind. Der Tötungstatbestand des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Bezug auf den Feuersalamander mehrfach erfüllt und wird durch die Planung fortgesetzt.</p>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom Dipl.-Biol. und Dipl.-Ing. Thomas Brandt in Kooperation mit M. Sc. Landschaftsökologin Eva Lüers eine Feuersalamandererfassung durchgeführt. Insgesamt konnten vier adulte Feuersalamander und 25 Larven festgestellt werden. Der Feuersalamander ist gem. Bundesnaturschutzgesetz und Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Das Gutachten stellt heraus, dass die Fläche sieben Mal begangen wurde (5 mal nachts, davon 1 mal während und 2 mal nach Niederschlagsereignissen). Das Gutachten hat zweifelsfrei das Vorkommen des besonders geschützten Feuersalamanders belegt, sodass Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.</p> <p>Folgende Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders werden gem. dem Gutachten notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gewässerrenaturierung darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 10. März erfolgen. • Errichtung einer Salamanderschutzzone mit mindestens 900 m² Fläche • Aufweitung des Gewässerprofils auf mindestens 3m • Im Bereich der Zufahrten und Parkflächen ist auf hohe, für den Feuersalamander unüberwindbare Kanten zu verzichten. • Lichtschächte an Gebäuden sind so zu installieren, bzw. mit Schutzmaßnahmen zu versehen, dass Salamander (v.a. Jungtiere) nicht hineingeraten können. Dieses kann z.B. durch das Versehen der Lichtschächte mit Kanten und einer engmaschigen Vergitterung bzw. Verdrahtung erfolgen. • Der Schacht im nördlichen Bereich des Grundstückes ist zu entfernen. • Die Verwendung von Schwellen innerhalb des Gewässers ist unzulässig. • Die Sohle des Gewässers ist abwechslungsreich mit Strömungshindernissen zu gestalten. • Ökologische Baubegleitung • Berücksichtigung eines ausreichenden Lichtraumprofils für eine partielle Überbrückung <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan wurden mit der</p>
--	---	---

		<p>Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Gutachter T. Brand abgestimmt und entsprechen den Angaben im Gutachten. Die Maßnahmen sind als textliche Festsetzung unter § 6 Artenschutzrelevante Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus wurde die Salamanderschutzzone – ebenfalls in Abstimmung mit dem Gutachter - als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Salamanderschutzzone“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) im Bebauungsplan selbst zeichnerisch festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die des Feuersalamanders, werden somit angemessen gewürdigt.</p> <p>Das Gutachten führt aus, dass es <i>„bei sachgerechter Umsetzung der hier angeführten Vorschläge, vor allem der Feuersalamanderschutzzone und der Bachverlegung unter ökologischer Baubegleitung, [...] aus Sicht des Artenschutzes für Feuersalamander keine Einwände gegen die geplante Wohnanlage [gibt].“</i>¹²</p> <p>Die Verlegung und teilweise Entrohrung des Gewässers dient der Aufwertung des Gewässers und damit der Aufwertung des Lebensraumes des Feuersalamanders. Die Verlegung des Gewässers erfolgt zum Schutz des Feuersalamanders unter fachgerechter Anleitung durch einen Biologen mit Amphibien-Kenntnissen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die ökologische Baubegleitung ist bereits in § 6 (4) durch eine textliche Festsetzung gesichert.</p> <p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders nicht berührt.</p> <p>Die Maßnahmen wurden sowohl mit dem Gutachter T. Brand als</p>
--	--	---

² Dipl.Biol, Dipl.Ing. Thomas Brandt und M. Sc. Landschaftsökologin Eva Lüers (Pollhagen 2016): Feuersalamandererfassung auf dem Grundstück 16/17, Flur 001, in Röhrkasten (2016) - Bericht und Vorschläge zur Eingriffsminimierung und -kompensation

	<p>Festsetzungen des Bebauungsplanes Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wären für die Nachbarschaft verträglich, wenn sie an die bereits vorhandene Bebauung angepasst würden. Wenn eine Planung realisiert werden soll, dann muss sich diese an die vorhandene Bebauung anpassen, um keine Konflikte zwischen den benachbarten Baugebieten aufkommen zu lassen. Es würde dem Gebot der Rücksichtnahme widersprechen, wenn die vorhandene Bebauung durch eine intensivere Bebauung in dem Plangebiet belastet werden würde.</p>	<p>auch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, sodass davon auszugehen ist, dass nach der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Eingriffe in Bezug auf den Feuersalamander verbleiben.</p> <p>Festsetzungen des Bebauungsplanes Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Nachbarschaft verträglich wären, wenn sie an die vorhandene Bebauung angepasst würden.</p> <p>Aus dem umgebenden heterogenen Siedlungszusammenhang können keine eindeutigen Gestaltungs- oder Bauwerksmerkmale abgeleitet werden. Es ist städtebaulich nicht angemessen, wenn sich die hinzutretende Bebauung an der westlich angrenzenden Bebauung hinsichtlich der Festsetzung der Höhe der Gebäude und der baulichen Dichte der Grundstücksflächen orientieren würde. Die westlichen Grundstücke stellen mit deutlich über 1000 m² Grundstücksfläche eine verhältnismäßig große Grundstücksfläche mit nur einem geringen Anteil einer Bebauung mit einem Wohnhaus und ggf. vorhandenen Nebenanlagen dar. Diese Bauweise entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Obernkirchen im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbedarfs unter Würdigung der unterschiedlichen individuellen Wohnbedürfnisse, insbesondere der Personengruppen, die im Klinik Schaumburg tätig sind bzw. arbeiten werden. Darüber hinaus ist diese Bauweise nicht mit den heutigen städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und damit auch nicht mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB vereinbar, weil mit einer derartigen Siedlungsentwicklung ein erheblicher Flächenverbrauch verbunden wäre und die Deckung des Baulandbedarfs auf Flächen ausweichen müsste, die bisher von Bebauung freigehalten werden könnten.</p> <p>Die Stadt Obernkirchen kann im Widerstreit unterschiedlicher Interessenslagen sich für die eine oder andere Sicht entscheiden. Die Pflicht zur Rücksichtnahme im planungsrechtlichen Sinne wird hierbei nicht vernachlässigt, da durch Festsetzungen ausreichend auf</p>
--	--	---

die Integration der hinzutretenden Bebauung und auf ausreichende Abstände zu bestehenden Bebauungen eingegangen wird. Insofern führt die hier angestrebte Bebauung auch nicht zu einer Belastung der benachbarten und schon bebauten Grundstücke.

Es sei daher darauf hingewiesen, dass sich die Umgebung als mit unterschiedlichen Geschossen (I und I mit ausgebautem Dachgeschoss) und unterschiedlichen Höhenentwicklungen bebaute Grundstücke darstellt. In diesen Rahmen fügt sich die geplante Bebauung ein. Hierbei wird auch darauf geachtet, dass die Höhenentwicklung der hinzutretenden Gebäude die beidseits des Plangebietes bereits bestehenden Höhenentwicklungen nicht überschreitet. Dies wird durch Abbildung in der Begründung zum B-Plan Nr. R 5 deutlich gemacht.

Es sei auch darauf hingewiesen, dass es im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung keine Regelungen dergestalt gibt, dass mit der in einem B-Plan vorgesehenen Bebauung das Einfügungsgebot unmittelbar erfüllt sein müsste. Dies ist nicht der Fall, da es sich um das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB handelt. Dieser Planungsfall liegt hier jedoch nicht vor, sodass die Stadt durch Festsetzungen eine eigene – wenn auch an die umgebende Bebauung angelehnte - Bebauungsstruktur festsetzen kann, um die gesetzten städtebaulichen Ziele (Deckung des Wohnbedarfs) auch erfüllen zu können. Die in der Stellungnahme beschriebenen aber nicht näher erläuterten Konflikte sind bei dieser Vorgehensweise und bei den gewählten Festsetzungen des B-Planes nicht ableitbar. Wenn es um die bauliche Dichte als Konflikt gehen sollte, werden die Möglichkeiten durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben und begrenzt. Der B-Plan hält sich in diesem Rahmen. Konflikte der Belichtung oder Belüftung sind nicht unmittelbar Gegenstand des B-Planes, sondern werden auf der Ebene der Vorhabenplanung unter Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung beurteilt. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn die Grenzabstände der NBauO) eingehalten werden. Immissionskonflikte werden durch diesen B-Plan auch mit Blick auf die benachbarte Bebauung nicht ausgelöst, da die Zu- und Ausfahrt ausreichend entfernt ist und in diesem Bereich auch nur Verkehre auftreten, die hinsichtlich Art und

	<p><u>Maß der Baulichen Nutzung</u> Das Maß für die bauliche Nutzung ist der bereits realisierten Bebauung in der Nachbarschaft anzupassen. Es ist daher im gesamten Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festzusetzen. Die beabsichtigte Grundflächenzahl von 0,4 führte gerade nicht zu einer städtebaulich vertretbaren und ausreichend lockeren Struktur, wie sie derzeit vorhanden ist. Die beabsichtigte Planung führt zu einem Riegel in der Bebauung und lässt das hier geplante Gebiet als Fremdkörper in der gewachsenen Siedlung erscheinen.</p>	<p>Umfang wohngebietsverträglich sind.</p> <p>Es wird daher auch die Aussage der Stellungnahme, dass diese Bebauung Konflikte mit der benachbarten Bebauung erzeugen würde, zurückgewiesen.</p> <p><u>Maß der Baulichen Nutzung</u> In der nördlichen und östlichen Umgebung des Plangebietes finden sich Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bis 0,5. Die Grundflächenzahlen im Süden und Südwesten sind aufgrund der tiefen Grundstücksflächen und der sich daraus ergebenden Atypik nicht maßstabsgebend für die geplante Bebauung der Innenentwicklung. In diesem Gesamtzusammenhang soll mit Grund und Boden gemäß der Bodenschutzklausel sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB), um möglichst siedlungsstrukturell geprägte Bereiche statt großflächige Bereiche im Außenbereich zu beanspruchen.</p> <p>Im Plangebiet sollen heute zeitgemäße und mit den Grundsätzen des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens verbundene individuelle Wohnbedürfnisse gedeckt werden können. Dies soll auch lokal vor dem Hintergrund der Deckung des Wohnbedarfs in Bezug auf die Ausnutzung des Grundstückes effektiv erfolgen. Um dies zu gewährleisten ist es erforderlich, dass die bauliche Dichte die Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete mit einer GRZ = 0,4 ausschöpft. Dies resultiert auch aus den individuellen Wohnanforderungen der älter werdenden Wohnbevölkerung, die auf barrierefreie Wohnungen abzielen. Die Inanspruchnahme der für WA-Gebiete gemäß Baunutzungsverordnung möglichen Grundflächenzahl wird daher gegenüber der Bebauung mit einer GRZ von 0,3 der Vorrang eingeräumt. Die damit verbundenen und vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen hinreichend ausgeglichen.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass auf der sich bietenden Fläche drei Gebäude nebeneinander realisiert werden können. Die Bauweise entspricht der in der Umgebung</p>
--	---	--

	<p><u>Geschossigkeit</u> Die vorhandene Bebauung ist durch eingeschossige Bauweise geprägt. Die Beschränkung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse ist irreführend. Es werden zwar 2 Vollgeschosse festgesetzt, jedoch wird noch ein Staffelgeschoss oben drauf zugelassen. Faktisch wird damit ein 3-geschossiger Baukörper erlaubt. Solche Baukörper passen nicht in die Umgebung. Hier bringt auch die beabsichtigte Höhenbegrenzung wenig. Denn diese ermöglicht ja gerade die 3-geschossige Bauweise.</p>	<p>prägenden Bauweise und gewährleistet eine städtebauliche Ordnung. Eine Barrierewirkung kann aufgrund der getrennt festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und aufgrund der in der Länge begrenzten Gebäude (max. 50 m) bei offener Bauweise nicht unterstellt werden. Es wird diesbezüglich auf die nachfolgenden ausführlicheren Ausführungen zum Punkt „Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen“ verwiesen.</p> <p>Um eine städtebauliche Integration des Plangebietes in die vorhandenen Bebauungsstrukturen und einen landschaftsgerechten Ortsrand und Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden auch grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) als Abrundung des Baugebietes zur südwestlichen freien Landschaft und Minderung der Barrierewirkung Gegenstand des B-Planes Nr. R 5. Diese werden ebenfalls einen Beitrag zur landschaftsgerechten Integration der hinzutretenden Bebauung leisten.</p> <p><u>Geschossigkeit</u> Die geplante Bebauung orientiert sich anhand der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und Gebäudehöhen. Das Haus Nr. 109 weist bereits eine Höhe von 115,45 m ü NN und eine II-geschossige Bauweise auf. Die geplanten Gebäude sollen diese Höhe nicht überschreiten und daher wird die maximale Gebäudehöhe auf 115,20 m ü NHN festgesetzt. Die von Architekt G. Köster vorgelegten Querschnitte mit Höhenangaben (Walmdach), die ebenfalls in die Begründung zwecks Veranschaulichung der zukünftig zu erwartenden Situation aufgenommen wurden, zeigen, dass die festgesetzte Höhe im Norden um 2,61 m und im Süden aufgrund des ansteigenden Geländes um 0,85 m unterschritten wird. Die Gebäude sollen jeweils 10,65 m hoch werden, sodass sich die Gebäude auch bei einer 2-geschossigen Bauweise sowie des zulässigen Staffelgeschosses in die umgebende Siedlung integrieren können. Vielmehr wird ein städtebaulich verträglicher Übergang von den vorhandenen 2-geschossigen Gebäuden mit Bauhöhen bis ca.</p>
--	---	--

	<p><u>Zahl der Wohnungen</u> Solche Mehrfamilienhäuser gehören nicht in die nähere Umgebung und führen zu Konflikten, die zu vermeiden sind. Wenn die Stadt das gegenständliche Gebiet überplanen möchte, dann in fortgeführter homogener Struktur der vorhandenen Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern.</p>	<p>115,45 m ü NN hin zu den vorhandenen 1- und 1,5-geschossigen Gebäuden ausgebildet.</p> <p>Auf das bereits oben ausführlich erläuterte städtebauliche Ziel der Deckung des Wohnbedarfs wird in diesem Zusammenhang zwecks Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen. Die Deckung des Wohnbedarfs und der sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordert nach Auffassung der Stadt Obernkirchen eine gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung (Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit über 1000 m² Grundstücksfläche) eine dichtere Bebauungsstruktur. Diese Anforderungen ergeben sich auch aus § 1a Abs. 2 BauGB und sind daher besonders in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund wird daher von einer unmittelbaren Übertragung der westlich heranreichenden baulichen Ausnutzung als Maßstab für die hinzutretende Bebauung abgesehen.</p> <p>Dabei ist der in der Stellungnahme vorgetragene Hinweis auf eine etwaige dreigeschossige Bauweise nicht zielführend, da diese faktisch nicht festgesetzt wird. Es ist richtig, dass das Straßenbild durch die hinzutretende Bebauung verändert wird. Dies ist jedoch regelmäßig dann der Fall, wenn durch Beseitigung alter überkommener Bebauungsstrukturen oder Gewerbebrachen neue und den heutigen Anforderungen an die bauliche Nutzung entsprechend gestaltete Gebäude hinzutreten. Diese Situationsveränderung ist daher grundsätzlich zu erwarten, stellt jedoch noch keine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange dar.</p> <p><u>Zahl der Wohnungen</u> Es sind keine Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll nicht festgesetzt werden, da diese Regelung eine flexible und den lokalen Anforderungen des Wohnungsmarktes entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude einschränkt. Zum Einfügungskriterium wird auf die o.g. Ausführungen hingewiesen. Die Empfehlung nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzulassen würde dem städtebaulichen</p>
--	---	---

	<p><u>Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen</u> Die Ausführungen zu 4.1.4 der Begründung sind überhaupt nicht nachvollziehbar. Sie führen das Gegenteil von dem an, was tatsächlich gebaut wird. Die gestalterische Barriere wird durch die großen Baukörper gerade erreicht. Die Baufelder von 23 - 38 gehören nicht in die Umgebung.</p>	<p>Ziel der Deckung des Wohnbedarfs und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht gerecht und wird daher nicht verfolgt.</p> <p><u>Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen</u> Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass auf der sich bietenden Fläche drei Gebäude nebeneinander realisiert werden können. Die Bauweise entspricht der in der Umgebung prägenden Bauweise und gewährleistet eine städtebauliche Ordnung.</p> <p>Darüber hinaus setzt der B-Plan selbst nicht die Länge der in den überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Vorhaben fest. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Die Tiefenausdehnung soll jedoch auch eine dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs entsprechende bauliche Entwicklung ermöglichen. Daher werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Deckung des Wohnbedarfs benötigt. Eine Barrierewirkung kann aufgrund der getrennt festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und aufgrund der in der Länge begrenzten Gebäude (max. 50 m) bei offener Bauweise nicht unterstellt werden. Sehr offensichtlich sind die im B-Plan zwischen den bebaubaren Grundstückflächen festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zukünftig ausreichend große Lücken und damit eine lockere Bebauung gewährleisten. Fraglich ist auch, welche Barriere in der Stellungnahme angesprochen wird. Die v.g. Ausführungen zeigen eindeutig auf, dass die straßenseitige Orientierung, also die Flächen die besonders an der öffentlich einsehbaren Grundstücksfläche teilnehmen, keine Barriere aufzeigt. Vielmehr werden bewusst zur Hangrichtung Bebauungslücken eröffnet, sodass Frischluft und grundsätzliche Luftaustauschprozesse stattfinden können.</p> <p>Eine Barriere zur westlich benachbarten Bebauung wird nicht als solche erzeugt, da zwischen den hinzutretenden Gebäuden und der angrenzenden Bestandsbebauung ausreichend Freiraum verbleibt. Darüber hinaus kann auch aus der vollständigen baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche keine Barrierewirkung</p>
--	--	--

	<p>Abschließende Stellungnahme Die vorliegende Planung begegnet erheblichen rechtlichen und tatsächlichen Bedenken. Der Plangeber geht von falschen Voraussetzungen aus. Die beabsichtigte Planung fügt sich nicht in die bestehende Bebauung an und ist auf jeden Fall anzupassen, um keine Konflikte aufkommen zu lassen. Das Plangebiet sollte stattdessen Gebietsverträglich mit Einzel- bzw. Doppelhäusern überplant werden. Es wird daher angeregt, die beabsichtigte Planung aufzugeben.</p>	<p>abgeleitet werden, da diese die benachbarten Grundstücksfläche nicht eingegrenzt oder gar umschließt und hinter der für die offene Bauweise maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m zurück bleibt. Insofern wird von dieser zukünftigen baulichen Anlage auch keine optisch bedrängende Wirkung auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen.</p> <p>Abschließende Stellungnahme Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Einwanderhebers erhebliche rechtliche und tatsächliche Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Vorwurf, dass der Plangeber von falschen Voraussetzungen ausgeht, wird, mit Bezug auf die o.g. Ausführungen, jedoch zurückgewiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Anmerkung, dass sich die beabsichtigte Planung nicht in die bestehende Bebauung einfügt, wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen und Bezug genommen. Eine Aufgabe der Planung zu Gunsten einer Überplanung des Gebietes mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgt aus den v.g. Gründen nicht.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Schreiben vom 20.01.2017</p>	<p>Der Standort der o. g. Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg nach § 12 (3) 1a LuftVG. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bis zu einer max. Bauhöhe von 115 m üNNH und Gesamtbauhöhe von max. 14,20 m über Grund zugestimmt.</p> <p>Sollte es bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe von 3260 m zum Flugplatzbezugspunkt zu Einschränkungen in</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg nach § 12 (3) 1a LuftVG wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhe von 115 m üNNH ist nicht vorgesehen, sodass mit Bezug auf die Stellungnahme von der Zustimmung der Bundeswehr ausgegangen wird.</p> <p>In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen und auf den Bebauungsplan selbst als Hinweis aufgetragen, dass der Einsatz von Kränen im Plangebiet gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen ist. Ferner wird der Hinweis aufgenommen, dass es aufgrund der Nähe von</p>

	<p>der Kranhöhe kommen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	<p>3260 m zum Flugplatzbezugspunkt zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden. Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und auf den Bebauungsplan aufgetragen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bei Änderung der Bauhöhe erneut zu beteiligen ist. Dies wird bei Inanspruchnahme der gemäß den textlichen Festsetzungen zulässigen Ausnahme für die Errichtung von Solarenergieanlagen berücksichtigt. Diese sind von der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzung der Gebäudehöhe ausgenommen, wenn sie eine konstruktive Höhe von 2 m, gemessen von der Dachhaut lotrecht zum höchsten Punkt der Solarenergieanlage, nicht überschreiten. Ein Hinweis zur erneuten Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird in die Begründung aufgenommen und auf den Bebauungsplan aufgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	--

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, jedoch weder Anregungen noch Bedenken geäußert:

- Handwerkskammer Hannover
- Erdgas Münster GmbH
- Handelsverband Hannover
- Stadt Rinteln
- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Schaumburg
- Schaumburger Verkehrs-Gesellschaft mbH
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

