

Anlage III zur Vorlage 30/0295/2015

Gemeinde Zernien	
4. Änderung des Bebauungsplans	
"Breiter Sand"	
Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren	
gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	
- 1 -	

Landkreis Lüchow-Dannenberg	26.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, zur o.a. Planung habe ich keine Bedenken vorzutragen. Dennoch möchte ich Hinweise anbringen: 1.) In den Kapiteln 3.1 und 4.1 werden verschiedene Grundstücke aufgeführt. Hier muss es bei einem der Grundstücke 16/13 heißen und nicht 16/23. 2.) Mit Schreiben vom 01.06.2015 hat Herr Jürgen Kröger aus Fließau eine Eingabe zu der o.a. Änderung gemacht, welche ich Ihnen zukommen lassen hab. Hierin wird von ihm in erster Linie auf eine Gefährdung des Grundwassers durch die Haltung von Pferden abgezielt. Eine derartige Gefahr, welche durch die bei der Tierhaltung anfallenden, nährstoffhaltigen Reststoffe – artgerechte Haltung und Einhaltung der guten landwirtschaftlichen Praxis vorausgesetzt – entstehen soll, wird seitens des Landkreises nicht gesehen. Der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberfläche und die geologischen Struktur im Wasserschutzgebiet Wibbese sorgen für physikalische, chemische und biologische Filterprozesse sowie Verdünnung der Reststoffe, weshalb diese bis zur Erreichung des Grundwassers soweit abgebaut sind. Dennoch sind gewisse bauliche Voraussetzungen zu erfüllen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Z.B. ist eine geeignete, wasserundurchlässige Lagerfläche für den Mist mit Auffangmöglichkeiten für austretende Reststoffe vorzuhalten. Sind diese baulichen Anlagen vorhanden, kann auch eine Reinigung der Stallungen erfolgen, da Waschwasser auffangen und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag gez. Hogan		Die Begründung wird entsprechend korrigiert. In Kap. 4.1 der Begründung wird folgender Absatz eingefügt: „Wasserschutzgebiet Wibbese“ Die von mehreren Anwohnern vorgebrachte Befürchtung, die Haltung von Pferden könnte zu einer Gefährdung des Grundwassers im Trinkwasserschutzgebiet führen, wird von der Gemeinde Zernien und vom Landkreis nicht geteilt. Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung diesen Sachverhalt folgendermaßen beurteilt: „Der Abstand des Grundwassers zur Geländeoberfläche und die geologischen Struktur im Wasserschutzgebiet Wibbese sorgen für physikalische, chemische und biologische Filterprozesse sowie Verdünnung der Reststoffe, weshalb diese bis zur Erreichung des Grundwassers soweit abgebaut sind. Dennoch sind gewisse bauliche Voraussetzungen zu erfüllen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Z.B. ist eine geeignete, wasserundurchlässige Lagerfläche für den Mist mit Auffangmöglichkeiten für austretende Reststoffe vorzuhalten. Sind diese baulichen Anlagen vorhanden, kann auch eine Reinigung der Stallungen erfolgen, da Waschwasser auffangen und ordnungsgemäß entsorgt werden kann.“	Begr. Begr.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- 2 -

Dr. Haake, Fließbau Nr. 14	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Ihnen nur kurz mitteilen, dass meine Schwiegermutter das betreffende Grundstück von Frau Brome am 16. Juni 2015 gekauft hat. Des weiteren stehen ca. 2,4 ha Grünland für die geplante Pferdehaltung von 3-4 Pferden in Dorfrandlage zur Verfügung. Für offene Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Änderung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet macht eine Anpassung der Begründung erforderlich Auf Seite 2 der Begründung wird der 2. Absatz neu gefasst: Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist im Plangebiet ein modernisierungsbedürftiges Siedlungshaus aus den 50iger Jahren vorhanden, dass die Eigentümerin veräußern möchte. Ein zweites auf dem Grundstück bestehendes Wohn- und Garagengebäude liegt zum Teil außerhalb der Baugrenzen. Desweiteren ist das Grundstück durch umfangreiche Zugangs-, Zufahrts- und Nutzungsverbote im Bereich von (nicht erforderlichen) Sichtdreiecken belastet. Diese strukturellen Mißstände, sowie die immissionstechnische Vorprägung durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Stall mit 80 Rindern in 10m Entfernung) können der Verwertung und Nutzung dieses Grundstücks auf Dauer beeinträchtigen. Die Gemeinde möchte einem länger anhaltenden Leerstand an dieser Stelle vorbeugen. Um eine Weiternutzung des strukturell belasteten Grundstücks zu begünstigen sowie eine Erschließung des freien Bauplatzes von Osten zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan entsprechend an die hier vorliegenden örtlichen Bedingungen angepasst werden. In Hinblick auf die von der Gemeinde eingeleitete Bebauungsplanänderung ist das Grundstück im Juni 2015 veräußert worden. Zur artgerechten Pferdehaltung Der Vorhabenträger hat mitgeteilt, dass für die geplante private Pferdehaltung von 3-4 Pferden auch 2,4 ha Grünland in der Umgebung des Ortes zur Verfügung stehen. Da es sich bei dem Vorhabenträger um einen Tierarzt handelt, ist von einer artgerechten Pferdehaltung auszugehen, d.h. die Tiere werden sich überwiegend auf dem Weideland aufhalten.	Begr.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem
zweiten Beteiligungsverfahren
gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Matthias und Bärbel Mahnke Flurstück 16/2	19.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl
Sehr geehrter Herr Fecho, unser (noch) unbebautes Grundstück Flur 16/2 liegt zwischen Fam. Mattiesch und Frau Mose. Beide Nachbargrundstücke sind von der Straße bis nach ganz hinten bebaut! Unser Grundstück dagegen hat eine sehr schmale Baugrenze. Darüber hinaus soll speziell auf dem Grundstück Mattiesch die Baugrenze und auch die Bauregeln für einen Anbau verändert werden. Ich erwarte eine absolute Gleichbehandlung aller Grundstücke und widerspreche hiermit! Mit freundlichen Grüßen Matthias und Bärbel Mahnke	Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Breiter Sand“ sind im Bereich der genannten Grundstücke bereits von jeher unterschiedlich tiefe Baufelder festgesetzt. Insofern ist den Einwendern schon beim Erwerb des Grundstücks klar gewesen, dass hier keine absolut gleichen Baurechte vorliegen. Das auf dem Grundstück 16/2 vorhandene Baufeld ist mit 22 x 26 hinreichend groß für eine neue Wohnbebauung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat nicht zum Ziel, eine absolute Gleichbehandlung aller Grundstücke im Plangebiet zu bewirken. Es geht bei der hier getroffenen Erweiterung der Baugrenzen lediglich darum, den vorhandenen Hauptgebäuden, die nur teilweise aus dem Baufeld herausragen, ein planungsrechtlicher Bestandschutz zu geben. Insbesondere im Falle einer Umnutzung würden ansonsten die betreffenden Gebäudeteile nicht mehr genutzt werden dürfen. Denn baulicher Bestandsschutz bezieht sich nicht auf bestehende Gebäude, sondern allein auf die baugenehmigte Nutzung. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Weiternutzung bestehender Gebäude zweckmäßig, weil dadurch neue Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können.		

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Zu den städtebaulichen Grün- den für dieser Planänderung	ALLGEMEINER ABWÄGUNGSVORSCHLAG FÜR ANWOHNER-STELLUNGNAHMEN (Fließau Nr.9, 13, 26, 27, 29, 30, 35, 37, 41, 42, 49)	Veranl.
	Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am 24.02.2015 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“ im Ortsteil Fließau aufzustellen. Die Gemeinde Zernien möchte eine Feinsteuerung des Ortsrechtes auf dem Grundstück Fließau Nr. 25 vornehmen. Das betreffende Grundstück unterscheidet sich von den übrigen Wohngrundstücken des Wohngebietes Breiter Sand in folgender Hinsicht: 1. Das Grundstück war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen (siehe Abb.2). 2. Das Grundstück ist vergleichsweise groß und weist noch einen freien Bauplatz auf. 3. Es liegt im Übergang zu Altdorf und war bereits vor der Ausweisung des Baugebiets „Breiter Sand“ bebaut. 4. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Hauptwerbsbetrieb, der Tierhaltung betreibt (ca. 80 Rinder + Aufzucht). 5. Es ist verkehrlich direkt an das Altdorf angebunden. 6. Aus dem Grundstück ist eine dorfgbietstypische Vorprägung durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr und landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) gegeben. Das geplante Grundstück weist am südlichen Rand noch einen freien Bauplatz auf. Sollte an dieser Stelle - gegenüber der Betriebszufahrt eines landwirtschaftlichen Hauptwerbsbetriebes ein neues Wohnhaus mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets gebaut werden, könnte es zu Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Um einer immissionsrechtlichen Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes entgegenzuwirken, soll dieses Grundstück im Zuge dieser Planung als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Das Dorfgebiet soll eingeschränkt werden, um eine hinreichende Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung im Breiten Sand zu gewährleisten. Ausgeschlossen werden solche Nutzungen, die nächtliche Störungen hervorrufen (Vergnügungsstätten Tankstellen) sowie landwirtschaftliche oder gewerbliche Tierhaltungen. Wohngebietsverträgliche Kleintierhaltung sowie hobbymäßige Pferdehaltung von bis zu 4 Pferden werden in dieser dörflichen Lage, auf dem am stärksten durch die Landwirtschaft vorbelasteten Grundstück, als verträglich angesehen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist im Plangebiet ein modernisierungsbedürftiges Siedlungshaus aus den 50iger Jahren vorhanden, dass die Eigentümerin veräußern möchte. Ein zweites auf dem Grundstück bestehendes Wohn- und Garagengebäude liegt zum Teil außerhalb der Baugrenzen. Desweiteren ist das Grundstück durch umfangreiche Zugangs-, Zufahrts- und Nutzungsverbote im Bereich von (nicht erforderlichen) Sichtdreiecken belastet. Diese strukturellen Mängel, sowie die immissionsrechtliche Vorprägung durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Stall mit 80 Rindern in 10m Entfernung) könnten der Verwertung und Nutzung dieses Grundstücks auf Dauer beeinträchtigen. Die Gemeinde möchte einem länger anhaltenden Leerstand an dieser Stelle vorbeugen. Um eine Weiternutzung des strukturell belasteten Grundstücks zu begünstigen sowie eine Erschließung des freien Bauplatzes von Osten zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan entsprechend an die hier vorliegenden örtlichen Bedingungen angepasst werden. In Hinblick auf die von der Gemeinde eingeleitete Bebauungsplanänderung ist das Grundstück im Juni 2015 veräußert worden. Die geplante Änderung soll insgesamt dazu dienen, die Funktionsfähigkeit dieses Siedlungsbereiches in Fließau zu erhalten und bei Bedarf eine standortverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.	

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Zur Kritik an einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes (Vertrauensschutz)	Einige Anwohner haben kritisiert, dass man bereits bei der kürzlich beschlossenen 3. Änderung des Bebauungsplanes bereits eine planerische Entscheidung zur Art der baulichen Nutzung im Wohngebiet Breiter Sand getroffen hatte (WR zu WA). Durch die erneute Änderung eines Teilbereiches sehen Sie in Ihrem Vertrauensschutzrechten verletzt. Sie fordern, das Wohngebiet als eine Nutzungseinheit zu sehen und keine Teile herauszubrechen. Dazu muss man festhalten, dass die 3. Änderung aufgrund des begrenzten (privat finanzierten) Planungsbudgets nicht auf eine tiefgehende Betrachtung des gesamten Plangebiets ausgerichtet war. Die strukturellen Probleme und Besonderheiten des Flurstücks 20/25 sind erst zudem erst nachträglich durch die Verkaufsabsichten der Eigentümerin zu Tage getreten. Die Vertrauensschutzrechte der Anwohner bleiben gewahrt, indem Sie in Ihrem Schutzanspruch weiterhin als WA-Gebiet ausgewiesen bleiben. Da das Flurstück 20/25 bereits immissionsrechtlich eine dorfgelbietstypische Prägung aufweist, ist die planerische Festsetzung eines eingeschränkten MD-Gebietes wirklich nur als eine Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandene Situation zu sehen.
Vorkehrungen zum Schutz der Anwohner im abgestuften Verfahren	Auf der Ebene der Bauleitplanung werden folgende Vorkehrungen zum Schutz der Anwohner getroffen: 1.) Es wird nur auf dem strukturell besonders belasteten Grundstück ein eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen. Die umliegenden Grundstücke behalten als WA-Gebiet ihren bestehenden Schutzanspruch. 2.) Landwirtschaftliche und gewerbemäßige Tierhaltungsformen sind ausgeschlossen. 3.) Aufgrund der dörflichen Lage und aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung (es sind Geräusche und Gerüche aus dem gegenüberliegenden Rinderstall wahrnehmbar) wird neben einer wohngebietstypischen Kleintierhaltung auch eine Hobbytierhaltung auf dem am stärksten belasteten Grundstück zugestanden. Um die Standortverträglichkeit zu gewährleisten wird die Anzahl der Pferde auf max. 4 beschränkt. 4.) Für das Stallgebäude wird festgelegt, dass es mindestens 20m Abstand zu benachbarten WA-Baugrenzen einzuhalten hat. Auf der Ebene der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren genießen alle Anwohner unverändert den hohen Schutzanspruch eines WA-Gebietes. Nach § 15 BauNVO dürfen Vorhaben <i>nicht zugelassen werden, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Störungen ausgesetzt sind.</i> Vorhaben sind deshalb auf der nachgeordneten Genehmigungsebene so auszugestalten, dass sie standortverträglich sind und dass relevante Beeinträchtigungen der Anwohner und der umweltrelevanten Schutzgüter (z.B. des Grundwassers) ausgeschlossen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch bei dem derzeit geplanten Vorhaben (private Pferdehaltung mit bis zu 4 Tieren) eine standortverträgliche Lösung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren gefunden werden kann.
Zur artgerechten Pferdehaltung	Der Vorhabenträger hat mitgeteilt, dass für die geplante private Pferdehaltung von 3-4 Pferden auch 2,4 ha Grünland in der Umgebung des Ortes zur Verfügung stehen. Da es sich bei dem Vorhabenträger um einen Tierarzt handelt, ist von einer artgerechten Pferdehaltung auszugehen, d.h. die Tiere werden sich überwiegend auf dem Weideland aufhalten.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Zu den befürchteten Belastungen von Anwohnern	Von einigen Anwohner wird befürchtet, dass durch zugelassene Tierhaltung auf dem Flurstück 21/25 erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität bis hin zur Gesundheitsgefährdungen durch Lärm, Gerüche, Ammoniak - und Staubemissionen, Ungeziefer- und Nagetierplagen erfolgen könnten. Aus fachlicher Sicht erscheinen diese Befürchtungen sehr übertrieben – eine relevante Zusatzbelastung kann durch ein sachgerechtes Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden. Für die weitere Planung empfiehlt die Gemeinde dem Vorhabenträger, weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu ergreifen, z.B. indem der Stall ganz am östlichen Rand gebaut wird und die Hofkoppel durch eine Hecke eingegrünt wird.
zur Beeinträchtigung der südlichen Wohnstraße	Ein Teil der Anwohner befürchtet, das infolge der Ausweisung des Flurstücks 20/15 als MDe-Gebiet und die Aufhebung von Zugang- und Zufahrtsverboten die südliche Wohnstraße des Wohngebiets „Breiter Sand“ ihren Charakter als verkehrsberuhigte Wohnstraße verliert und das Wohngebiet insgesamt an Qualität verliert. Dazu ist festzustellen, dass die im Einmündungsbereich festgesetzten Sichtdreiecke mit den darin geltenden Zugang- und Zufahrtsverboten aufgehoben werden, damit das geplante MDe Gebiet (mit dem freien Bauplatz) unmittelbar von der östlich angrenzenden Gemeindestraße erschlossen werden darf. Die Erschließung eines Eckgrundstücks von Nordosten ist grundsätzlich günstiger (für eine zur Sonne hin orientierte Wohn- und Freiflächnennutzung). Zudem ist es auch verkehrstechnisch besser, einen direkten Anschluss an die Dorfstraße zu haben, als jedes Mal einen Umweg über eine über Eck angebundene Wohngebietsstraße nehmen zu müssen. Da diese Wohngebietsstraße als Sackgasse ausgebildet ist, wird dort kein zusätzlicher Verkehr auflaufen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Qualität und der Charakter der südlichen Wohngebietsstraße sich infolge dieser Planung nicht verändern wird. Die Einwendungen werden diesbezüglich zurückgewiesen.
Zur Geschlossenheit des Wohngebietes	Einige Anwohner geben zu bedenken, dass das Grundstück 21/25, am Anfang einer Sackgasse gelegen, den Charakter des ganzen Wohngebietes „Breiter Sand“ entscheidend mitprägt. Mit einer Umwidmung, würde die Geschlossenheit des Wohngebietes "Breiter Sand" aufgelöst werden. Das geplante MDe-Gebiet würde in das Wohngebiet hinein ragen und dieses ggf. durch eine andere Nutzung beeinträchtigen. Hierzu ist festzustellen, dass das überplante Grundstück eben nicht die gleiche Qualität aufweist wie das sich anschließende Wohngebiet (siehe zu den städtebaulichen Gründen) und daher eine Feinststeuerung für dieses Grundstück gerechtfertigt ist. MDe-Gebiete und WA-Gebiete können in einem Dorf verträglich nebeneinander angeordnet werden.
Fazit:	Politisch hat der gewählte Gemeinderat darüber zu entscheiden, ob diese in Fließau eingeleitete Planung zu Ende geführt oder in Hinblick auf den von mehreren Anwohnern angeführten „Ortsfrieden“ aufgegeben werden sollte. Aus fachlicher Sicht des Stadtplaners ist die vorgelegte Bauleitplanung als standortverträglich einzustufen. Detailliertere Festsetzungen zur konkreten Ausführung des geplanten Vorhabens können in diesem B-Planverfahren nicht gemacht werden, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich das geplante Vorhaben standortverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig.

4. Änderung des Bebauungsplans

"Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Herr und Frau Mattiesch, Fließau 13,49 19.05.2015 / 14.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, form - und fristgerecht erheben wir Widerspruch gegen die o.a. Entwürfe, da gemäß den Ausführungen des Herrn Dr. Haake eine Pferdehaltung betrieben werden soll, und unser Ferienhaus" Fließau 13" unmittelbar angrenzt und dadurch eine für Feriengäste unzumutbare Emissions-, Geruchs- und Fliegenbelästigung entstehen würde. Wir bitten daher, unseren o.a. Widerspruch in die Entscheidungen einzubeziehen, bzw. den Entwurf abzulehnen. Sehr geehrte Damen und Herren, wiederrum form- und fristgerecht ergänzen wir hiermit unseren Widerspruch vom 19.05.2015. Die Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung am 28.05.2015 hat uns deutlich gemacht, dass es bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der jetzigen Form bleiben sollte, da lediglich die Interessenlage einer einzelnen Person zum Nachteil einer Reihe von Anliegern führen würde: Boden- und damit Grundwasserverschmutzung durch Urin und den Kot der Pferde, Ungeziefer (Ratten u. Mäuse, etc.) durch Futterlagerung, Geruchs- und unzumutbare Belästigung durch Fliegen und Bremsen; auch die Gestaltung eines Paddocks würde durch Flugsand zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner führen. Mit der im Jahre 2013 beschlossenen 3. Änderung des o.a. Bebauungsplans hat die Gemeinde deutlich gemacht, dass das gesamte Bebauungsgebiet "Breiter Sand", inklusive des Flurstücks 21/25, als geschlossenes Wohngebiet zu werten und nicht in ein MD umzuwidmen ist. Wir bitten, diese Argumente bei der Beschlussfassung zu berücksichtigen und behalten uns rechtliche Schritte ausdrücklich vor.	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der polit. Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allg. Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 13 Lage des Ferienhauses: ca. 20m nördlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: ja Sichtbeziehung: aufgrund der Eingrünung und der vorgelagerten Bebauung eher kein Sichtbezug Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Nr. 13 grenzt im Norden an. Durch weiterhin gültige Ausweisung des Grundstücks Nr. 13 als WA-Gebiet haben die Eigentümer im nachgeordneten Zulassungsverfahren einen angemessenen Abwehrenspruch gegenüber relevant störenden Nutzungen. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich ein geplantes Vorhaben umweltverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig. Da der betreffende Bereich durch die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit intensiver Tierhaltung (80 Rinder) vorgeprägt ist, wird die vom Vorhabenträger beabsichtigte artgerechte Haltung von bis zu 4 Pferden (in Verbindung mit umliegenden Weideflächen) als zumutbar eingestuft. Um eine erheblich relevante Beeinträchtigung dieses Grundstücks, z.B. durch den Bau eines Pferdestalls an der Nordgrenze des Flurstücks 21/25 vorsorglich auszuschließen, wurde festgelegt, dass Stallanlagen mindestens 20 m Abstand zu allen Baugrenzen im WA-Gebiet einzuhalten haben. Damit würde ein möglicher Pferdestall im ungünstigsten Fall bis auf 32 m an das bestehende Ferienhaus heranrücken. Dazwischen sind eine Wohnbebauung und eine dichte Eingrünung vorhanden, so dass kein Sichtbezug möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Grundstücks Fließau Nr. 13 auszugehen. Zur Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 49 Das Flurstück Fließau Nr. 49 ist aufgrund eines Abstandes von über 90m von der Ausweisung des MDe-Gebietes nicht betroffen. Die Eigentümer profitieren von der geplanten Erweiterung des Baufeldes auf dem Grundstück Nr. 49.	

4. Änderung des Bebauungsplans

"Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem
zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Frau Dietrich, Fließau 26 14.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren" Ich bin Eigentümerin des Flurstücks 21/23 somit direkte Nachbarin des Änderungsvorhabens. Nach meiner Sicht ist es mir und auch den gegenüberliegenden Anwohnern nicht zuzumuten bis zu 4 Pferde auf einem zum einen meiner Meinung nach zu kleinen Grundstück und zum anderen direkt anliegenden bewohnten Grundstücken zu halten. Wie uns in der Bürgerversammlung mitgeteilt wurde handelt es sich "momentan" um zwei ältere Pferde die ca. das 30. Lebensjahr erreicht haben. Ein Pferd wird im Durchschnitt je nach Rasse, Großpferde: 25-30 Jahre alt und Ponys: 30-35 Jahre alt. Was würde also geschehen wenn diese Pferde verwendet sind ? Es kann nicht sein das nach dem momentanen Stand (zwei älter Pferde), in sagen wir mal zwei Jahren nur weil eine Satzung geändert werden muss und eine Person den Wunsch geäußert hat~ hier evtl. vier Jungpferde rum springen. So mal es dann für uns als Hausbesitzer bei einem evtl. Verkauf schwierig werden könnte jemanden zu finden, der das akzeptiert. Auch fallen durch die Haltung weitere erhebliche Schädlinge an (Fliegen, Bremsen, Ratten etc.) die schon durch die bestehende Rinderzucht vorhanden sind aber durch die Haltung von Pferden noch erheblich werden würden, da Heu, Stroh, Futter noch näher an meinem Grundstück gelagert werden würde, wäre ich somit mehr betroffen als wie ich es durch den Landwirt bin. Von daher sehe ich mich in meiner Lebensqualität eingeschränkt/ da auch meine Terrassen nach vorne bzw. zur Seite des zur Änderung ausstehenden Grundstücks liegen. Mir stellt sich auch die Frage, wie und wo der Mist, den Pferde ja zwangsläufig verursachen, gelagert bzw. in welchen Zeiträumen dieser entsorgt wird. Davon abgesehen das ein erheblicher Teil (Urin) nicht nur in der Stallung sondern auch auf der Freifläche im Erdboden versinkt. Im Ganzen ist damit eine Geruchsbildung verbunden die Zwangsläufig schon beim Lüften in meine Räume ziehen würde. Auch ist nicht klar wo und in welcher Form der Stall gebaut werden kann/soll. Ich bin nicht damit einverstanden das mein freier Blick den ich von meinen Terrassen habe mit einer Bretter oder Mauerwand verdeckt wird. Ich habe mich bewußt für das Dorfleben entschieden um genau das nicht hinnehmen zu müssen, so wie es zum Teil in der Stadt ja ist. Meiner Meinung nach sollte hier in erster Linie die Gesundheit, artgerechte Haltung und das allgemeine Wohlbefinden der Pferde im Vordergrund stehen, was hier nicht gegeben ist. Die optimale Umsetzung eines schlecht zu verkaufenden Grundstücks durch Pferde herbei zu führen oder dem Anliegen einer einzelnen Person nach zu kommen finde ich fehl am Platz. Vielmehr sollte das Interesse aller Beteiligten berücksichtigt werden, die in unmittelbarer Nähe des Vorhabens leben und unter diesen Umständen ständiger lärm und Geruchsbelästigung ausgesetzt wären. Ich bitte Sie meine Bedenken bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen und dafür geeignete Lösungen zu finden und diese mit Auflagen zu versehen falls es zu einer Änderung des Flurstücks 21/25 kommen sollte.	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 26 Lage des Wohnhauses: ca. 7 m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: Die Sicht ist bisher offen. Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Nr. 26 grenzt unmittelbar an könnte deshalb mehr als jedes andere Grundstück durch die Planänderung berührt sein. Durch weiterhin geltende Festsetzung des Grundstücks Nr. 26 als WA-Gebiet haben die Eigentümer im nachgeordneten Zulassungsverfahren einen angemessenen Abwehrranspruch gegenüber relevant störenden Nutzungen. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich ein geplantes Vorhaben standortverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig. Da der betreffende Bereich durch die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit intensiver Tierhaltung (80 Rinder) vorgeprägt ist, wird die vom Vorhabenträger beabsichtigte artgerechte Haltung von bis zu 4 Pferden (in Verbindung mit umliegenden Weideflächen) als zumutbar eingestuft. Um eine erheblich relevante Beeinträchtigung dieses Grundstücks, z.B. durch den Bau eines Pferdestalls an der Westgrenze des Flurstücks 21/25 vorsorglich auszuschließen, wurde festgelegt, dass Stallanlagen mindestens 20 m Abstand zur Baugrenze im WA-Gebiet einzuhalten haben. In einer Hinsicht profitiert die Eigentümerin des Grundstücks Fließau Nr. 26 auch von der Planänderung indem die Baugrenzen im Bereich des bestehenden Hauptgebäudes erweitert werden.	

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Frau Wilkening und Herr Zinkhöfer, Fließau 41 S ehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Fecho,	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
unsere Stellungnahme gilt der 4. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“ in Fließau. Das Flurstück 21/25 soll von einem Allgemeinen Wohngebiet(WA) in ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) umgewandelt werden. Unser Haus und Grundstück im Breiten Sand Nr. 41 (21/35) haben wir im Sommer 2013 gekauft. Unser Grundstück liegt unmittelbar querab zum Grundstück 21/25. Da wir beide in einem Dorf und auf einem Bauernhof aufgewachsen sind, entstand der Wunsch wieder in ländlicher Umgebung zu leben. Was zunächst Zweitwohnsitz ist, soll später Erstwohnsitz werden. Unsere Freude war groß, dass wir in Fließau unser Haus finden konnten, in einem Dorfnahe, geschlossenen Wohngebiet, aber mit allem, was zum dörflichen Leben dazugehört – so auch die nahe Anbindung an einen bewirtschafteten Bauernhof! Die beabsichtigte Umwidmung des Grundstücks 21/25 zum eingeschränkten Dorfgebiet hat uns allerdings sehr verwundert: 1. Zum einen steht das Grundstück erst seit wenigen Monaten zum Verkauf. Ein drohender länger anhaltender Leerstand kann aus unserer Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden. Eine „Abwehr“ solchen Leerstands durch die Maßnahme einer ' 4. Änderung des Bebauungsplans und der Umwandlung des Flurstücks 21/25 in ein MDe-Grundstück' ist für uns nicht nachvollziehbar. Ein Notstand für die Gemeinde ist für uns nicht erkennbar. Ebenso können wir keine Einschränkungen für die Dorfentwicklung erkennen. 2. Die Umwidmung des Flurstücks 21/25 in ein MDe – Grundstück beeinflusst tiefergehend die vorhandene Dorfstruktur. Es bleibt völlig offen, was diese Veränderung für die umliegenden Anwohner in der Zukunft bedeuten könnte. Ein einmal beschlossener Bebauungsplan definiert die Entwicklungsmöglichkeiten – unabhängig davon, was der zukünftig jeweilige Eigentümer an Nutzungsmöglichkeiten verwirklichen will. 3. Die bestehende Wohnstraße Breiter Sand würde an dem MDe – Grundstück liegen. Die gegenwärtig ruhige Wohnstraße würde durch das Aufbrechen des geschlossenen Wohngebiets einer intensiveren Verkehrsnutzung zugänglich gemacht (siehe unter Begründung u.a., Seite 2 ... "sowie die Zugangs- und Zufahrtsverbote aufgehoben werden"). Die Straße hätte schlichtweg nicht mehr den Charakter einer Wohnstraße. Nutzungseinschränkungen ändern daran nichts. Damit würde die Umwidmung zu Lasten der Anlieger gehen, zugunsten der Interessen des/eines Neuerwerbers – ohne dass wir eine Abwägung der Interessen von Anliegern erkennen können. Infolgedessen würden deren Lebens-und Wohnqualität deutlich gemindert. Wir hoffen, dass das Wohngebiet in seiner bestehenden jetzigen Qualität erhalten werden kann.	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 42 Lage des Wohnhauses: ca. 20m südwestlich des gepl. MDe-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: Sichtbezug von der nördlichen Eingangsseite, eher kein Sichtbezug von der Garten- u. Terrassenseite Verkehr: kein relevanter Verkehr, weil das MDe eher direkt von der östlich angrenzenden Gemeindestraße erschlossen wird. Bewertung: Das Wohnhaus Nr. 42 liegt unmittelbar südwestlich an der gegenüberliegenden Straßenseite mit Sicht auf das geplante MDe (Bauplatz). Durch weiterhin geltende Festsetzung des Grundstücks als WA-Gebiet haben die Anwohner im nachgeordneten Zulassungsverfahren einen angemessenen Abwehranspruch gegenüber relevant störende Nutzungen (Sicht gehört nicht dazu). Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich ein geplantes Vorhaben standortverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig. Da der betreffende Bereich durch die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit intensiver Tierhaltung (80 Rinder) vorgeprägt ist, wird die vom Vorhabenträger beabsichtigte artgerechte Haltung von bis zu 4 Pferden (in Verbindung mit umliegenden Weideflächen) als zumutbar eingestuft.	

4. Änderung des Bebauungsplans

"Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Frau Stöckmann und Herr Ecker, Nr. 42 07.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir unsere Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand" in Fließau abgeben. Wir beziehen uns dabei insbesondere auf §2: <i>Umwandlung der Nutzung des Flurstückes 21/25 von Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)</i>. Erst vor kurzem, 2013, hat die Gemeinde die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Damit wurde das Wohngebiet "Breiter Sand" von einem reinen (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet. Obgleich wir es lieber gehabt hätten, wenn das Wohngebiet WR geblieben wäre, haben wir die 3. Änderung mitgetragen und unterstützt, und zwar aus zwei Gründen. Erstens gab es im Dorf ein Gemeininteresse für eine Änderung, damit die angesiedelten wohnverträglichen Kleingewerbe weiterhin bestehen bleiben können. Wir haben dieses Gemeininteresse verstanden und respektiert. Und zweitens wurde durch die Änderung nunmehr auch das unserm Grundstück gegenüberliegende Flurstück 21/25 in das Wohngebiet mit eingeschlossen. Damit hat die Gemeinde ganz klar zum Ausdruck gebracht, dass sie das ganze Bebauungsgebiet »Breiter Sand«-also einschließlich dem Flurstück 21/25- als in sich geschlossenes Wohngebiet ansieht und auch so behandelt, und zwar ausdrücklich und in klarer Abgrenzung zu einem MD. Diese Einschätzung ist absolut richtig und nachvollziehbar. Das Grundstück 21/25 ist von drei Seiten her von Wohnhäusern umgeben und liegt damit mitten im Wohngebiet "Breiter Sand". Das Haus, ein Siedlungshaus, ist seiner Bauart nach ein reines Wohnhaus, somit gab es nie Konfliktpotential mit dem Wohngebiet. (Dass das Grundstück ursprünglich nicht zum WR gerechnet wurde, liegt sicherlich daran, dass man der hobbymäßigen Hühner- und Kaninchenhaltung Bestandsschutz geben wollte.) Es war absolut folgerichtig, das Flurstück 21/25 seiner realen Nutzung entsprechend im Zuge der 3. Änderung in das Wohngebiet mit aufzunehmen. Diese Auffassung und Planung der Gemeinde hat uns die Sicherheit gegeben, dass es bei dem Grundstück 21/25 auch bei einem eventuellen Eigentümerwechsel nicht zu Veränderungen in der Nutzung kommen kann, die den Wohngebietscharakter im "Breiten Sand" beeinträchtigen oder aufheben könnte. Darüber hinaus gab die Gemeinde hierzu in der 3. Änderung sogar ein ganz klares und eindeutiges Statement ab: "Eine weitergehende Öffnung des Wohngebietes für gewerbliche Nutzungen, z.B. durch die Ausweisung eines MD- oder MI-Gebietes, wird aber an dieser Stelle als problematisch angesehen, weil im Gegenzug immissionsrechtliche Abwehransprüche erheblich zurückgesetzt werden müssten (und Einzelne zu Recht dagegen klagen könnten). Die nun gefundene Lösung wahrt die Balance zwischen dem Schutz- und Ruhebedürfnis der Bewohner auf der einen Seite und den	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 42 Lage des Wohnhauses: ca. 18m südlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: Sichtbezug von der nördlichen Eingangsseite, eher kein Sichtbezug von der Garten- u. Terrassenseite Verkehr: kein relevanter Verkehr, weil das MDe eher direkt von der östlich angrenzenden Gemeindestraße erschlossen wird. Bewertung: Das Wohnhaus Nr. 42 liegt unmittelbar südlich an der gegenüberliegenden Straßenseite mit Sicht auf das geplante MDe (Bauplatz). Durch weiterhin geltende Festsetzung des Grundstücks als WA-Gebiet haben die Anwohner im nachgeordneten Zulassungsverfahren einen angemessenen Abwehranspruch gegenüber relevant störende Nutzungen (Sicht gehört nicht dazu). Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich ein geplantes Vorhaben Standortverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig. Da der betreffende Bereich durch die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit intensiver Tierhaltung (80 Rinder) vorgeprägt ist, wird die vom Vorhabenträger beabsichtigte artgerechte Haltung von bis zu 4 Pferden (in Verbindung mit umliegenden Weideflächen) als zumutbar eingestuft.	

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Wünschen nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet auf der anderen Seite. N (3. Änderung des Bebauungsplanes Abschnitt 4.1)

Kein Jahr später nun, im Mai 2015, gibt es das Vorhaben, eine weitere 4. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, wonach das Flurstück 21/25 als MDe ausgewiesen werden soll.

Im Entwurf ist in diesem Zusammenhang von einer "Feinsteuerung des Ortsrechtes" (4. Änd. S. 1) die Rede, als ob dies nur eine geringfügige leichte Anpassung wäre. Für uns ist dies jedoch keine "Feinsteuerung", sondern eine massive Änderung und eine Aufhebung dessen, was in der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen worden ist.

Das Grundstück 21/25, am Anfang einer Sackgasse gelegen, prägt den Charakter des ganzen Wohngebietes „Breiter Sand“ entscheidend mit. Mit einer Umwidmung, würde die Geschlossenheit des Wohngebietes "Breiter Sand" aufgelöst werden, die Grundstücke am Anfang der Sackgasse würden nicht mehr inmitten des Wohngebietes liegen, sondern an den Rand gedrängt werden. Die Sackgasse als reine und besonders ruhige Wohnstraße würde ihren Charakter völlig verlieren.

Auch für unser Grundstück würde eine Umwidmung zur Folge haben, dass wir auf einmal räumlich nicht mehr in einem Wohngebiet eingebettet, sondern nunmehr in einer Randlage zum MDe liegen würden. Dadurch würde unser Grundstück einen ganz anderen Charakter bekommen und massiv an Wert verlieren. Unser Grundstück ist das Flurstück 21/36, es liegt zusammen mit dem Flurstück 21/37 direkt gegenüber dem Flurstück 21/25. Die Umwidmung des Flurstückes 21/25 zu einem MDe geht damit zu unseren Lasten, sie bedeutet eine massive Einschränkung unserer Wohnwert und Lebensqualität.

Daran ändert sich auch nichts, wenn für das Grundstück 21/25 als MDe einige Nutzungseinschränkungen gelten sollen, denn diese reichen nicht aus, um den jetzigen Charakter unseres Grundstückes als eingebettetes Wohngebietsgrundstück zu bewahren.

Mit dem Charakter der Bebauung im Wohngebiet "Breiter Sand" ist eine andere als eine Wohnungsnutzung nicht verträglich. Weder eine Pferdehaltung von bis zu 4 Pferden, noch- was nach dem derzeitigen Entwurf auch zulässig wäre- "Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forst-wirtschaftlicher Erzeugnisse" (§ 5 BauNVO 2.4) entsprechen dem Charakter der Bebauung im Wohngebiet "Breiter Sand".

Und dies gilt völlig unabhängig davon, ob ein aktueller Kaufinteressent die Nutzungsmöglichkeiten eines MDe voll ausschöpfen möchte oder nicht - ein Bebauungsplan legt fest, was sein kann und steckt damit den Rahmen ab für Entwicklungsmöglichkeiten.

Wir sehen in der geplanten Umwidmung auch nicht, dass damit einem Gemeininteresse des Dorfes entsprochen wird, sondern sie stellt im Gegenteil nur ein Zugeständnis an ein Einzelinteresse eines Kaufinteressenten dar.

Während wir bei der 3. Änderung des Bebauungsplans die Begründung nachvollziehen konnten, dass eine Änderung einem Gemeininteresse entspricht, können wir dies bei der geplanten 4. Änderung nicht erkennen, und auch die in dem Entwurf genannte Begründung für eine Umwid-

4. Änderung des Bebauungsplans „Breiter Sand“

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

mung ist nicht überzeugend. Die im ersten Abschnitt des Entwurfs genannte Begründung lautet, dass sich das Grundstück 21/25 von den anderen Wohngrundstücken im „Breiten Sand“ deutlich unterscheidet und es insofern eine Sonderstellung hat. Daher, so die Argumentation, sollte es aus dem Wohngebiet herausgenommen und zum MDe umgewidmet werden.

Diese Argumentation ist jedoch nicht schlüssig. Die angeführten Unterschiede sind teilweise sachlich falsch, teilweise irrelevant, auf jeden Fall aber insgesamt nicht ausreichend, um eine Umwidmung zu rechtfertigen. Im Folgenden gehen wir diese angeblichen Unterschiede Punkt für Punkt durch.

„1. Das Grundstück war im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen (siehe Abb.2).“

Entscheidend ist doch, dass die Gemeinde das Grundstück in der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplans eindeutig dem Wohngebiet zurechnet und damit klar zum Ausdruck bringt, dass das Bebauungsgebiet Breiter Sand einschließlich dem Flurstück 21/25 in klarer Abgrenzung zu einem MD als in sich abgeschlossenes Wohngebiet zu schützen ist. Flurstück 21/25 war zwar vormals als Dorfgebiet ausgewiesen, es wurde aber real niemals so genutzt, sondern diente immer vorrangig Wohnzwecken.

„2. Das Grundstück ist vergleichsweise groß und weist noch einen freien Bauplatz auf.“

Verglichen mit anderen Grundstücken im WA ist das Grundstück tatsächlich zwar relativ groß, es ist allerdings auch mit einem sehr großen Wohnhaus mit 9 (!) Zimmern und dem oben beschriebenen weiteren Gebäude bebaut. (Die meisten anderen Grundstücke sind kleiner und zumeist mit Wochenendhäusern bebaut.) Angesichts einer solchen Größe der Bebauung ist ein Grundstück von ca. 2600 qm nicht besonders groß.) Würde der Bauplatz abgetrennt, hätte er mit ca. 1000/1500 qm eine für das Baugebiet übliche Größe.

„3. Es liegt im Übergang zum Altdorf und war bereits vor der Ausweisung des Baugebiets Breiter Sand bebaut.“

Das Grundstück liegt nicht im Übergang zum Altdorf. Es lag vielmehr ursprünglich am Dorfrand. Durch die Bebauung „Breiter Sand“ liegt es nun von drei Seiten eingebettet mitten im Wohngebiet. Die Gemeinde sah es seinerzeit als unproblematisch an, an das Flurstück 21/25 ein reines Wohngebiet anzuschließen. Das Haus war seinem Charakter nach immer ein Wohnhaus und ist es über die Jahre auch geblieben, somit gab es nie Konfliktpotential mit dem Wohngebiet. Dass das Grundstück damals nicht zum WR gerechnet wurde, liegt sicherlich daran, dass man der hobbymäßigen Hühner- und Kaninchenhaltung Bestandsschutz geben wollte. Es war daher absolut folgerichtig, das Flurstück 21/25 seiner realen Nutzung entsprechend im Zuge der 3. Änderung in das Wohngebiet mit aufzunehmen.

„4. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, der Tierhaltung betreibt (ca. 80 Rinder+ Aufzucht).“

Dies stimmt zwar, ist aber kein Alleinstellungsmerkmal, denn dasselbe trifft auch (zumindest) auf das Flurstück 21/37 zu. Irgendein Grundstück liegt immer am Rand. Entscheidend ist, dass das Flurstück 21/25, so wie es räumlich liegt, von drei (!) Seiten von Wohngrundstücken eingebettet

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ist. Würde man das Grundstück allerdings als MDe umwidmen, würde das bisher räumlich geschlossene Wohngebiet aufgegeben werden und das Dorfgebiet nunmehr ins Wohngebiet „hinwabern“.

"5. Es ist verkehrlich direkt an das Altdorf angebunden.

Auch dies ist kein Alleinstellungsmerkmal, denn dasselbe gilt für alle Häuser des Wohngebietes Breiter Sand, die nicht in der Sackgasse liegen; auch dort geht der landwirtschaftliche Verkehr durch.

"6. Aus dem Grundstück ist eine dorfgbietstypische Vorprägung durch

landwirtschaftlichen Schwerverkehr und landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) gegeben."

Dies stimmt zwar, hierfür gilt jedoch wiederum dasselbe, was bereits unter Punkt 4 beschrieben wurde. Auch andere Grundstücke, insbesondere Flurstück 21/37 und auch wir selbst (Flurstück 21/36) bekommen den landwirtschaftlichen Betrieb im Dorf mit. Darauf haben wir uns beim Kauf eingestellt und damit haben wir uns entschieden zu leben.

Im Entwurf wird noch eine weitere Begründung zur Umwidmung des Grundstückes in ein MDe angeführt (Abschn. 1, 5.2):

„Sollte an dieser Stelle gegenüber der Betriebszufahrt eines landwirtschaftlichen Hauptwerbsbetriebes ein neues Wohnhaus mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes gebaut werden, könnte es zu Konflikten mit der landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Um einer immissionsrechtlichen Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes entgegenzuwirken, soll dieses Grundstück im Zuge dieser Planung als Dorfgebiet ausgewiesen werden.“ {S. 2}

Als Begründung wird hier ein möglicher und kein tatsächlicher Konflikt angeführt. Die bloße Möglichkeit eines Konfliktes reicht aber nicht aus. Bisher hat es keinen Konflikt zwischen Anwohner und landwirtschaftlichem Betreibe gegeben. Und für einen zukünftigen Käufer des Grundstückes ist die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb vollkommen offensichtlich, er wird dies in seiner Planung berücksichtigen, genauso wie wir anderen Anwohner es beim Kauf (bzw. Bau) unserer Häuser berücksichtigt haben. Zudem besteht die gleiche Situation für das Flurstück 21/37, das sich ebenfalls direkt gegenüber der Hofeinfahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb befindet. Da die Gemeinde hier jedoch keinen Änderungsbedarf anregt, scheint eine Änderung insgesamt nicht zwingend notwendig zu sein. Im Verhältnis zu einem „möglichen Konflikt“ wiegt das tatsächlich bestehende Interesse der Anwohner auf Schutz und Rechtssicherheit und die Bewahrung des Wohngebietscharakters jedenfalls eindeutig viel schwerer.

Abschließend noch zu dem in dem Entwurf befürchteten längeren Leerstand (Abschn. 1, S. 2). Das Haus ist- anders als im Entwurf unterstellt (!)- derzeit bewohnt. Das Haus steht nicht leer und es steht auch noch gar nicht lange zum Verkauf. Es ist daher keinesfalls sicher, dass sich nicht in absehbarer Zeit ein Käufer findet, der Haus und Grundstück in seiner jetzigen Form als WA kaufen möchte.

Fazit: Die angeführten Gründe können eine Umwidmung insgesamt nicht rechtfertigen.

Die Einschätzung der Einwender, dass die in der Begründung aufgeführten Gründe die Bebauungsplanänderung nicht ausreichend rechtfertigen würden, wird nicht geteilt. Der Versuch, die Begründung zu widerlegen, ist nicht in ausreichendem Maße geglückt.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Herr Kröger und Frau Kahla, Fließau 27 31.05.2015 / 16.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranhl.
Sehr geehrte Damen und Herren. Der Ortsteil Fließau liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Die Anlieger wurden dazu zwangsverpflichtet ihre Sickergruben mit den neuesten Techniken auszurüsten bzw. neue Kläranlagen zu bauen, damit keine Gefährdung des Grundwassers besteht. Nun soll das Flurstück 21 / 25, welches noch als WA-Grundstück ausgewiesen ist, in ein MDe-Grundstück umgewandelt werden, um dort vier Pferde halten zu können. Eine Pferdehaltung bedeutet eine starke Verschmutzung des Bodens, mit der Gefahr zu einer Grundwasserverschmutzung. Bei einer Pferdehaltung fallen pro Monat und Tier, je nach Einstreusystem, folgende Mengen an Abfall an: 75kg Späne 400kg Stroh, 690kg Pferdeäpfel (23 kg pro Pferd und Tag.) ergeben also insgesamt pro Monat 4.660 kg Mist. Entsorgung ??? Winteraufbewahrung ? Ferner produziert ein Pferd je Tag durchschnittlich 10 Liter Ham, bei 4 Tieren also 40 Liter, die im Boden versickern und irgendwann das Grundwasser erreichen. Diese monatlichen 1.200 Liter Ham bedeuten eine große Gefahr für das Grundwasser, den Boden, das Pferd und die Anlieger. Dieser Urin enthält Ammoniak, das von der Fachwelt als stinkig, ätzend und gefährlich eingestuft wird. Hier ist für die Anlieger eine Gefährdung ihrer Gesundheit vorprogrammiert Mit der Pferdehaltung sind weitere Probleme verbunden: Stallerrichtung Futterlagerung, die weiteres Ungeziefer wie Mäuse und Ratten anziehen wird. Stroh- und Heulagerung. Wie wird die Entsorgung durchgeführt. Der Interessent verfügt über keine entsprechende Flächen. Wie steht es mit der Lagerung im Winter ?? Wahrscheinlich dürfte eine monatliche Reinigung der Boxen mittels Hochdruckreiniger durchgeführt werden. Was geschieht mit dem Schmutzwasser und den anderen Resten? Dafür dürfte kaum die Hauskläranlage genutzt werden können. Ein Versickern im Boden ist ja auch kaum vorstellbar. Ein Aufnehmen der Reste dürfte wohl nicht erfolgen. Pferde sind Laftiere und benötigen eine entsprechende Fläche. Ein gesundes Pferd legt täglich durchschnittlich eine Strecke von 15 – 30km zurück um zu grasen. Ausreichende Bewegung ist lebensnotwendig für das Lauftier Pferd. Auch diese Möglichkeit wäre nicht	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 27 Lage des Wohnhauses: ca. 38m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: teilweise / durch einen Garten verdeckt. Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Aufgrund der örtlichen Situation ist das Grundstück Fließau Nr. 27 von der Planung nicht wesentlich berührt. Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass sich ein geplantes Vorhaben standortverträglich einfügt, andernfalls ist es nach § 15 BauNVO nicht zulässig.	

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

gegeben. Die Pferde würden im Morast stehen, da der Boden aufweicht durch Dung und Urin. Das Grundstück wäre schnell eine Sandwüste. Der Wind würde die Sandwolken und den Geruch durch die Gegend peitschen.

Die Änderung des Bebauungsplans des Flurstückes 21 / 25 von der WA-Einstufung zu einem MDe kann nicht durchgeführt werden, da u.a. erhebliche Nachteile für die Anlieger entstehen würden.

Die 4 Pferde könnten nicht auf diesem kleinen Grundstück artgerecht gehalten werden.

Ich kann verstehen, (so die offizielle Begründung), dass die Großmutter in der Nähe der Enkelkinder und der Pferde wohnen möchte. Dieses Wohnen wäre ja möglich, nur ohne Pferde. Eine Weide ist nicht in unmittelbarer Nähe vorhanden, so dass die Tiere täglich auf dem zu kleinen Grundstück stehen würden. Sollten die Tiere tatsächlich auf irgendeine Weide gebracht werden, so wären sie auch nicht in der Nähe der Großmutter.

Eine gute und gerechte Lösung wäre doch, ohne die Anlieger zu benachteiligen und die Umwelt zu schädigen, dass die Großmutter das Grundstück als WA nutzt, die Tiere aber in einem nahegelegenen Pferdehof oder bei einem Landwirt untergebracht werden.

Es kann doch nicht sein, dass private Wünsche, die nur zum Vorteil einer Person gereichen, zu Lasten vieler Anlieger erfüllt werden, die dann unter Lärm- und Geruchsbelästigungen zu leiden hätten.

Die von mir vorgeschlagene Lösung ist zumutbar und wurde offenbar nicht einmal geprüft.

Das Thema Fliegen und Bremsen wurde vom Interessenten während der Diskussion abge- tan. Der Kampf gegen Fliegen, Bremsen, Zecken und viele andere Plagegeister kommt jedes Jahr mit den ersten wärmenden Sonnenstrahlen voll in Gang.

Vor allem auf der Weide ist Fliegenschutz gefragt, sagen die Experten. Ein vermehrtes und verbreitetes Auftreten dieser Plagegeister ist vorprogrammiert. Hier würde auch eine Gesundheitsgefährdung für die Anlieger eintreten.

Die Absichtserklärungen reichen nicht für eine Änderung aus.

Das Vorhaben müsste konkretisiert und Bestandteil des Vertrages werden, wie z.B. die Lage des Stalles, Ort und Art der Mistaufbewahrung, Heu- und Strohlager und die Entsorgung.

Die Aufhebung von Sichtdreiecken, Zugangs- und Zufahrtsverboten bleibt auch bei einer Ablehnung des Projekts möglich.

Eine Änderung ist völlig überflüssig und nicht statthaft.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Nachtrag zum Widerspruch vom 1.Juni 2015

Zur angeführten Begründung des Antrages auf eine 4. Änderung des Bebauungsplanes "Breiter Sand":

zu 1) Eine erstmalige Ausweisung im Flächennutzungsplan kann nicht als Begründung für eine Änderung herangezogen werden. Ein weiterer Bauplatz auf dem Flurstück 21/ 25 stellt kein Problem dar, denn dieser würde ja den angegebenen Wünschen des Gemeinderates entsprechen. Die dargestellten Vorbehalte können nicht zur Geltung kommen, da dem landwirtschaftlichen Betrieb sein Bestandsstatus erhalten bleibt und nicht besonders geschützt werden muss.

Ein neuer Anwohner des WA-Flurstückes hat nicht die Möglichkeit, dem vorhandenen Status entgegenzuwirken. Hierzu gibt es genügend rechtskräftige Urteile. (z.B. hat ein Neuenerwerber eines Grundstückes an einer Bahnstrecke, Autobahn und anderen Problemzonen, keine Möglichkeit gegen den Lärm, Gerüche, usw. vorzugehen, da er diese Beeinträchtigung vorher kannte.)

Weiter heißt es in der Begründung- 1) Veranlassung Punkt 6),

dass hier eine Belästigung durch Schwerkverkehr, Staub, Lärm und Gerüche vorhanden ist. Die Gemeinde bestätigt ja ausdrücklich diese vorhandenen Beeinträchtigungen, die auch bei einer Änderung des Planes nicht behoben werden. Die Belästigungen würden durch eine Pferdehaltung noch verstärkt. Z. Zt. besteht Bestandsschutz des Flurstücks 21 /25 als W A. Bei einer Änderung lt. 4.B. müssten die dort vorgebrachten Belästigungen neu geprüft werden. In ihrer Begründung bestätigt die Gemeinde, dass diese Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Vor einer eventuellen Änderung des Bebauungsplanes müssen die Pläne des Interessenten, wie Ort und Größe des Stalles, Futterhaltung und Dunglager mit wasserdichtem Behälter festgeschrieben werden, damit eine Fremdnutzung ausgeschlossen werden kann.

Der Gemeinderat darf diesem Änderungsantrag nicht zustimmen.

Der Antrag ist abzulehnen.

Rechtliche Schritte behalte ich mir ausdrücklich vor.

Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungnahmen verwiesen.

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Herr Schmidt, Fließbau 29	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, Vom Urlaub zurück, erfahre ich, daß der Zerniener Bürgermeister Herr Schulz ein Informationsstreffen durchgeführt hat. Es geht um die mögliche Änderung des Flurstücks 21/25 - zur Zeit ausgewiesen als WA-Grundstück- in ein MDe-Grundstück. Geplant sind dort die Erstellung von Stallungen für die Halterung von 4 Pferden. Vorgetragen wurde der Wunsch der Großeltern in der Nähe der Enkelkinder zu leben, was verständlich ist. Doch braucht man dazu nicht die unmittelbare Nähe zu den Pferden. In der näheren Umgebung von Fließbau gibt es mehrere Möglichkeiten die Pferde artgerecht unterzustellen und mit allem Notwendigen zu versorgen. Zu erwarten sind erhebliche Beeinträchtigungen durch unangenehme Gerüche, Verschmutzung der Umwelt sowie durch Lärm. Der Vorteil des neuen Grundstückseigentümers möglichst kostenfrei sein Hobby-Pferdehaltung nachzugehen, darf nicht zu Lasten der Bewohner des Ortes gehen. Der bestehende "Ortsfrieden" könnte zusätzlich gestört werden. Ich stimme einer Durchführung der Änderung der Raumordnung in eine Umwandlung in ein MDe-Grundstück nicht zu und bitte Sie die Einwände zu berücksichtigen.	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließbau Nr. 29 Lage des Wohnhauses: ca. 83m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: durch drei Gärten verdeckt Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Fließbau Nr. 29 in keiner Weise von der Planung berührt.	

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

**Prüfung der Anregungen aus dem
zweiten Beteiligungsverfahren**
gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Frau Harder, Fließau Nr. 35	18.06.2015	Veranl
ABWÄGUNGSVORSCHLAG		
Guten Tag! Ich erfuhre erst kürzlich von der Absicht, in meiner Wohnstraße "Breiter Sand" eine zukünftige Grundstücksnutzung zur Haltung von 4 Pferden zu erlauben. Ich war entsetzt, verbot man mir doch noch vor wenigen Jahrzehnten das Halten von 5 Zwerghühnern auf meinem Grundstück. Ich habe mit einer ganzen Reihe von Nachbarn gesprochen, die teils direkt betroffen und teils nur am Rande davon betroffen sind. Mir wurde erläutert, dass die Änderung durchaus umfangreich durchdacht sei. Unbestritten gibt es bereits bauerliche Emissionen in Fließau. Auch ist eine zügige Neugestaltung der betroffenen Flächen durchaus wünschenswert. Insoweit könnte die Vierte Änderung also dem Gemeinwohl dienen. Total unverständlich ist jedoch die pauschale und endgültige Zulassung einer Pferdehaltung von VIER Pferden. Bekanntermaßen hindert das den Nutzer nicht, kurzzeitig auch Gastpferde aufzunehmen und dadurch das Gemeinwohl im "Breiter Sand" gewaltig zu stören. Auch lässt die Bebauungsplan-Änderung für spätere Veränderungen allerlei Gefahren wittern. Ich erkläre, dass ich hiermit NICHT einverstanden bin. Um aber Kompromissbereitschaft zu signalisieren, könnte ich zustimmen, wenn im Detail festgelegt wird: <i>"Eine betont Anliegerverträgliche Haltung von maximal zwei Pferden wird dem Ersterwerber des Grundstückes personengebunden genehmigt. Eine Weitergabe dieser Genehmigung ist nicht zulässig, sie bedürfte später einer neuen Gemeinderatsgenehmigung unter Anlieger-Beteiligung."</i> <i>Zusätzliche Pferde (Besucher, Patienten) dürfen an maximal 2 Tagen im Monat auf dem Grundstück verweilen, solange sich insgesamt an keinem einzigen Tag des Jahres mehr als VIER Pferde auf dem Grundstück befinden."</i> Bitte bedenken und diskutieren sie sehr sorgfältig auch diese Kompromiss-Ideen und lassen sie sie rechtskonform einfließen. Nur vorsorglich erinnere ich an die Gefahr turbulenter Anwohner-Reaktionen bei der nächsten Gemeindewahl. Bitte setzen sie den Anwohnerfrieden nicht für das Einzelinteresse eines Steuerzahlers aufs Spiel, auch wenn dieser zweifelsohne eine honoräre Persönlichkeit darstellt.		
Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 35 Lage des Wohnhauses: ca. 175m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: aufgrund der Entfernung nicht relevant Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Fließau Nr. 35 ist in keiner Weise von der Planung berührt. Die Auffassung, dass zusätzliche „Gastpferde“ im Änderungsbereich untergebracht werden dürfen wird nicht geteilt. Der Kompromissvorschlag von Frau Harder wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch in dieser detaillierten Form im Bebauungsplan nicht festsetzbar, weil es dafür keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch gibt. Das verträgliche Einfügen des Vorhabens muss auf der nachgeordneten Genehmigungsebene gewährleistet werden (siehe § 15 BauNVO).		

4. Änderung des Bebauungsplans "Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Frau Thürey, Fließau 30 / Frau Dietrich, Fließau 37	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl.
Wir lehnen die obengenannte Änderung, insbesondere den §2: Umwandlung der Nutzung des Flurstücks 21/25 von "Allgemeines Wohnrecht" in "Eingeschränktes Dorfgebiet" ab. In der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde das Flurstück 21/25 in das Wohngebiet mit eingeschlossen und wir fordern, dass der "Breite Sand" auch weiterhin als ein in sich geschlossenes Wohngebiet bestehen bleibt- einschließlich 21/25. Wir bewohnen Haus Nr. 30 und Haus Nr. 37 und sind aus der Großstadt hierher gezogen, um in einem reinen Wohngebiet zu wohnen, das unserem Bedürfnis nach Ruhe und Erholung entspricht. Schon mit der 3. Änderung haben wir Einschränkungen hingenommen. Allerdings wurde uns dort doch ausdrücklich ein Schutz- und Ruhebedürfnis zugestanden (3. Änderung des Bebauungsplanes, Abschnitt 4.1). Ein Jahr später soll schon die nächste Änderung erfolgen, mit der das Wohngebiet immer mehr "aufgeweicht" wird. Wir verlieren jegliches Vertrauen in einen gültigen Bebauungsplan. Wir denken nicht, dass das Interesse eines Einzelnen (Hobbytierhaltung von bis zu 4 Pferden) es rechtfertigt, die in der 3. Änderung des Bebauungsplans genannte Absicht, ein geschlossenes Wohngebiet zu erhalten, zu verändern. Auch der Haltung von bis zu 4 Pferden stehen wir skeptisch gegenüber und lehnen sie ab. Das Grundstück ist unserer Meinung nach viel zu klein für 4 Pferde. Sie haben dort nicht die Möglichkeit, sich ausreichend und artgerecht zu bewegen. Außerdem würden erhebliche Nachteile für die Anlieger entstehen, wie Geruchsbelästigung, Lärmbelästigung, Staubbentwicklung und ein vermehrtes Auftreten von Ungeziefer, wie Fliegen, Bremsen und Zecken. Wir denken, es ist dem potentiellen Käufer zuzumuten, sich um eine andere Unterbringung seiner Pferde zu bemühen.	Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellnahmen verwiesen. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 30 Lage des Wohnhauses: ca. 120m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: aufgrund der Entfernung nicht relevant Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Fließau Nr. 30 in keiner Weise von der Planung berührt. Zur möglichen Betroffenheit des Grundstücks Fließau Nr. 37 Lage des Wohnhauses: ca. 126m westlich des gepl. MDE-Gebiets Hauptwindrichtung: nein Sichtbeziehung: aufgrund der Entfernung nicht relevant Verkehr: kein zusätzl. Verkehr vor dem Grundstück Bewertung: Das Grundstück Fließau Nr. 37 in keiner Weise von der Planung berührt.	

4. Änderung des Bebauungsplans

"Breiter Sand"

Prüfung der Anregungen aus dem zweiten Beteiligungsverfahren

gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- 20 -

Frau Dr. Schwarz, Fließau Nr. 9	14.06.2015	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	Veranl
Sehr geehrte Damen und Herren! Als Bewohnerin des Ortes Fließau war ich bei der am 28.05.2015 stattgefundenen Anhörung zu dem o.g. Änderungsantrag zugegen. Mir stellte sich dabei die Situation wie folgt dar: Das Fließauer Flurstück 21/25 steht zum Verkauf. Es gibt eine Kaufinteressentin, die den Wunsch hat, auch zwei Pferde auf dem zu erwerbenden Grundstück unterzubringen. Der Bebauungsplan aber weist dieses Flurstück 21/25 als WA aus, auf dem Pferdehaltung nicht gestattet ist. Es besteht eine Anfrage seitens des Schwiegersohnes der Kaufinteressentin, der in Fließau nahe dieses Flurstücks mit seiner Familie lebt, dieses WA in ein MDe umzuwandeln, womit Pferdehaltung bis zu vier Pferden möglich würde. In der Anhörung der unmittelbar betroffenen Anwohner sowie in weiteren Gesprächen mit diesen war zu erfahren, dass erhebliche Bedenken gegenüber dieser Umwandlung bestehen, zumal der Bebauungsplan erst im Mai 2014 von einem WR in ein WA umgewandelt wurde. Bei der Anhörung am 28.05. hatte ich den Eindruck, es gehe nun nur noch darum, diese Bedenken zu zerstreuen und die Anwohner dahingehend zu beruhigen, dass Pferde hier keinerlei „Störfaktor“ darstellen. Es geht nicht um Pferde. Es geht meines Erachtens allein darum, die Interessen aller Anwohner gleichermaßen zu achten und zu beachten und den demokratischen Weg einzuhalten dergestalt, dass ein Moderator beiden Seiten neutral gegenüber steht und vermittelt. Das war, soweit ich das wahrnahm, nicht der Fall. Es gab einen Sachverständigen, der nur dazu angetreten schien, die erheblichen Bedenken der Anwohner mit Angeboten wie Heckenneuanpflanzungen, schmuckhaft zu machen, nicht aber das Für und Wider abzuwägen. Ich betone mit Nachdruck: meine Stellungnahme ist keine Parteinahme weder für noch gegen die Befürworter einer Umwandlung. Meine Stellungnahme ist einzig und allein ein Plädoyer für faires demokratisches Vorgehen, damit in diesem Dorf Fließau weiterhin so einvernehmlich zusammengelebt werden kann wie zuvor. Ich plädiere daher für folgendes: Eine Umwandlung des Bebauungsplanes von einem WA in ein MDe erst dann auf Antrag von Bewohnern/ Bewohnerinnen der zum Ort Fließau zählenden Flurstücke einzuleiten, wenn sichergestellt werden kann, dass es nicht - wie es derzeit der Fall ist - zu erheblichen Interessenskonflikten kommen wird. Alles andere würde zu weiteren, auch die Gemeinde Zernien in verschiedener Hinsicht belastenden menschlichen und überdies auch juristischen Auseinandersetzungen führen.		Der Gemeinderat nimmt die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der politischen Entscheidungsfindung zur Kenntnis. In fachlicher Hinsicht wird auf den allgemeinen Abwägungsvorschlag für Anwohner-Stellungnahmen verwiesen. Das Grundstück von Frau Dr. Schwarz am nördlichen Ortsrand von Fließau ist von der Planung nicht berührt. Aus Sorge um den „Ortsfrieden“ trägt Frau Dr. Schwarz Hinweise und Anregungen zum Verfahren vor, die von der Gemeinde Zernien zur Kenntnis genommen werden. Bezüglich der Durchführung des Bauleitplanverfahrens gibt es gesetzliche Vorgaben, an die man sich halten muss. Ein neutrales Moderationsverfahren – zur Klärung von hier offensichtlich schon länger vorliegenden Nachbarschaftsstreitigkeiten – gehört nicht dazu. Es würde einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verursachen und das Verfahren überfrachten.	