2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.2 „Hänsgenhoch - Wohnen 1 -3 “ in der Stadt Calbe (Saale)

Auswertung der Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Behörden / Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 29.06.2018 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

	Seite
1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben	2
2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben	3
3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben	4
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10

1. Behörden / TöB, die beteiligt wurden, aber innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben haben

TÖB–Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	
1.5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Otto-von-Guerricke-Str. 15, 39104 Magdeburg	Da weder eine fristgerechte Stellungnahme abgegeben noch ein Antrag auf Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme gestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Belange nicht berührt sind.
2.4.1	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) LV Sachsen-Anhalt (Olvenstedter Str. 10, 39108 Magdeburg)	
2.4.2	Förderkreis für Vogelkunde und Naturschutz am Museum Heineaum e.V. (Domplatz 36, 38820 Halberstadt)	
2.4.5	Landesjagdverband Sachen-Anhalt e.V. (Halberstädter Str. 26, 39171 Langenweddingen)	
2.4.6	Landesverband für Landschaftspflege Sachsen-Anhalt e.V. (Rosenthalstr. 12b, 38899 Hasselfelde)	
2.4.7	Landesverband Sachsen-Anhalt der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V. (Ilsenburger Str. 40, 38855 Wernigerode)	
2.4.8	Naturfreunde Deutschlands Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. (Stecklenberger Wurmtal 43a, 06502 Thale OT Stecklenberg)	
2.4.9	Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) Landesverband Sachsen-Anhalt (Schleinufer 18a, 39104 Magdeburg)	
2.4.10	Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V. (Postfach 730 107, 06045 Halle /Saale	
2.4.11	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. Landesverband Sachsen-Anhalt (Maxim-Gorki-Str. 13, 39108 Magdeburg)	
2.4.12	Verband Deutscher Sportfischer (VDSF) Landesverband Sachsen-Anhalt e.V (Kirchenwinkel 178, 39387 Oschersleben, OT Hordorf)	
2.4.13	Vogelschutzwarte Storchenhof Loburg e.V. (Chausseestr. 18, 39279 Loburg)	
2.5.2	Einheitsgemeinde Bördeland (Magdeburger Str. 3, 39221 Bördeland)	

2. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme ohne Hinweise und Anregungen abgegeben haben

TÖB-Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
2.1.3	Erdgas Mittelsachsen GmbH (Am Druschplatz 14, 39443 Staßfurt - Brumby)	03.07.2018
2.1.6	Deutsche Telekom AG (Postfach 21 00, 39098 Magdeburg)	06.07.2018
2.1.9	SWM Magdeburg (Am Alten Theater 1, 39104 Magdeburg)	06.07.2018
2.1.10	Abwasserzweckverband „Saalemündung“ (Breite 9, 39240 Calbe/Saale)	11.07.2018
2.4.3	Landesanglerverband Sachsen-Anhalt e.V. (Mansfelder Str. 33, 06108 Halle/Saale)	19.07.2018
2.4.4	Landesheimatbund Sachsen-Anhalt e.V. (Magdeburger Str. 21, 06112 Halle/Saale)	09.08.2018
2.4.14	Imkerverband Sachsen-Anhalt e.V. (Scharnhorststr. 52, 06120 Halle/Saale)	02.08.2018
2.5.1	Stadt Barby (Postfach 1020, 39246 Barby)	04.07.2018

3. Behörden / TöB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen abgegeben haben

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Salzlandkreis 06400 Bernburg /Saale **Untere Landesent-wicklungsbehörde** 03.08.2018	Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert: **1. Ziele der Raumordnung** Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde hat mit Schreiben vom 07.12.2017 festgestellt, dass die 2. Änderung des BP Nr. 3.2 nicht raumbedeutsam i.S.v. raumbeeinflussend und raumbeanspruchend ist.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		2. Planungsgebot, Planungsgrundsätze und Verhältnis zum Flächen-nutzungsplan Gem. § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen gelten ebenso für Änderungsverfahren. Die vorliegende 2. Änderung des BP „Hänsgenhoch, Wohnen I – III“ ist erforderlich, um diesen Bereich neu zu ordnen und um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen. Die ehemals gewollte Entwicklung von kleinen Mischgebieten in diesem Teil entspricht nicht der tatsächlich eingetretenen Situation und auch nicht mehr den Entwicklungsabsichten der Stadt.	Sachverhaltsdarstellung
		Meinen Hinweisen zur öffentlichen Bekanntmachung über die Auslegung ist die Stadt Calbe gefolgt.	Kenntnisnahme
		Der wirksame FNP der Stadt weist das Areal des gesamten BP als allgemeines Wohngebiet aus. Mit der geplanten 2. Änderung des BP wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		Bereits in meiner Stellungnahme vom 19.12.2017 habe ich daraufhin gewiesen, dass § 13a BauGB lediglich zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung von BP anwendbar ist. Ein Aufhebungsverfahren bzw. ein Teilaufhebungsverfahren <u>kann nicht</u> mit dem beschleunigten Verfahren erfolgen. Weiterhin geht für die Öffentlichkeit weder aus der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses noch aus der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.07.2018 hervor, dass hier eine Teilaufhebung erfolgen soll. Somit verfehlen die Bekanntmachungen ihre Anstoßwirkungen für die Öffentlichkeit.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung Kapitel 1.4 und die TF II wird geändert.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Salzlandkreis 06400 Bernburg /Saale **Untere Landesentwicklungsbehörde** 03.08.2018	Die vorliegende 2. Änderung des BP wird sich mit ihrem Geltungsbereich über den Urplan legen, da das neue Recht das „Alte“ verdrängt. Sofern keine separate Teilaufhebung dieses Bereiches erfolgt, bleibt das alte Recht weiterhin im Bestand erhalten. Es wird nur für den Änderungsbereich nicht mehr angewendet. Außerhalb des Geltungsbereiches bleiben alle Festsetzungen gültig. Sofern durch ein Normenkontrollverfahren die 2. Änderung des BP für unwirksam erklärt werden sollte, lebt dieses alte Recht wieder auf. Die Stadt Calbe muss sich entscheiden, welche Option für sie in Frage kommt. Die Begründung ist hinsichtlich dieser Aussagen zu bereinigen.	s.o.
		Die Aussage auf S. 4, Pkt 1.4 ist nicht ganz korrekt. BP werden nicht zum baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB gezählt, sondern verbleiben stets unter den Zulässigkeitsbestimmungen des § 30 BauGB. Bei der Prüfung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden die bestehenden Bebauungsplangebiete als Siedlungsbereich eingestuft und können daher im beschleunigten Verfahren geändert werden.	Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung Kap. 1.4 überarbeitet.
		3. Planzeichnung Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanV. Der gewählte Maßstab entspricht dem Urplan. Er lässt in ausreichendem Maße das Plangebiet und den Planinhalt erkennen.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 (4) BauNVO für die dort genannten Anlagen möglich. Es bleibt jedoch festzustellen, dass einige der Grundstücke die GRZ von 0,6 bereits überschritten haben.	Kenntnisnahme. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie die Möglichkeit der Überschreitung stimmen mit den Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen BP sowie den Vorgaben der BauNVO überein. Die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken waren nach dem geltenden Recht des rechtskräftigen BP (1998) zu errichten. Deren Einhaltung haben die jeweiligen Bauherren für ihr(e) Grundstücke(e) nachzuweisen. Aufgrund der bekannten, teilweise genehmigten Nichteinhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen BP, kommt die Stadt Calbe durch Aufstellung der 2. Änderung ihrer Aufgabe zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung gem. § 1 (3) BauGB nach.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Salzlandkreis 06400 Bernburg /Saale **Untere Landesentwicklungsbehörde** 03.08.2018	Die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie wird ebenfalls durch einige Hauptgebäude nicht eingehalten.	Die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken waren nach dem geltenden Recht des rechtskräftigen BP (1998) zu errichten. Deren Einhaltung haben die jeweiligen Bauherren für ihr(e) Grundstücke(e) nachzuweisen. Aufgrund der bekannten, teilweise genehmigten Nichteinhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen BP, kommt die Stadt Calbe durch Aufstellung der 2. Änderung ihrer Aufgabe zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung gem. § 1 (3) BauGB nach. Der Bestand soll sich zukünftig nicht verfestigen.
		Der Pkt II auf der Planzeichnung ist entsprechend meiner Ausführungen unter Pkt 2 der Stellungnahme zu prüfen und ggf. zu entfernen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf S. 5, letzter Satz. Auf der Planzeichnung ist kein Geltungsbereich gekennzeichnet, der aufgehoben werden soll.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die TF II wird geändert und die Begründung Kap. 1.4 überarbeitet.
		Die textlichen Festsetzungen (TF) müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein. TF 1.3- 1.5 Zur Art der baulichen Nutzung habe ich bereits in meiner Stellungnahme vom 19.12.2017 Aussagen getätigt, die weiterhin zutreffen. M. E. nach bestehen hier keine allgemeinen Wohngebiete, sondern reine Wohngebiete. Die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 2 und 3 werden als unzulässig festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Arten werden entsprechend § 1 (6) BauNVO entweder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. in zwei Fällen als zulässig erklärt. Die Ermächtigung zum Ausschluss von Arten der baulichen Nutzung hat die planende Gemeinde, dennoch muss die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleiben. Die Zweckbestimmung eines Baugebietes wird hauptsächlich von den It. Nutzungskatalog aufgeführten allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung geprägt.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der rechtskräftige BP (1998) setzte im Plangebiet ein Mischgebiet fest mit den gemäß § 6 (2) Nr. 1 – 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Aufgrund der fehlenden Gebietsdurchmischung entspricht das Plangebiet nicht dem Charakter eines Mischgebiets. Um jedoch die derzeit zulässigen Nutzungen im Gegensatz zum rechtskräftigen BP mit der 2. Änderung des BP auch zukünftig nicht zu stark einzuschränken, wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem befindet sich östlich des Plangebiets einen benachbarter Gewerbebetrieb (Holz- und Dachbau Betrieb). Mit der Ausweisung eines Reinen Wohngebiets würde eine besonders schutzwürdige Nutzung an diesen bereits mehrere Jahre bestehenden Gewerbebetrieb heranrücken.
		Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig sind, aber die ausnahmsweise nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig werden.	Aufgrund der Schnittstellen zwischen Handwerk und Gewerbe ist keine eindeutige Differenzierung möglich. Daher wird der Ausschluss gestrichen. Da nach Auffassung des Plangebers jedes Handwerk auch ein Gewerbe ist, handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Salzlandkreis 06400 Bernburg /Saale **Untere Landesentwicklungsbehörde** 03.08.2018	Die Etablierung von nicht störenden Gewerbebetrieben oder auch Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint mir anhand der Grundstückszuschnitte sowie der erfolgten Bebauung kaum möglich. Weiterhin benötigen auch diese Betriebe Stellplätze.	Kenntnisnahme Einfahrt zu Garagen oder Carports können als zusätzliche Stellplätze genutzt werden. Der konkrete Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.
		Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nach den Aussagen in der Begründung auf S. 17, Abs. 2 zu allgemein gehalten. Es ist genau zu bestimmen, ob lediglich Ferienzimmer oder Ferienwohnungen zulässig sind. Die Anzahl ist ebenfalls auf Grundlage der Ausführungen auf S. 17 eindeutig festzulegen.	Kenntnisnahme Die Ausnahmevoraussetzungen sind in der Begründung Kap. 4.2 hinreichend dargestellt. Zur Klarstellung wurde die TF Nr. 1.4 redaktionell ergänzt.
		TF 2.1 Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche regelt § 23 (5) BauNVO. Eine Festsetzung ist nur erforderlich, wenn die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht wird. Der festgesetzte Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche wird im nördlichen Baufenster in drei Fällen nicht eingehalten.	Kenntnisnahme Die TF 2.1 bleibt erhalten. Der Halbsatz dient der Klarstellung und berücksichtigt die Bestandssituation im Plangebiet. Aufgrund fehlender Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zur Schaffung ausreichender Stellplatzmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken sowie zur Vermeidung einer Einengung der Verkehrswege wurde ein Mindestabstand von 5 m festgesetzt. Die Festsetzung wird lediglich auf 2 Grundstücken derzeit nicht eingehalten. Der Bestand soll sich zukünftig nicht verfestigen.
		TF 3.1 Im Vergleich zum VE wird die Summe aller Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche jetzt mit max. 35 m² begrenzt. Die Definition dieser Anlagen erfolgt in TF 3.2. Diese Festsetzung steht dann im Widerspruch zur Festsetzung im Satz 3, die eine Summe der Grundfläche aller Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche von max. 15 % zulässig erklärt. Als Bsp. dient Grundstück 10016 der Flur 5 - im Plan als Grünfläche festgesetzt. Fläche des Grundstücks beträgt 526 m². Max. nach Satz 3 wären 78,9 m² Grundfläche von Nebenanlagen zulässig. Nach dem Luftbild besteht bereits ein Schwimmbecken und befestigte Fläche dazu von ca. 62 m² und somit wird die Festsetzung im Satz 2 überschritten. Mit den weiteren befestigten Wegen werden dann in der Summe ca. 102 m² befestigte Fläche erreicht. Aus meiner Sicht geht die TF 3.1 ins Leere. Der nachträgliche Versuch einer planerischen Steuerung für bereits erfolgte Tatsachen ist kaum zu bewältigen.	Kenntnisnahme Die Festsetzungen des Entwurfs bleiben unverändert. Eine Überschreitung der zulässigen Überbaubarkeit in den Grünflächen hat der jeweilige Eigentümer zu begründen. Sollte die maximale Überbauung von 15 % innerhalb der Grünflächen (TF 3.1) gem. der Bestandssituation vor Inkrafttreten der 2. Änderung des BP Nr. 3.2 nicht eingehalten werden, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen und nachzuweisen, dass der Charakter einer Grünfläche auf dem entsprechenden Grundstück durch ausgleichende Umstände gewahrt wird (z.B. unversiegelte Wege, offene Wasserflächen, erhöhter Gehölzbestand, Dachbegrünung von Nebenanlagen, Fassadenbegrünung. Ein entsprechender Hinweis wird im Planteil B und in der Begründung Kap. 5.1 ergänzt.

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1.2	Salzlandkreis 06400 Bernburg /Saale 03.08.2018	TF 4.1 und 4.2 Meine Aussagen hierzu bleiben ebenfalls weiterhin gültig. Zwar wurde die Fläche von je angefangene 250 m² bestimmt, aber es bleibt die Kontrolle der Stadt zur Umsetzung erhalten, um die gewollte Zielstellung (S. 23 der Begründung) zu erreichen.	Kenntnisnahme
		Die **untere Naturschutzbehörde** teilt mit, dass die in der Stellungnahme zum Vorentwurf geforderte Anpflanzungsmaßnahme in den vorliegenden Planunterlagen (sh 6.3, S. 23) eingearbeitet wurde. Die Pflanzungen von 8 heimischen Laubbäumen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen in der Gemarkung Calbe, Flur 15, Flurstück 2022 und sind durch die Festsetzung Nr. 4.3 gesichert.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis
		Hinweis: Ab 01.03.2020 dürfen gem. § 40 (1) Nr. 4 BNatSchG ohne Genehmigung keine gebietsfremden Gehölze ausgebracht werden. Die Herkunft ist nachzuweisen.	Kenntnisnahme
		Die **untere Wasserbehörde** hat keine Bedenken, da dem Hinweis auf das Vernässungsgebiet durch Eintrag auf der Planzeichnung gefolgt wurde. Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend dem § 55 WHG der Grundstückseigentümer (oder Straßenbaulastträger) verantwortlich. Das Plangebiet der 2. Änderung ist vollständig bebaut und entsprechend den Aussagen auf S. 20, Pkt 4.6 der Begründung voll erschlossen. Somit wird vorausgesetzt, dass die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers ordnungsgemäß erfolgt. Nähere Angaben werden nicht gemacht.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis Das Niederschlagswasser wird gem. § 55 WHG auf den einzelnen Grundstücken versickert.
		Die **untere Abfallbehörde** bemerkt, dass der Entwurf keine Aussagen zur Abfallentsorgung enthält. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bebaute Grundstücke gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen.	Das Plangebiet ist vollständig bebaut und medientechnisch erschlossen. Das Gebiet wird gem. Abfallentsorgungssatzung SLK entsorgt.
		Der **Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungswesen** stellt fest, dass die Belange des vorbeugenden Brandschutzes in den Unterlagen ausreichend berücksichtigt wurden. Zeitlich zwischen der Vorlage des VE und des Entwurfs wurde mir die aktualisierte Kampfmittelbelastungskarte 2018 übergeben. Daher habe ich den Geltungsbereich der 2. Änderung nochmals abgeprüft und festgestellt, dass auch in der aktualisierten Karte keine kampfmittelbelasteten Flächen verzeichnet sind. Daher bleiben meine Aussagen der Stellungnahme vom 19.12.2017 gültig.	Kenntnisnahme, kein Abwägungserfordernis

TÖB – Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.1.1	Avacon Netz GmbH Anderslebener Str. 62 39387 Oschersleben 19.07.2018	Grundsätzlich stimmen wir dem BP zu. Die im PG befindlichen NS-Kabel unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen. Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gem. Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.	Kenntnisnahme Die Hinweise sind nicht Gegenstand eines BP, sondern i.V.m. nachgeordneten Genehmigungsverfahren und möglichen Baumaßnahmen zu beachten.

4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 16.07.2018 bis 13.08.2018 statt.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Privater Einwender 08.08.2018	hiermit nehmen wir Stellung zum Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung BP Nr. 3.2 "Hänsgenhoch - Wohnen 1-3" und legen vorsorglich Widerspruch ein. Der Stadtrat der Stadt Calbe / S. hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Entwurf der 2. Änderung des BP und die Begründung in der vorliegenden Form gebilligt und beschlossen. Vor der Beschlussfassung kam es im Stadtrat zu einer Debatte innerhalb derer von verschiedenen Fraktionen des Stadtrates verschieden Änderungsanträge gestellt wurden.	
		Konkret beziehen wir uns auf den Änderungsantrag des Abgeordneten Frank Wilhelm, der für die CDU/FDP Fraktion (größte Fraktion im Stadtrat) beantragte den letzten Satz unter 5.7. bzw. Textfestsetzung 3.3 ("Garagen, Stellplätze und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie jegliche Art von Werbeanlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.") zu streichen. In seinem Redebeitrag brachte Frank Wilhelm zum Ausdruck, dass, es das Ziel dieses Antrages der Fraktion sei, Garagen, Carports und Stellflächen auch auf den privaten Grünflächen zu zulassen. In der Stadtratssitzung wurde über die verschiedenen Anträge einzeln abgestimmt. Dem Antrag der CDU/FDP-Fraktion wurde bei nur 2 Gegenstimmen mit übergroßer Mehrheit statt gegeben. Insgesamt wurde der so geänderte BP ohne Gegenstimmen vom Stadtparlament gebilligt. Die Zulassung von Garagen, Carports und Stellflächen den privaten Grünflächen stellt also den politischen Willen des Stadtrates dar, der durch einen demokratischen Prozess zum Ausdruck gebracht wurde. Die beschlossenen Anträge wurden jedoch nicht fehlerfrei in den BP eingearbeitet. Ein Telefonat mit dem Leiter der techn. Bauaufsicht im Bauamt des Salzlandkreises, Herr Voigt, ergab dass die Satzstreichung allein nicht genügt, um solcherlei Bebauungen zuzulassen. Daher möchten wir die Stadtverwaltung darauf hinweisen dem politischen Willen des Stadtrates konsequent zu befolgen und bitten darum im entsprechenden Absatz "Private Grünflächen" des Punktes 5.1 die Textpassage auf: "Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnet auch bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. der §§ 12 und 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, ..." zu ändern.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO ist baurechtlich nicht zulässig. In § 12 (1) BauNVO heißt es hierzu: „Stellplätze und Garagen sind in allen <u>Baugebieten</u> zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.“ Eine Grünfläche ist kein Baugebiet. OVG Niedersachen, Urteil vom 27.01.1986 – 1A 122.84, BRS 46 Nr. 22 Grünflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind solche Flächen, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung seien, bei denen also die freien, in der Regel begrünten Flächen die Hauptsache seien. Die zulässige Bebauung darf zudem nicht derart massiv und dominierend sein, dass nicht mehr die Freifläche, sondern die bauliche Anlage als Hauptsache erschiene.

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Privater Einwender 08.08.2018	Auch müssen in der, diesem Absatz folgenden, Aufzählung der zugelassenen Anlagen Garagen, Carports und Stellflächen namentlich erwähnt sein. Gleiches gilt sinngemäß auch für die textlichen Festsetzungen 3.1 bzw. 3.2.	s.o.
		Darüber hinaus möchten wir die Stadtverwaltung darauf hinweisen, dass die weiteren Festlegungen zur Überbaubarkeit der privaten Grünflächen, insbesondere die Festlegung der GFZ von 0,15, u.U. nicht ausreichen, um auf den anderen Grundstücken innerhalb des Planungsgebietes die Heilung der aktuellen baulichen Gegebenheiten zu ermöglichen und die städtebaulichen Ordnung wieder herzustellen. Die BauNVO läßt auch hier eine großzügigere Regelung durchaus zu.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Die nachträgliche Legalisierung von nicht genehmigten baulichen Anlagen ist keine rechtmäßige Begründung für die Aufstellung bzw. Änderung eines BP. Gemäß dem OVG Niedersachen, Urteil vom 27.01.1986 – 1A 122.84, BRS 46 Nr. 22 Grünflächen i.S.d.§ 9 (1) Nr. 15 BauGB solche Flächen seien, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung seien, bei denen also die freien, in der Regel begrünten Flächen die Hauptsache seien. Daran fehle es, wenn eine Bebauung von 20% der Fläche möglich sei und damit das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit einen Wert erreiche, der dem höchstzulässigen Maß in einem Wochenendhausgebiet entspreche.