

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	westliche Straßenseite	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
1.1a	Helmut Lagodka Dorfstraße 1 24.09.2009	<p>Ich beziehe mich auf die Gemeindefassung vom 22.09.09 in der B-Plan-Sache der Gemeinde Götting und reiche Ihnen hiermit wie besprochen meine Einwendungen und Verbesserungsvorschläge zum dort vorgelegten Entwurf ein:</p> <p>Mit dem B-Plan Götting sollte nach dem Verständnis der Einwohner im Grunde eine 2. Baureihe sowie eine insgesamt zu starke Bebauung in der Ortslage verhindert werden. Der B-Plan-Entwurf Nr. 1 vom 22.09.09 fördert jedoch insbesondere dieses in der südwestlichen Ortslage und privilegiert zahlreiche große Nebengebäudeflächen als Bauland, sogar solche, die sich vorher im reinen Außenbereich befanden (siehe letztes Grundstück Süd-Ost / "Maaß"). Der für mich nicht prüfbar Historie der Bebauung in Götting nach war zudem für das oberste Grundstück Süd-Ost die ausschließliche Bebauung mit dem Wohnhaus "Loss" seinerzeit nur unter strengen Auflagen möglich und die Fläche der Scheune als Außenbereich definiert.</p> <p>Dies alles wird selbstverständlich von einer Vielzahl der Bürger als ungerecht empfunden und entspricht nicht den vorher diskutierten Zielsetzungen des B-Plans. Die Gemeindeglieder sollen hier schließlich entscheiden über planerische Einschränkungen ihres Eigentums, welche sie sich einvernehmlich selbst auferlegen. Für eine breite Akzeptanz ist es deshalb erforderlich, einzelne Grundstücke nicht zu bevorzugen oder zu benachteiligen. Dies gilt nicht nur im Verhältnis der Grundstücke untereinander sondern auch bezogen auf jedes einzelne Grundstück im Verhältnis der</p>	<p>Die vorgebrachten Anmerkungen zu den beiden angesprochenen Grundstücken werden zur Kenntnis genommen und sind nachvollziehbar.</p> <p>Gleichwohl hat die Gemeindeversammlung die Möglichkeit in Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde die Möglichkeit die angesprochenen Flächen als „Abrundung der Ortslage“ in den Geltungsbereich des B-Planes einzubeziehen und für überbaubar zu erklären. Aus städtebaulichen Gründen werden keine grundsätzlichen Bedenken gesehen an den Festsetzungen gemäß Vorentwurf vom 22.9.09 festzuhalten.</p> <p>Aufgrund des sehr unterschiedlichen baulichen Bestandes ist es im vorliegenden Fall nahezu unmöglich, es allen betroffenen Grundstückseigentümern recht zumachen.</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>vorherigen ungeplanten Regeln zu der neuen geplanten Regelung. Eine ausgewogene Regelung in oben beschriebenem Sinne wird nach dem B-Plan-Entwurf Nr. 1 derzeit noch nicht erreicht.</p> <p>Der vorhandene Baubestand in Götting soll in seiner Art und Nutzung baurechtlich geschützt sein. Gleichwohl ist es nicht vermittelbar, das nur aufgrund von derzeitigen Baubestandes einzelne Grundstücke eine GRZ von 0,25 erhalten sollen. Auch hier muss die gleiche GRZ gelten, die für alle gilt.</p> <p>Ein B-Plan muss sich in die Zukunft richten, nicht in die Vergangenheit. Deshalb ist es notwendig, planerische Vorgaben im B-Plan zu verankern und nicht den Baubestand aus ungeplanter Zeit das Maß angeben zu lassen. Der vorhandene Bestand bleibt natürlich geschützt aber bei Neubauten haben selbstverständlich dann die Regelungen eines neuen B-Plans zu gelten. Ansonsten brauchte man keinen B-Plan. Dies ist für jeden einsehbar.</p> <p>Fazit: Als Lösungsansatz, welcher voraussichtlich eine breitere Zustimmung in der Gemeinde erhalte und der in Umrissen ja bereits auch schon angesprochen wurde, habe ich Ihnen den</p>	<p>Es ist richtig, dass der vorhandene Gebäudebestand, soweit er ordnungsgemäß errichtet und bauordnungsrechtlich genehmigt wurde dem Bestandsschutz unterliegt. Es ist allerdings nicht nur legitim, sondern geradezu geboten, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes den tatsächlichen Bestand zu berücksichtigen. Denn es gilt in der Bauleitplanung grundsätzlich auch ein Gebot der Rücksichtnahme zugunsten von schützenswerten Individualinteressen. Diese Rücksichtnahme ist jedoch nicht im Sinne eines absoluten Vorranges zu verstehen, erfordert aber zumindest eine differenzierende Betrachtung nach dem jeweiligen Schutzgut und sonstigen zu berücksichtigenden Belangen.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung sieht für solche Fälle in § 16 Abs. 5 ausdrücklich eine entsprechende Regelung vor, wonach das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann. Im Rahmen der vorgenommenen Überarbeitung des Vorentwurfes wurden deshalb verschiedene Ausnahmeregelungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.</p> <p>Die Vorlage des Alternativvorschlages zu Festsetzung der überbaubaren Flächen wird grundsätzlich begrüßt, führt aber nach Auffassung des Gemeinde allerdings</p>

Gemeinde Göttin, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Lageplan der Gemeinde Göttin mit (neu eingezeichneten roten) Baulinien beigefügt – siehe Anlage 1 zur Vorlage. Die Baufenster aus dem Entwurf Nr. 1 wären zu stornieren.</p>	<p>nicht wirklich zu einem brauchbaren Steuerungsinstrument, da die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt sind. Gleichwohl wird im Sinne der vorliegenden Anregung eine überarbeitete Planzeichnung mit großzügigeren überbaubaren Flächen vorgelegt.</p>
1.1.b		<p>Ich schlage zudem vor, den Textteil Teil B im Ganzen zu überarbeiten (s. unten: Mindestgrundstücksgrößen) und im Einzelnen sinngemäß wie folgt zu ergänzen: Zu Punkt 1: Punkt 1.3 entfällt zumindest für Privatgrundstücke. (Ausnahme ggf. Gemeindehaus). Punkt 1.4 (neu) "Neubauten sind zulässig innerhalb der roten Baulinien." "Das Errichten von Wohngebäuden (und anderen ?) in mehr als einer Baureihe, bezogen auf die jeweilige</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. der Text Teil B wird überarbeitet.</p> <p>Zu Punkt 1.3 Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da sie die Interessen einzelne Grundstückseigentümer aufgrund unzumutbar benachteiligen würden. Der vorhandene Landmaschinenbetrieb wäre beispielsweise in seiner Existenz bedroht, da er bei Streichung der Festsetzung 1.3 einzig und allein auf den Bestandsschutz beschränkt wäre und eine Erneuerung bzw. früher oder später auch erforderliche Erweiterung und Erneuerung seiner Gebäudesubstanz planungsrechtlich ausgeschlossen wäre. Die Bau-nutzungsverordnung sieht für solche Fälle ausdrücklich in § 16 Abs. 5 eine entsprechende Regelung vor, wonach das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann.</p> <p>zu Punkt 1.4 (neu) Der Vorschlag ist so nicht umsetzbar. Wenn in der Planzeichnung eine großzügige Bautiefe von 40 -50 m</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Grundstückstiefe, gemessen parallel zur Dorfstraße/Postweg/Kirchweg, ist unzulässig."</p> <p>Punkt 1.5 (neu) "Anbauten an bestehende Wohngebäude sind möglich".</p> <p>Zu Punkt 2: Zwei Wohnungen pro Wohngebäude. 3 Wohnungen bei landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohn(!)Gebäuden, also den Hauptgebäuden der Hofstellen inklusive deren Wirtschaftstrakte, aber keine Scheunen oder Ställe. (Anmerkung hierzu: Es besteht absolut kein Bedarf, riesige Ställe und Scheunen, welche früher für eine völlig andere Nutzung errichtet wurden (Landwirtschaft), in riesige neue Einzelwohn- oder Reihenhäuser umzuwandeln. Aus den Hofstellen/Wirtschaftstrakten sollen auch keine kleinteiligen Reihenhaussiedlungen entstehen - hier sollten die gleichen Grundsätze einer nicht zu engen Bebauung/Besiedlung gelten wie für alle anderen.</p>	<p>zugelassen wird, so kann nicht gleichzeitig eine zweite Baureihe verhindert werden, da es keine Rechtsgrundlage im BauGB gibt mehrere Gebäude innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Fläche auszuschließen. Dies könnte allenfalls erreicht werden über eine restriktive Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit einer einzuhaltenden Mindestgrundstücksgröße, wie sie in dem überarbeiteten Entwurf jetzt auch aufgenommen wurde.</p> <p>zu Punkt 1.5 (neu) Diese Festsetzung ist überflüssig, da Anbauten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche ohnehin zulässig sind, sofern das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.</p> <p>zu Punkt 2 Die vorgebrachten Bedenken sind verständlich. Gleichwohl sollten für bestehende landwirtschaftliche Gebäude nicht vor vornherein jegliche Umnutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass entsprechende Umnutzungen zurzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB in der Regel grundsätzlich möglich sind. Der Vorschlag zur Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird wie folgt berücksichtigt: <i>Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden sind ausnahmsweise im Rahmen der Umnutzung bis zu 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.</i></p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Schlussanmerkung:</p> <p>Die Feinheiten zum gewollten Maß der baulichen Nutzung können nun mit der bereits angesprochenen Mindestgrundstücksgröße für Neubauten durchgeführt werden. Die von Herrn Feenders kurz angesprochene Größe von 1.200 m² (ggf. auch 1.500 m²) hielte ich für gut.</p>	<p>Der Anregung wird wie folgt entsprochen: <i>Für Einzelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m².</i> <i>Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² pro Doppelhaushälfte.</i></p>
1.1c		<p>In eigener Sache: Den bebaubaren Bereich meines Grundstücks Dorfstraße 1 bitte ich Sie in der von mir eingezeichneten Größe (siehe rote Linie) zu dokumentieren. An ca. den beiden Ecken des rot linierten Quadrats am äußeren nördlichen Bereich liegen links als großes Biotop eine Regenentwässerung für mein Wohnhaus und rechts eine massiver Swimmingpool, der bereits in den 70er Jahren errichtet wurde. Einen irgendwie schutzwürdigen Grünstreifen im öffentlichen Sinne gibt es dort nicht. Dieser Bereich ist nicht einsehbar und alle Bäume und Sträucher dort sind von uns oder unseren Vorgängern selbst angepflanzt worden. Dritte geht das alles nichts an. Hätten ich oder meine Vorbesitzer in der Vergangenheit dort den ganzen Ziergartenbestand vernichtet und anstatt dessen wie woanders riesige Scheunen errichtet, wäre das nach dem Entwurf vom 22.09.09 heute als Bauland definiert. Ich habe im Geltungsbereich eines § 34 BauGB vor wenigen Jahren viel Geld für mein Grundstück bezahlt und bin nicht bereit dazu, mich über eine unnachvollziehbare Grundlanddefinition im Rahmen eines B-Plans selbst zu enteignen, zumal dann nicht, wenn an anderen Stellen im Dorf zum Vorteil einzelner Haushalte massiv Bauland geschaffen werden soll, selbst in absoluten Außenbereichen. Ich hoffe, ich habe Ihnen eine konstruktive Zuarbeit liefern</p>	<p>Die vorgebrachten Anmerkungen sind zwar verständlich, aber nicht in allen Punkten nachvollziehbar. Dies wird wie folgt begründet: Für eine Erweiterung der überbaubaren Fläche auf eine Bautiefe von gut 50 m wird keine Erforderlichkeit gesehen, da die hier vorhandenen Anlagen zum einen Bestandsschutz genießen und z.B. auch ein offenes Schwimmbecken in massiver Bauweise außerhalb der überbaubare Fläche als Nebenanlage zulässig sein kann. Von einer Enteignung des Einwenders durch die ersten vorgestellten Planüberlegungen kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Auch bei einer Nichtüberplanung und Anwendung des § 34 BauGB dürfte die Genehmigung zugunsten eines zweiten Wohnhause insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung im Hangbereich ausgeschlossen sein. Vom Grundsatz besteht für die rückwärtigen Grundstücksteile 65/2 und 65/6 keinerlei Planerfordernis. Wie dem Einwender bekannt ist, wurde der Plangeltungsbereich aufgrund seines Antrages zur Einbeziehung des ganzen</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>können und bitte um entsprechende Berücksichtigung. Bitte bestätigen Sie mir per E-Mail kurz den Eingang dieser Mail nebst Anlage Lageplan (siehe Anlage 1). Eine Kopie dieser Mail gebe ich informatorisch auch an Herrn Feenders.</p>	<p>Eigentumsgrundstückes dennoch erweitert. Eine Festsetzung als Bauland des gesamten Bereiches scheint allerdings deshalb nicht geboten. Aus diesem Grunde wurde der rückwärtige Bereich unter weitestgehender Berücksichtigung des Bestandes als private Grünfläche festgesetzt. Ein Nachteil für den Einwender ist hiermit nicht verbunden, zumal die festgesetzte GRZ von 0,15 trotz der festgesetzten Grünfläche eine Bebauung mit einer Grundfläche bis zu ca. 290 m² ermöglicht. Dies entspricht einer realen Erweiterungsmöglichkeit von ca. 190 m² bei einer vorhandenen GR (ohne Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) von ca. 105 m²!</p> <p>Wie bereits weiter oben erwähnt, wurden die Planzeichnung und das Maß der baulichen Nutzung nochmals überarbeitet. So wurde auch die festgesetzte überbaubare Fläche des betroffenen Grundstückes etwas vergrößert und gleichzeitig die festgesetzte Grünfläche verkleinert. Dadurch wäre nunmehr eine GR von bis zu ca. 290 m² realisierbar!</p>
1.2	<p>Walter Lenz Domänenweg 3, Hollenbek 5.10.2009 (siehe hierzu Anlage 2 Lageplan mit eingezeichnetem gewünschten Standort für ein zweigeschossiges</p>	<p>Ich bin Miteigentümer des Grundstückes 115/3 der Flur 1 und nehme in Absprache mit den weiteren Grundstückseigentümern, Babara Brix und Claus-Dieter Krohn, wie folgt Stellung:</p> <p>Dem Vorentwurf des B-Planes Nr.1 kann entnommen werden, dass auf dem Grundstück 115/3 der Flur 1 kein Baufenster für die Errichtung eines Einfamilienhauses festgesetzt wurde.</p> <p>Wie Sie dem anliegenden Vorbescheid vom 04.06.2003 entnehmen können, wurde meine Bauvoranfrage vom</p>	<p>Der hier vorgelegte Bauvorbescheid war dem Entwurfsverfasser bisher nicht bekannt.</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<i>Einfamilienhaus.)</i>	<p>04.06.2003 positiv beschieden, so dass es möglich war, ein Einfamilienhaus (wie ebenfalls anliegend beigefügt) zu errichten. Ich möchte Sie bitten, erneut durch Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan für uns die Möglichkeit zu schaffen, dass wir das Bauvorhaben zukünftig auf diesem Grundstück im hinteren Bereich, somit möglichst weit von der Straße entfernt, errichten können. Ich möchte hierbei darauf aufmerksam machen, dass auf dem Grundstück der Baumbestand mit zu berücksichtigen ist. Ebenfalls möchte ich auf die gewünschte Bauweise hinweisen.</p> <p><i>Anmerkung: In der Bauvoranfrage war ein zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach in Holzrahmenbauweise auf einem Feldsteinfundament vorgesehen.)</i></p>	<p>Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass ein Bauvorbescheid lediglich 3 Jahre gilt. D.h. dass der Bescheid seit dem 5.6.2006 abgelaufen ist.</p> <p>Dennoch ist es grundsätzlich möglich der Anregung zu entsprechen und eine überbaubare Fläche am gewünschten Standort vorzusehen, auch wenn das Baugrundstück mit einer Breite von ca. 15 m recht schmal ist.</p> <p>Dem Antrag wird dahingehend entsprochen, dass ein Baufenster vorgesehen wird. <u>Dies wird gegenüber dem vorgestellten Entwurf mit Stand vom 14.01.2010 noch um 10 m nach Westen verschoben.</u> Allerdings sind hierfür die übrigen Festsetzungen des B-Planes zu beachten, d.h. zulässig ist nur eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m.</p>
2	Östliche Straßenseite		
2.1	Dana Mollenhauer und Ronny Volger, Dorfstraße 2 1.10.2009	<p>Dem Vorentwurf des B-Plan Nr. 1 kann entnommen werden, dass direkt vor unserer Grundstücksauffahrt zu unserem Carport ein Einzelbaum gepflanzt oder erhalten werden soll. Der Planzeichnung ist leider eine Unterscheidung nicht zu entnehmen, dennoch versperrt der Standort dieses Baumes die Auffahrt, so dass wir um Löschung beten.</p> <p>Wir beabsichtigen in der Zukunft unser Haus mit entweder dunkelgrün glasierten oder dunkelblau glasierten Dachpfannen zu decken. Ebenfalls ist beabsichtigt, dass wir unser Haus in hellgelb streichen. Der zukünftige B-Plan sollte keine Festsetzungen enthalten, die diesem Vorhaben widersprechen.</p>	<p>Bei dem genannten eingezeichneten Baum handelt es sich lediglich um einen Vorschlag für die zusätzliche Anpflanzung. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die vorgeschlagene Baumanpflanzung an der genannten Stelle herausgenommen wird.</p> <p>Es ist letztlich eine Entscheidung der Gemeindeversammlung sich für oder gegen die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzung auszusprechen. Aus ortsgestalterischer Sicht wäre es allerdings sehr bedenklich insbesondere blau glasierte Dachpfannen als Eindeckung zuzulassen, da diese</p>

Gemeinde Göttin, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>bisher weder vorhanden noch regional typisch sind. Es wäre schade, wenn das Dorf Göttin aufgrund fehlender bzw. sehr großzügiger Regelungen früher oder später wie ein x-beliebiges austauschbares Neubaugebiet in Deutschland aussehen würde.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen glasierten Pfannen auf einem Gebäude in der Dorflage wird jedoch der Ausschluss glasierter Pfannen gestrichen. An einem Ausschluss von blauen Dachpfannen wird jedoch festgehalten.</p>
2.2	Jens Sommer Dorfstraße 8 4.10.2009	<p>Wie in der Sitzung am Dienstag, dem 22.09.2009 besprochen, möchte ich drei Veränderungen zum Bebauungsplan beantragen:</p> <p>1. zu Punkt 1 der gestalterischen Festsetzungen. Bei den genannten Ziegelfarben sollten auch weiße Ziegel zulässig sein.</p> <p>2. zu Punkt 2.3 Dachziegel sollen auch in der Farbe grün zulässig sein, sowie auch in glänzender Ausführung, da diese von jedem Dachdecker auch gegen eine schnelle Vermosung empfohlen werden.</p>	<p>Zu 1. Da in der Ortslage bereits weiße Gebäude vorhanden sind, wird der Anregung gefolgt, auch weiße Vormauerziegel zuzulassen.</p> <p>Auch wenn grüne Dachpfannen nicht unbedingt regionaltypisch sind, wird es aus ortsgestalterischer Sicht für vertretbar gehalten, grüne Dachpfannen zuzulassen.</p> <p>Am Ausschluss blauer Dachpfannen wird allerdings festgehalten, denn es wäre schade, wenn das Dorf Göttin aufgrund fehlender bzw. sehr großzügiger Regelungen früher oder später wie ein x-beliebiges austauschbares Neubaugebiet in Deutschland aussehen würde.</p> <p>Bei glasierten Pfannen sollte berücksichtigt werden, dass diese bei Sonneneinstrahlung zu starken Reflexionen</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>3. Zur Planzeichnung bitte ich um Veränderung der Baufenster wie in rot eingezeichnet. (<i>Vorgeschlagen wird hier eine Zusammenlegung der Baufenster für die Grundstücke Dorfstraße 6 bis Dorfstraße 10- siehe hierzu Anlage 3 der Vorlage.</i>)</p>	<p>führen können, die besonders für Nachbargrundstücke sehr störend sein können. Dennoch wird der Anregung gefolgt, indem auch glänzende Dachpfannen nicht ausgeschlossen werden. Die gestalterischen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Zu 3. Nach Rücksprache mit dem Einwender geht es nicht vorrangig um eine Zusammenlegung der Baufenster, sondern um eine Erweiterung im rückwärtigen Bereich ohne einen Versprung der vorderen Baugrenze.</p> <p>Der Anregung wird zugunsten einer größeren Flexibilität der Grundstückseigentümer gefolgt. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet.</p>
2.3	Frau Hamann Dorfstraße 4 6.10.2009	<p>Beantragt wird die vorhandenen Baulinien nach vorne zur Straße hin zu ziehen, da eventuell beabsichtigt ist, das vorhandene Wochenendhaus durch einen Neubau zu ersetzen. Der vorhandene Carport soll erhalten bleiben. Gewünscht wird eine Flucht weiter zur Dorfstraße hin.</p>	<p>Die Einwendung wird berücksichtigt. Die vordere Baugrenze wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planzeichnung weiter zur Dorfstraße verschoben.</p>
2.4a	Bruno Hägemann Dorfstraße 14 8.10.2009	<p>Zu den Planungsabsichten der Gemeinde Götting nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Der mehrheitliche Beschluss der Gemeindeversammlung einen B-Plan erstellen zu lassen, wurde durch folgende Begründungen erreicht, die mir auf Nachfrage so dem Sinn nach genannt wurden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ungezügelter Wachstum des Dorfes verhindern 2. keine Überlastung der Kläranlage 3. Bebauung in zweiter Bauflucht verhindern 	<p>Der beabsichtigte Bebauungsplan soll zukünftig keinesfalls weitere Baumaßnahmen verhindern, sondern dazu beitragen bei zukünftige Baumaßnahmen dafür zu</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>4. moderne Baukörper verhindern 5. ein bestimmtes Bauvorhaben verhindern</p> <p>Durch den jetzt vorliegenden Entwurf werden diese Begründungen ad absurdum geführt.</p> <p><u>zu 1.</u> Im Dorf gibt es fünf Baulücken, die ohne B-Plan bebaubar wären. Mit dem B-Plan sind es etwa 12 Baumöglichkeiten. Wobei es, wenn anstelle eines Neubaus ein landwirtschaftliches Altgebäude ausgebaut wird, noch schwieriger wird, da bis zu 4 Wohneinheiten pro Gebäude vorgesehen sind. Mit etwas Phantasie ist vorstellbar, dass eine Verdopplung der Einwohnerzahl möglich wäre.</p> <p><u>zu 2.</u> Zur Kapazität der Kläranlage konnte ich bisher nichts in Erfahrung bringen.</p> <p><u>zu 3.</u> Es entstehen jetzt Baukörper in zweiter Baulinie.</p>	<p>sorgen, dass diese sich insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung, also der Größe und auch der Gestaltung gut in das gewachsene Ortsbild einfügen. In der Tat sollen auch zusätzlichen Gebäude in zweiter Baureihe nicht vorgesehen werden. Eine solche entsprechende konkrete Einflussnahme ist nur durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan möglich, da die Regelungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sehr begrenzt sind.</p> <p>zu 1. Dieser Aussage wird widersprochen. Zurzeit wären vorbehaltlich einer genaueren Prüfung wahrscheinlich 7, wenn nicht 8 Baulücken bebaubar. Darüber hinaus wäre auf der Grundlage von § 34 BauGB voraussichtlich auch der Ausbau einiger bestehender landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken, auch mit mehreren Wohnungen pro Gebäude grundsätzlich möglich. Es dürfte unwahrscheinlich sein, dass sich die Einwohnerzahl des Dorfes Götting verdoppelt, wenngleich dies wohl ohne B-Plan sogar eher möglich wäre.</p> <p>Aufgrund verschiedener anderer Anregungen wird der Bebauungsplan allerdings überarbeitet und auch die Regelung zur Zahl der Zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird im Sinne des Einwenders angepasst.</p> <p>zu 2. Die Kapazität der Kläranlage ist begrenzt, so dass zwar eine Schmutzwasserentsorgung durch zusätzliche Wohneinheiten möglich ist, eine Verdoppelung der Einwohnerzahl allerdings zu Problemen führen würde.</p> <p>zu 3. Insbesondere im südwestlichen Bereich des Dorfes</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sind heute bereits Gebäude in zweiter Reihe vorhanden. Bei dem Grundstück Dorfstraße 15 wäre wohl bereits heute nach § 34 BauGB ein zusätzlicher Bauplatz unmittelbar nördlich des Hauptgebäudes zulässig, städtebaulich unter Berücksichtigung der vorhandenen Hofanlage mit dem prägenden Baumbestand aber nicht unbedingt wünschenswert, so dass deshalb im rückwärtigen Bereich unter Würdigung des vorhandenen sehr guten Altbestandes eine Bebauungs- bzw. Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen wurde. Ähnliches gilt für die Festsetzungen zugunsten der bestehenden Hofanlage im Südwesten.</p>
2.4b		<p>In dem B-Plan-Entwurf sind diverse landwirtschaftliche Gebäude mit Baufenstern versehen, jedoch nicht alle. dem Gleichheitsprinzip folgend möchte ich für mein landwirtschaftliches Gebäude ebenfalls ein Baufenster vorgesehen wissen.</p> <p>In dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind die Hofstellen besonders gekennzeichnet. ich möchte bitten, auch bei meiner Hofstelle diese Kennzeichnung anzuwenden.</p> <p>Der im B-Planentwurf als private Grünfläche bezeichnete Grundstücksteil wird von mir als Hofstelle benutzt. Auf dieser Fläche befinden sich tlw. Pferdestall und Ausläufe. das gesamte Grundstück und alle Gebäude sind Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes im Nebenerwerb und die derzeitige Hoffläche geht deutlich über die derzeitige B-Plan-Grenze hinaus.</p>	<p>Der Wunsch zur Festsetzung eines Baufensters zugunsten des sehr großen vorhandenen neuen Nebengebäudes ist verständlich. Ein unmittelbares Planerfordernis hierfür wird allerdings nicht gesehen, zumal das Gebäude Bestandsschutz genießt.</p> <p>Dem Wunsch wird entsprochen. Eine entsprechende Eintragung in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird ergänzt.</p> <p>Die Nutzung des Gebäudekomplexes als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb wurde von dem Planverfasser bisher verkannt. Die Planzeichnung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan wird auch aufgrund anderer Anregungen überarbeitet. Hierbei ist es allerdings nicht relevant, dass die derzeitige Hoffläche über die derzeitige B-Plan Grenze hinausgeht, zumal für die Flächen im Außenbereich kein Planerfordernis gesehen wird.</p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p><u>zum Text-Teil B</u> , Maß der baulichen Nutzung Ich bitte um Aufklärung über die unterschiedlichen GRZ.</p> <p>Die unterschiedliche Zahl von Wohnungen erscheint mir schwer nachvollziehbar.</p> <p><u>zu „Gestalterische Festsetzungen“</u></p> <p>Die Vorschläge hier sind aufgrund der bereits vorhandenen Oberflächen und Formen an den Gebäuden in Götting aus meiner Sicht wenig sinnvoll. Sie bedeuten eine unnötige Einschränkung zukünftiger Bauvorhaben.</p> <p>Grundsätzlich verwundert es, dass im derzeitigen Außenbereich Baufenster vorgesehen sind.</p>	<p>Aufgrund der vorhanden sehr unterschiedlichen Bebauung mit Grundstücksgroßen von ca. 850m² bis zu mehreren Tausend m² ist es auch unter Berücksichtigung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung unumgänglich und legitim nicht für alle Grundstücke im Geltungsbereich das gleiche Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Die Baunutzungsverordnung sieht für solche Fälle ausdrücklich in § 16 Abs. 5 eine entsprechende Regelung vor, wonach das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden kann.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Vorentwurfes wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung neu geregelt. Hierbei wurden gleichzeitig Ausnahmen zugunsten der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft aufgenommen.</p> <p>Die Gemeindeversammlung hat sich für die Aufnahme entsprechender gestalterischer Festsetzungen ausgesprochen, um einen gestalterischen Rahmen zu setzen und insbesondere ortsuntypische Baumaterialien (z.B. blaue Dachpfannen) auszuschließen. Es wäre schade, wenn das Dorf Götting aufgrund fehlender bzw. sehr großzügiger Regelungen früher oder später wie ein x-beliebiges austauschbares Neubaugebiet in Deutschland aussähe.</p> <p><u>Die geäußerte Verwunderung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich jedoch für die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches entschieden und</u></p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Wenn das Dorf sich nicht wesentlich vergrößern soll, ist die jetzt vorliegende Planung dazu wenig geeignet.	<u>hält auch weiterhin daran fest.</u> Diese Meinungsäußerung wird zur Kenntnis genommen.
2.5	Torsten Helmke Dorfstraße 24 22.09. vorgetragen im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 22.09	Herr Helmke regt an, die Bautiefe des Baufensters bei dem Grundstück Dorfstr. 24a, b und c zu vergrößern.	Wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung zugesagt, wurde die Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen nochmals überprüft und teilweise auch überarbeitet. Bei dem genannten Grundstück wurde die Bautiefe allerdings nicht erweitert, zumal das ausgenutzte Maß der baulichen Nutzung bereits deutlich über dem der anderen Baugrundstücke liegt. Um das Grundstück jedoch flexibler nutzen zu können, wurde die überbaubare Fläche nach Süden um 2m erweitert. Insofern wird der Anregung zumindest teilweise entsprochen.
2.6	Eckhard Maaß Dorfstraße 30 18.01.2010	Im Planentwurf zur Aufstellung des selbstständigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Götting ist unser auf dem Flurstück 7/1 der Flur 4 gelegenes landwirtschaftliches Gebäude in der vorhandenen Größe mit einem Baufenster versehen. Hierzu wird in den Einwendungen von Herrn Lagodka die Feststellung getroffen, dass es sich um ein Gebäude und Grundstück im Außenbereich handelt. Diese Einschätzung ist nicht richtig und entspricht nicht den Beurteilungskriterien von Innen- und Außenbereichsgrundstücken. Ein Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es im Zusammenhang der bebauten Ortslage liegt. Der	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, allerdings von der Gemeinde nicht kommentiert.</u> <u>Die Gemeinde hat sich zudem bereits für die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches entschieden und hält auch weiterhin daran fest.</u>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Zusammenhang ist dann nicht unterbrochen, wenn zwischen der Bebauung kein größerer Abstand als 75 m – 100 m besteht und die Gebäude nicht durch eine Straße getrennt sind. Zu Bebauung zählen auch Nebengebäude und landwirtschaftlich genutzte bzw. errichtete Gebäude.</p> <p>Das von uns erworbene landwirtschaftliche Gebäude liegt ca. 25 m von unserem Wohngebäude entfernt und in der Bauflucht der übrigen Gebäude.</p> <p>Es liegt in der 1. Baureihe und fügt sich somit gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung ein. Weiterhin ist das Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen.</p> <p>Es handelt sich also nicht um ein Gebäude im Außenbereich, sondern gemäß Planentwurf wird der vorhandene Bestand in den engen Grenzen des Gebäudes festgesetzt.</p> <p>Ich bitte dieses bei weiteren Abstimmungen zu berücksichtigen.</p>	
2.7	<p><u>Otto Burmester</u> <u>Dorfstraße 10</u> <u>(in der Sitzung</u> <u>mündlich</u> <u>vorgetragen)</u></p>	<p><u>Der Einwender ist nicht einverstanden mit der Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 1.200 m².</u></p> <p><u>Er hält diese Größenvorgabe nicht für zeitgemäß und für nur sehr schwer verkäuflich. Darüber hinaus befürchtet er, dass aufgrund seines Grundstückszuschnittes und der Lage des vorhandenen Hauses ein zusätzliches Haus nur in sehr geringem Abstand zu seiner Terrasse errichtet werden könnte.</u></p> <p><u>Die gleichen Probleme sieht er bei einer Teilung des Grundstückes Dorfstraße 7.</u></p>	<p><u>Die Bedenken des Einwenders werden von der Gemeindeversammlung so nicht geteilt, da aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe problemlos ein 1.200 m² großes Grundstück abgetrennt werden könnte (z.B. 18 x 70 m = 1.260 m²). Unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzabstände bliebe zwischen dem vorhandenen Gebäude und dem neuen Gebäude dann immer noch ein Abstand von 11m.</u></p> <p><u>Auch für das Grundstück Dorfstraße 7, wäre eine entsprechende Teilung möglich.</u></p> <p><u>Um dem Einwender jedoch entgegen zu kommen, wird die einzuhaltende Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 1.100 m² reduziert. Die textliche Festsetzung Nr. 4. wird entsprechend angepasst.</u></p>

Gemeinde Götting, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“ Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsergebnis der Gemeindeversammlung

Lfd. Nr.	Stellungsname von / vom:	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<u>2.8</u>		<u>Im Rahmen der Diskussion über die gestalterischen Festsetzungen wird vom Stadtplaner, Herrn Feenders vorgeschlagen, unter den gestalterischen Festsetzungen Nr. 2.3 auch eine Eindeckung aus Zinkblech zuzulassen.</u>	<u>Der Anregung wird gefolgt. Die gestalterische Festsetzung Nr. 2.3 wird dahingehend erweitert, dass auch Dacheindeckungen aus Zink oder Kupfer zulässig sind.</u>
<u>2.9</u>		<u>Zum Abschluss wird auch nochmal diskutiert, ob grüne Dachpfannen als Dacheindeckung zugelassen werden sollen.</u> <u>Hierbei verweist Herr Feenders auf den Beschluss zur Anregung von Herrn Sommer unter Punkt 2.2, bei dem sich die Gemeindeversammlung bereits für grüne Dachpfannen ausgesprochen hatte</u>	<u>Der Beschluss unter Punkt 2.2 wird nochmals bestätigt. Grüne Dachpfannen werden allgemein zugelassen, während die Verwendung von blauen Dachpfannen ausgeschlossen wird.</u>