Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom…	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung

<u>Öffentlichkeit / Privat (gem. § 3 (1) BauGB)</u>

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen vorgebracht worden:

	Private Einwänder/in		
1	Private Einwendung 1 Schreiben v. 12.06.2018	Wir, die Interessengruppe Kloster Malgarten, engagieren uns schon seit Jahren für Erhalt und Perspektive von Ort und Kloster Malgarten. Insofern interessieren wir uns sehr für den Bebauungsplan „Westlich Hohe Hase" und befürworten ihn. Wir glauben, dass die Schaffung weiteren Wohnraumes in Malgarten und der damit verbundene Zuzug neuer Einwohner zu einer Belebung und Verjüngung unseres Ortes beitragen können. Des ungeachtet sollte die geplante Baumaßnahme so gestaltet sein, dass der Charakter des Ortsteils, der durch verschiedene Baudenkmale, insbesondere das Kloster Malgarten, geprägt ist, nicht gestört oder verunstaltet wird.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird generell befürwortet, da neuer Wohnraum zur Belebung und Verjüngung des Ortsteils führt. Aber der Charakter des Ortsteils darf nicht gestört werden. Die Verwaltung nimmt die Ausführung zur Kenntnis.
		Entwurf 2 der geplanten Maßnahme würde unseres Erachtens nach weitreichende negative Konsequenzen nach sich ziehen: 1. Die geplanten Neubauten nahe an der Malgartener Straße würden die Sicht auf das historische Bruchsteingebäude des ehem. Gasthofes Aulbert verstellen und so die optische Identität unseres Ortsteils zerstören. 2. Die für die o.g. Identität so wichtige Sichtachse auf das Kloster Malgarten von der Sögelner Allee aus würde durch die geplante Maßnahme stark gestört. 3. Die im Rahmen der geplanten Maßnahme vorgesehene Stichstraße zur Malgartener Straße würde die Verkehrssicherheit um die Einmündung der Malgartener Straße in die Sögelner Allee nachhaltig beeinträchtigen. Deshalb lehnen wir den Entwurf 2 der geplanten Maßnahme ab.	Der Entwurf 2 wird aufgrund negativer Konsequenzen für den Ortsteil abgelehnt. Die geschilderten Beeinträchtigungen durch die Planung sind bei den Überlegungen seitens der Verwaltung berücksichtigt worden. Die zusätzliche Bebauung an der Malgartener Straße beruht auf Wünschen des Eigentümers, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes anzustreben. Die Verwaltung empfiehlt keine Bebauung vorzunehmen, um die Sicht auf das Bruchsteingebäude zu wahren und die Sichtbeziehung zum Kloster nicht zu beeinträchtigen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenbaubehörde des Landkreises Osnabrück bestätigt, dass sich das Vorhaben negativ auf die Verkehrssicherheit auswirken könnte, da sich die geplante Stichstraße an der Malgartener Straße innerhalb der relativ langen / engen Kurve und der Nähe zum Knotenpunkt K 147/150 befindet.
		Entwurf 1 enthält die oben dargestellten Beeinträchtigungen nicht, weswegen wir ihn für das für unseren Ortsteil geeignetere Vorhaben erachten und grundsätzlich befürworten. Wichtig ist uns in diesem Zusammenhang die Zusicherung, dass der alte Baumbestand, die Bruchsteinmauer und die Hainbuchenhecke im infrage kommenden Abschnitt der Sögelner Allee, die das Bild unseres Ortsteils positiv	Die Baumbestände an der Sögelner Allee, die neben vielfältigen ökologischen und klimatischen Vorteilen auch eine durchaus ortsbildprägende Bedeutung haben, werden zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Lindenreihe auch als Jagdhabitat für verschiedene Fledermausarten dient und zu erhalten ist. Ebenso wird die Bruchsteinmauer aufgrund der städtebaulichen

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom…	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		mitprägen, erhalten bleiben.	Qualität planungsrechtlich gesichert. Die Hainbuchenhecke ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geschützt. Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage wird die Hecke nicht zum Erhalt festgesetzt. Ein Teil der Hecke muss für den Bau der Erschließungsstraße entfernt werden.
2	Private Einwendung 2 Schreiben v. 14.06.2018	In der Informations- und Erörterungsversammlung am 23.5.2018 haben Sie und die Mitarbeiter von Fachbereich 4 der Stadt Bramsche den aktuellen Stand zum Bebauungsplan Nr. 165 „Westlich Hohe Hase" vorgestellt. Als Nachbarn sind wir unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen. Wir möchten uns gern an dem Planungsprozess beteiligen und uns hiermit zu den beiden Entwürfen zum Bebauungsplan äußern.	
		Das Ortsbild von Malgarten ist durch die Klosteranlage und mehrere Baudenkmäler geprägt. Das markante, historische Bruchsteingebäude (früher Gaststätte Aulbert) auf dein Planungsbereich ist ein wichtiges Element des Ortsbildes von Malgarten. Weiterhin ist das Ortsbild durch großzügige Grundstücke geprägt, auf denen zum Teil sehr alte Bäume stehen. Dieses prägnante Ortsbild und die damit verbundene hohe städtebauliche Qualität von Malgarten ist unbedingt erhaltenswert und darf unseres Erachtens nicht beeinträchtigt werden.	Der Verwaltung ist das städtebaulich hochwertige Ortsbild durch die Klosteranlage sowie weiteren Denkmäler und prägnanten Bruchsteingebäuden bekannt. Das Bauleitplanverfahren dient insbesondere einer behutsamen Steuerung der Bautätigkeiten in diesem sensiblen Bereich. Im Rahmen des Verfahrens können alle örtlichen Belange umfassend berücksichtigen werden und entsprechende Festsetzung ermöglichen ein verträgliches Einfügen in die Umgebung. Ohne Bebauungsplan wäre nur eine eingeschränkte Steuerung (gem. § 34 BauGB) möglich.
		Zur Zeit ist das schöne, alte Bruchsteingebäude auf der Planungsfläche fast von allen Seiten als prägendes Element des Ortsbildes gut einsehbar. Gleichzeitig besteht eine Sichtachse zwischen dem Gebäude und dem Klosterbereich. Dies muss unbedingt weiterhin so gewährleistet sein. Aus unserer Sicht wird das Ortsbild durch den Entwurf 2 stark negativ beeinträchtigt. Die geplanten Neubauten an der Malgartener Straße werden die Sicht auf das alte Bruchsteingebäude weitgehend verdecken und auch die Sichtachse zum Kloster würde verloren gehen. Diese Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht hinzunehmen und daher lehnen wir Entwurf 2 ab.	Der Entwurf 2 wird abgelehnt, da die Sicht auf das Bruchsteingebäude beeinträchtigt wird und die Sichtachse zur Klosteranlage verloren geht. Dies entspricht der Empfehlung der Verwaltung, die eine Bebauung in diesem Bereich nicht befürwortet.
		In der Vergangenheit wurde auf den Nachbargrundstücken eine Bebauung zur Malgartener Straße hin verweigert, damit die Sicht auf das ortsbildprägende Bruchsteingebäude und die Sichtbeziehung zum Kloster erhalten bleibt (Amtsgericht Bersenbrück, Geschäftsnummer Epe Bl. 506/48: Einstufung als Gartenland). Die betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke mussten diese baulichen Einschränkungen hinnehmen. Daher halten wir es für zumutbar, dass auch der neue Eigentümer des Grundstückes diese Einschränkungen in Kauf nehmen muss, um die bereits damals	Mit dem vorliegenden Planentwurf kommt die Verwaltung der Forderung nach, den vorderen Grundstücksbereich an der Malgartener Straße von Bebauung freizuhalten. Dies entspricht der vorhandenen Situation einer einheitlichen Vorgartenzone auf den Nachbargrundstücken, die bauliche Einschränkung gemäß der Entscheidung des Amtsgerichtes Bersenbrück hinnehmen müssen. Würde von diesem Grundsatz einmal abgewichen, würde ein Präzedenzfall entstehen und die Anlieger würden sich auf diese einmalige Ausnahme berufen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplanentwurf deshalb als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom…	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		angestrebten Werte bezüglich des Ortsbildes auch weiterhin zu erhalten. Daher lehnen wir Entwurf 2 grundlegend ab. Das Ortsbild zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit großen Gartengrundstücken aus. Schon durch den Entwurf 1 wird sich das Ortsbild verändern, denn es sind vier Einfamilienhäuser auf vergleichsweise engem Raum geplant (Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 600 n-12). Dies spiegelt sich nicht in der sonst in Malgarten üblichen Bebauung wieder. Entwurf 2 sieht eine noch dichtere Bebauung vor: zusätzlich zu den vier Häusern sollen noch die Fläche zur Malgartener Straße hin mit zwei weiteren Einfamilienhäusern bebaut werden. Diesen zweiten Entwurf lehnen wir ab, da hier an sehr zentraler Stelle das Ortsbild durch für den Ort untypische enge Bebauung auf kleinen Grundstücken stark beeinträchtigt wird.	In Abstimmung mit dem Eigentümer können 4 Baugrundstücke entlang der Stichstraße in einer Größe von rd. 600 m² entstehen, wobei aber keine verbindliche Grundstückseinteilung im Bebauungsplan erfolgt. Es handelt sich um eine übliche Grundstücksgröße bei neuen Wohnbauflächen in der Stadt Bramsche und eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung für den Eigentümer. Tendenziell sind große Gartengrundstücke -wie sie in Malgarten häufig zu finden sind- aufgrund gestiegener Kosten und bauplanerischen Zielsetzungen (Ziel der Innenentwicklung) nicht mehr zeitgemäß und zielführend. Große Gartengrundstücke bieten sich grundsätzlich für eine bauliche Nachverdichtung an, die von der Verwaltung begrüßt wird (Voraussetzung ist die Erschließung über eine öffentliche Straße). Die Schaffung von zusätzlichen Baugrundstücken in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht dem Ziel der Innentwicklung und ist gem. § 1 BauGB ausdrücklich gewünscht, demzufolge soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.
		Wir begrüßen, dass die Planungen den Erhalt der Ortsbild prägenden alten Linden vorsehen und dass auch die Elemente wie die Bruchsteinmauer und die zur Sögelner Allee parallel verlaufende Hainbuchenhecke sowie die auf dem Grundstück stehende Rotbuche und Kastanie erhalten bleiben sollen. Dies trägt zum Schutz von Natur und Umwelt und zum Erhalt des Ortsbildes bei. Dies liegt uns besonders am Herzen und sollte in der Planung unbedingt festgeschrieben werden.	Wertgebende Gehölze sowie die durchaus ortbildprägende Bruchsteinmauer sind zum Erhalt festgesetzt, um die städtebauliche Qualität des Plangebietes nicht zu wahren.
		Wir behalten uns vor, weitergehende Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz zu unterstützen bzw. einzufordern; insbesondere wenn die derzeitigen ökologischen Untersuchungen Hinweise auf geschützte Arten ergeben. Die Bedürfnisse des Natur- und Umweltschutzes müssen in den weiteren Planungen unbedingt berücksichtigt werden.	Im Rahmen des umweltplanerischen Fachbeitrags wurden die Belange von Natur und Umwelt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach den gesetzlichen Vorgaben untersucht und in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Fledermaus- und Vogelarten ermittelt und Maßnahmen formuliert, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG verhindern.
		In beiden Entwürfen ist eine neue Stichstraße zur Sögelner Allee geplant. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit möchten wir darauf hinweisen, dass hier am Ortseingang viele Fahrzeuge noch mit erhöhter Geschwindigkeit fahren. Durch die neue Stichstraße entsteht eine neue Quelle für mögliche Unfälle. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, möchten wir den Bau einer Verkehrsinsel auf	Nach Rücksprache mit der Straßenbaubehörde ist bei der geplanten Umgestaltung der beiden Kreisstraßen K 174/150 sowohl am westlichen als auch am östlichen Ortsteingang ein Fahrbahnteiler bzw. eine Querungshilfen vorgesehen. Hiermit wird der Forderung nach Verkehrssicherheit Rechnung getragen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/Private Einwänder/in Schreiben vom…	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		der K 147 Ortseingang West (von Sögeln kommend) anregen und Sie bitten, in dieser Hinsicht Ihre Planung zum Bebauungsplan mit den Planungen der zuständigen Behörden für die Straßenerneuerung zu vernetzen.	
		In Bezug auf Entwurf 2 haben wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit für Fußgänger und dabei insbesondere für Schulkinder an der Malgartener Straße. Schon heute ist die 'Überquerung der Malgartener Straße vom Planungsbereich in Richtung Osten schwierig, weil der Bereich sowohl zur Sögelner Allee als auch in Richtung Malgartener Straße schlecht einzusehen ist. Die in Entwurf 2 geplanten Häuser verdecken die Sicht in Richtung Malgartener Straße und der Verkehr aus der neuen Stichstraße kompliziert die Situation zusätzlich. Daher lehnen wir Entwurf 2 auch aus Verkehrssicherheitsgründen ab.	Der Hinweis wird beachtet. Auch die Straßenbaubehörde äußert Bedenken gegen das Vorhaben an der Malgartner Straße. Aufgrund der Zufahrt innerhalb der relativ langen / engen Kurve und der Nähe zum Knotenpunkt K 147/150 könnte die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden.
		Grundsätzlich stehen wir einer Bebauung auf dem Planungsgebiet positiv gegenüber. Daher ist für uns Entwurf 1 weitgehend akzeptabel. Dennoch möchten wir darum bitten, zu prüfen, ob nicht eine geringere Anzahl von Einfamilienhäusern mit entsprechend größeren Grundstücken auf der Fläche der ehemaligen Pferdekoppel besser zu dem bisherigen Ortsbild passt und daher zu bevorzugen ist.	Die großen Gartengrundstücke im Ortsteil sind bekannt. Die Stadt hält die bauliche Dichte für vertretbar. Solche Gartengrundstücke sind gut geeignet für eine bauliche Nachverdichtung, was der Gesetzgeber durch Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) unterstützt (u.a. Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden). Die geplanten Grundstücksgrößen von ca. 600 m² entsprechen der üblichen Größe im Stadtgebiet und stellen auch im Interesse des Eigentümers eine wirtschaftliche Lösung dar. Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits eine deutlich geringere Anzahl von Wohneinheiten vor, als ursprünglich durch den Bauantrag vorgesehen.
		Entwurf 2 lehnen wir ausdrücklich ab. Diese Planungen werden aus unserer Sicht zu einer erheblichen Verschlechterung des Ortsbildes sowie zu einer Verschlechterung der Verkehrssicherheit führen. Dies ist für uns nicht akzeptabel.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.