

Die Frage 2 vom 20.11.2012 lautete: Wer hatte diese Idee? Wie ist es überhaupt dazu gekommen?

Unsere erste Antwort (Rest folgt):

Wahrscheinlich glauben die meisten unserer Leserinnen und Leser das, was der Bürgermeister und die Verwaltung als Entstehungsgeschichte dargestellt haben und was ja auch auf den ersten Blick so märchenhaft schön klingt:

Genau zu dem Zeitpunkt, als nach vielen Jahren der Untätigkeit jetzt endlich der Abriss der alten Tennishalle in Hörste in Angriff genommen werden soll, stellt eine Hörster Bürgerin aus einer bekannten Lagenser Familie am 28.5.2010 zufällig eine Bauvoranfrage für eine mögliche Bebauung ihres Wiesengrundstücks direkt neben der alten Tennishalle – als Pferdeweide gekauft und im Außenbereich liegend. Sie wünscht dort „mehrere Einfamilienhäuser in einreihiger Bebauung“ zu errichten.

Genau zu diesem Zeitpunkt zeigt zufällig auch die in Schleswig-Holstein wohnende Besitzerin der daneben liegenden Pferdeweide Interesse an einer möglichen Bebauung ihrer Wiese.

Und weil nun einmal alles so schön zusammenpasst, ist auch noch der Besitzer des zwischen Feuerwehrhaus und Schule gelegenen Wiesengrundstücks zu einem „Grundstückstausch“ und zu einer Übernahme der Investorenrolle bereit, weil er – zufällig – „Generalunternehmer“ ist und gerade einige andere Bauprojekte in Lage realisiert.

Angesichts dieser geradezu idealen Ausgangslage ergibt sich dann in der Verwaltung der Stadt Lage der Plan, das alles miteinander zu verknüpfen und ein für Hörste positives Entwicklungsprogramm auf den Weg zu bringen, indem man ehemalige private Pferdeweiden und das städtische Tennishallengrundstück und dann in einem Abwasch auch noch gleich drei städtische Grundstücke mehr zu Bauland macht. Das Problem „Außenbereich“ spielt keine große Rolle mehr, die Verwaltung hat da bereits bei der Bezirksregierung Fühlung aufgenommen und keine gravierende Ablehnung gespürt.

Soweit die Darstellung des Bürgermeisters und der Verwaltung – alles passt(e) so wunderbar zusammen, dass sich fast jeder Zweifel verbietet. Wenn es denn je private Interessen bei diesem Deal gegeben haben sollte, deckten die sich doch hier offenbar haarscharf mit den öffentlichen städtischen Interessen, oder? Was wollte man mehr?

Die Leserinnen und Leser werden es schon ahnen: Es war zu schön, um wahr zu sein. Denn das war die Darstellung nach außen, weil man mit diesem Märchen die wahren Hintergründe so gut verschleiern konnte. Die Realität sah leider anders aus.

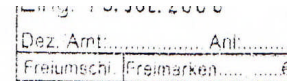
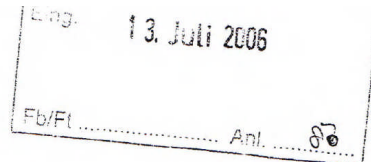
Wir waren von Beginn an misstrauisch und haben etwas genauer nachgeforscht. Und daraus haben sich für uns ganz andere Hintergründe und Motive ergeben. Wir werden Ihnen im Folgenden eine in etwa chronologische Darstellung wichtiger Entwicklungsstationen liefern. In vielen Bereichen verkneifen wir uns die Kommentare – oft spricht die Auflistung und Darstellung für sich selbst. An anderen Stellen werden wir zur Aufklärung den einen oder anderen Kommentar hinzufügen. Aber im Grunde ist fast alles selbsterklärend. Und Sie werden sicher an einigen Stellen staunen (oder vielleicht auch nicht), was in Lage so alles möglich ist.

Womit und wie begann es also wirklich?

Überraschung: Es begann **tatsächlich** mit einem Schreiben der oben bereits erwähnten Bürgerin! Allerdings war dieses Schreiben nicht das immer wieder zitierte aus dem Jahre 2010, sondern es war ein mehr oder weniger deckungsgleiches Schreiben bereits vom 13. Juli 2006. Die Bürgerin wohnte zu diesem Zeitpunkt nicht in Hörste, ihr gehörte aber damals schon die bereits angesprochene Pferdeweide zwischen Reithalle und der alten Tennishalle.

Am 13. Juli 2006 also schrieb die Besitzerin der Pferdeweide die erste Bauvoranfrage an die Verwaltung der Stadt Lage:

Stadt Lage
Bauordnungsamt
z.Hd. Herr [REDACTED]
Lange Straße 67
32791 Lage



Detmold, 13.07.06

Bauvoranfrage

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Ich beabsichtige mein Grundstück in Hörste, Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] (zur Zeit Nutzung als Pferdeweide) zu bebauen.

Geplant ist, dort mehrere Einfamilienhäuser in einreihiger Bebauung zu errichten. Das Grundstück soll in entsprechend große Einzelparzellen zerteilt werden.

Die nach Baurecht einzuhaltenen Grenzabstände werden selbstverständlich eingehalten.

Eine Flurkarte, in welcher die geplante Bebauung einskizziert ist, liegt diesem Antrag bei.

Die einzelnen Wohnhäuser sollen sich in Volumen und Ausrichtung der vorhandenen Bebauung auf der Straßenseite (Hausnummer 10, und Neubauten 10 a u. 10 b) anpassen.

Da sich das Grundstück zwischen der Reithalle und der Tennishalle befindet, würde die geplante Bebauung die vorhandene Bebauung optisch gut abschließen und vervollständigen.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung und würde mich freuen bald von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

1 Anlage

FbL 5 z. Kto. 13/7 06
K. J. fo. 13-7-06
Außenbereich!
- Abstand Reithalle
" Tennishalle
berücksichtigen

Wie man aus der handschriftlichen Notiz erkennt, ist der Verwaltung schon am 17.7.2006 ein Problem klar: „Außenbereich!“. Dort ist im Regelfall eine neue Bebauung **nicht** bzw. nur unter ganz engen Bestimmungen möglich.

Insofern hätte diese erste Einschätzung bedeuten können, dass eine sofortige Ablehnung erfolgt, weil keine Chance für eine Genehmigung besteht. Das war schon hier nicht der Fall, sondern es wurden erst einmal Stellungnahmen eingeholt und eine notwendige übergeordnete Genehmigung sondiert – und zwar überraschend zügig. Bereits am 18.7.2006, also ganze fünf Tage nach Eingang der Bauvoranfrage, hatte die Bearbeitung in der Stadtverwaltung konkrete Formen angenommen. An diesem Tage gingen nämlich die Schreiben an die anderen Behörden mit der Bitte um Stellungnahme heraus. Eine so zügige Bearbeitung wünscht man sich als Bürgerin bzw. Bürger natürlich immer.

Die Reaktionen waren negativ. Selbst aus der eigenen Verwaltung kam eine eindeutige Ablehnung:

Stadt Lage
 Fachbereich 5
 Fachteam Bauordnung
 Az.: 20.14.06. [redacted]

Lage, 18.07.06

An die Fachteams
Planen/Stadtentwässerung/Straßenwesen

im Hause

Zu dem Bauvorhaben Errichtung von 6 Wohnhäusern bitte ich um Stellungnahme.

Unterschrift

Stadt Lage
 Fachteam **Planen**

An das
 Fachteam **Bauordnung**

im Hause zurück

O. a. Vorhaben liegt: Ja Nein

• im Geltungsbereich des B-Planes
 (Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich)
 Art.....GRZ.....GFZ..... BMZ.....
 Zonung..... zwingend, höchstzulässig
 Befreiung/Ausnahme ist erforderlich von:
 Zur Befreiung/Ausnahme wird das Einvernehmen hiermit erteilt:

• innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
 • im Außenbereich
 • Es liegen Verstöße vor
Verstoß gegen Umwidmungsfähigkeit gem. § 35 Abs. 1-4 BauGB

Eine Beteiligung des Bau- u. Planungsausschusses halte ich für erforderlich.
 Der B-Plan soll geändert werden.
 Die Planung wurde durch eine Veränderungssperre gesichert.
 Planreife liegt vor.
 Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird zugestimmt.

Unterschrift

30.07.06

„Nicht genehmigungsfähig gem. § 35 Abs. 1-4 BauGB“ lautet das vernichtende Urteil des „Fachteams Planen“ der Stadtverwaltung Lage am 31.7.2006 (siehe oben!). In Paragraph 35 des Baugesetzbuches wird geregelt, unter welchen - sehr eingeschränkten - Bedingungen Bauen im Außenbereich erlaubt ist.

Eine ganz **knallharte Absage** gab es vom Kreis Lippe:

Kreis Lippe Der Landrat 32754 Detmold

Bürgermeister
- Bauordnungsamt -
Lange Str. 67

32791 Lage

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom
[REDACTED] 18.07.2006

Mein Zeichen
[REDACTED] 0-20

Datum
11.08.2006

Kreis Lippe Der Landrat
Felix-Fechenbach-Str. 5
D-32756 Detmold
fon 05231 62-0
www.lippe.de

**Fachbereich 4
Bauen und Umwelt**

Fachgebiet
**Landschaft,
Naturhaushalt**
Herr [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]
fon 05231 62-[REDACTED]
fax 05231 [REDACTED]

Bauvorfrage zur Errichtung von 6 Wohnhäusern auf dem Grundstück Gemarkung Hörste, Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED] (Hörster Bruch)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhaben stellt gem. § 4 (2) des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gem. § 4 (4) LG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer von der zuständigen Behörde zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Nach Abwägung aller von hier zu vertretenden Belange kann dem Vorhaben gem. § 4 (5) LG nicht zugestimmt werden, wonach ein Eingriff zu untersagen ist, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Rang vorgehen und die Beeinträchtigung nicht zu vermeiden oder nicht im erforderlichen Maße auszugleichen ist.

Begründung:

Die zeilenartig vorgesehene Bebauung entlang der Straße "Hörster Bruch" würde zu einer weiteren Zersiedelung und damit Beeinträchtigung der freien Landschaft führen. Dem Antragstenor, dass sich die geplanten 6 Häuser optisch gut in die Landschaft einfügen würden, da zwischen Reithalle und Tennishalle gelegen, kann von hier nicht gefolgt werden. Gerade großvolumige Gebäude bedürfen zur landschaftsdienlichen Einbindung große Freiflächen. Bei Realisierung der geplanten Vorhaben würde ein zeilenartiger Übergangsloser Bereich - Reithalle - Bebauung - Tennishalle - entstehen.

Nach gefestigter Rechtsprechung beeinträchtigen bauliche Anlagen, unabhängig vom Grad der Einsehbarkeit die natürliche Eigenart der Landschaft. Dieses trifft im vorliegenden Fall in besonderem Maße zu, da verschattende Elemente nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind.

Seite 1/2

Wenn auch baurechtliche Belange von mir nicht zu prüfen und zu werten sind, so darf ich doch darauf hinweisen, dass m. E. nach im vorliegenden Fall auch eine planungsrechtliche Bearbeitung erforderlich wird.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag
[REDACTED]

Bankverbindungen
Sparkasse Detmold
BLZ 476 501 30
Konto 18
Volksbank Detmold e.G.
BLZ 476 900 80
Konto 108 888 800 0
Sparkasse Lemgo
BLZ 482 501 10
Konto 10 73
Postbank Hannover
BLZ 260 100 30
Konto 458 83 300

So finden Sie uns
Busverbindung
Linie 702 ab Bahnhof
Detmold bis Kreishaus
- alle 15 Min.
Bus & Bahn Hotline
Anrufer aus Lippe
0180 1339933
Anrufer bundesweit
05231 977782

44geh1108



Kreis Lippe Der Landrat
Felix-Fechenbach-Str. 5
D-32756 Detmold
fon 05231 62-0
www.lippe.de

Damit war eigentlich alles geklärt: Eine Bebauung der Pferdeweiden zwischen Reithalle und Tennishalle in Hörste war und ist nicht genehmigungsfähig, da die Flächen im Außenbereich liegen und die Bedingungen für eine Bebauung im Außenbereich nicht vorliegen.

Also schreibt Stadt Lage damals an die anfragende Bürgerin zurück:

l

Geschrieben von _____
Zur Post am 21.8.06
Unterschrift _____

Stadt Lage * Der Bürgermeister * Postfach 1970 * 32773 Lage

Frau
[REDACTED]
32758 Detmold

Stadt Lage
Der Bürgermeister
Lange Straße 72
32791 Lage
Tel.: 05232/601-0
Fax: 05232/601-444
www.lage.de

Lage, 21. August 2006 Buchungsstelle:

Eingang am: 13.07.2006
Aktenzeichen: [REDACTED] 06-0
Über Bebauung
Vorhaben: Errichtung von 6 Wohnhäusern
Flur: [REDACTED] **Flurstück:** [REDACTED]
Straße / Gemarkung: HÖRSTER BRUCH / Hörste

Ihr Antrag auf Vorbescheid vom 13.07.2006

Es schreibt Ihnen:

Herr [REDACTED]
Fachbereich 5
FT Bauordnung
Rathaus III
Zi.-Nr.: 104
Tel.: 05232/601-[REDACTED]
Fax: 05232/601-[REDACTED]
[REDACTED]@lage.de

Allgem. Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. 08.00-12.00 Uhr
und
Mo. 14.00-16.30 Uhr
Do. 14.00-17.30 Uhr

Anhörung

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

die Prüfung Ihres o. b. Antrages hat ergeben, dass eine Genehmigung nicht erteilt werden kann. Dem Vorhaben stehen folgende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen:

§ 35 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der z. Z. gültigen Fassung.
Das hier zu beurteilende Grundstück liegt im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB ist im Aussenbereich ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem privilegierten Vorhaben dient. Privilegiert sind u. a. Vorhaben die einem land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb dienen.

Bei den geplanten Wohnhäusern handelt es sich zweifelsfrei nicht um privilegierte Vorhaben im Aussenbereich, sondern um sonstige Vorhaben, die entsprechend § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall nur zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zentrale Information im Bürgerbüro, Lange Str. 74
Öffnungszeiten:

Mo., Di., Mi. u. Fr.
08.30 Uhr – 17.00 Uhr
Do. 07.30 – 18.00 Uhr
jew. 1. Sa. im Monat
10.00 – 12.30 Uhr

Bankverbindungen:

Sparkasse Detmold
BLZ 476 501 30,
Konto 700 325 11

Volksbank Detmold
BLZ 476 900 80,
Konto 271 300 0800

Postbank Hannover
BLZ 250 100 30,
Konto 9061-305

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und
2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt und
3. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die zeilenartig vorgesehene Bebauung entlang der Straße „Hörster Bruch“ würde zu einer weiteren Zersiedlung und damit Beeinträchtigung der freien Landschaft führen. Dem Antragstenor, dass sich die geplante 6 Häuser optisch gut in die Landschaft einfügen würden, da zwischen Reithalle und Tennishalle gelegen, kann von hier nicht gefolgt werden. Gerade großvolumige Gebäude bedürfen zur landschaftsdienlichen Einbindung große Freiflächen. Bei Realisierung der geplanten Vorhaben würde ein zeilenartig übergangsloser Bereich Reithalle - Bebauung - Tennishalle entstehen.

Aus diesem Grunde hat die untere Landschaftsbehörde (Kreis Lippe) nach Abwägung aller von dort zu vertretenden Belange dem Vorhaben gemäß § 4 Abs. 5 des Landschaftsgesetzes nicht zugestimmt. Das Vorhaben würde weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lage widersprechen, der für das Grundstück keine Wohnbaufläche ausweist. Im übrigen würden durch die geplanten Vorhaben eine Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten sein.

Zu den öffentlichen Belange gehört gemäß § 35 Abs. 3 BauGB auch, dass das Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

Im unmittelbaren Bereich des Baugrundstückes befinden sich eine Reithalle mit Aussenanlagen sowie eine ehemalige Tennishalle. Erfahrungsgemäß können Anlagen für sportliche Zwecke im hohen Maß konfliktrichtig sein. Aus diesem Grunde hat auch das für Immissionen zuständige Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL der geplanten Massnahme nicht zugestimmt.

Aus den dargelegten Gründen kann eine positive Entscheidung über Ihre Bauvoranfrage nicht erfolgen.

Bevor Ihnen ein ablehnender Bescheid zugestellt wird, erhalten Sie gem. § 28 (1) des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) vom 12.11.1999 (GV NRW. S. 602) in der z. Z. gültigen Fassung Gelegenheit, sich bis zum 15.09.2006 zu den für die Entscheidung vorliegenden Verstößen schriftlich zu äußern.

Sofern Sie nach Ablauf dieser Frist keine Erklärung abgegeben haben, gehe ich davon aus, dass Sie auf eine Anhörung verzichten.

Aus Kostengründen empfehle ich Ihnen die Zurückziehung Ihrer Bauvoranfrage.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Wu. 01.10.06

„Das war's dann ja wohl“, werden die meisten denken. Aber nicht in Lage, und nicht bei dieser Ausgangskonstellation! Sie wissen ja auch schon, dass es noch weiterging. Wie und unter welchen Umständen, werden die nächsten Folgen zeigen – es bleibt interessant!

[Fortsetzung folgt!]