

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 1 und 2, Besprechungstermin vom 01.11.2022

Wir bleiben bei dem Standpunkt, dass das Baugebiet näher zum Ortskern gehört.

Hausplätze sind noch genug vorhanden. Steigende Zinsen und hohe Baustoffkosten bringen genug Zeit, um hier noch umzudenken (weiterer Ausbau des Sportzentrums Richtung Hüven möglich oder neues Baugebiet an der Schützenstraße). Die negativen Folgen für die Dorfgemeinschaft und für die Natur können später nicht wieder rückgängig gemacht werden. Auch ist die Infrastruktur im Dorf nicht dafür ausgelegt. Vor 25 Jahren hat man genau umgekehrt gedacht. Statt einer vernünftigen Alternative nachzugehen, nimmt man hier eine Notlösung!

Wenn es dann doch so kommen soll, ist eine schnelle Einigung für uns nur denkbar, wenn man zumindest die Grundstücke, wie es auch im Schreiben an die Naturschutzstiftung erwähnt bzw. in der letzten Sitzung besprochen wurde, auf dem Flurstück 28/3 nicht bebaut und dieses Grundstück aus Sicht des Naturschutzes so belässt. Anscheinend wurde mit der Naturschutzstiftung keine Rücksprache gehalten. Der Baumbestand könnte so vollständig erhalten bleiben und der Mensengraben braucht, wenn überhaupt, nur ganz am Anfang verrohrt werden. Hier ist zu bedenken, dass hier auch das Wasser der neuen Straße eingeleitet wird (hohe Kosten). Auch die Zufahrt zum Acker wäre so gewährleistet. Nach Aussage von Herrn Winkeler gehört das Flurstück der Gemeinde.

Die Auffassung der Einwender, dass das geplante Wohngebiet näher zum Ortskern gehört, wird zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung werden die Wohngebiete nördlich der Tangenstraße um eine Bauzeile südlich der Straße und westlich der Staustraße ergänzt und damit die Entfernung zum Ortskern von ca. 1,2 km im Vergleich zur vorhandenen Bebauung nicht wesentlich vergrößert.

Für die vorliegende Planung spricht insbesondere, eine vorhandene und zum Anbau bestimmte Gemeindestraße, die bisher nur einseitig bebaut war, vor dem Bau neuer Straßen zur Erschließung heranzuziehen und für eine beidseitige Erschließung von Grundstücken zu nutzen. Damit kann der Neubau von Straßen reduziert und das Maß der Bodenversiegelung begrenzt werden. Die Nutzung vorhandener Ressourcen ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Die Planung soll daher beibehalten werden.

Das Flurstück Nr. 28/3 wird an seiner Ostseite von einer Baumreihe begleitet. Das Flurstück ist in einer Tiefe von 30 m Bestandteil des Bebauungsplanes und wird auf diesem Abschnitt als allgemeines Wohngebiet überplant. Bei den hier überplanten Bäumen handelt es sich um jüngere Bäume (s.a. Anlage 5 zur Begründung „Artenschutzfachbeitrag und UsaP“, Abb. 5). Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden, soweit sie das Plangebiet betreffen, im Rahmen der Begründung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Im weiteren Verlauf südlich des Plangebietes ist die Baumreihe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher durch die

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Auch der Anschluss an die Kanalisation dieser angedachten Grundstücke ist schwierig, da der Baumbestand zwingend erhalten werden sollte und die Straße dafür doch hoffentlich nicht wieder aufgeschnitten wird. Sollte die Straße wieder aufgeschnitten werden, würde das für Hohn und Spott sorgen.

Verwundert sind wir auch über den eingetragenen Baumbestand in diesem Bereich. Hier sollen brüchige Pappeln stehen bleiben und der Eichenbestand darf reduziert werden.

vorliegende Planung nicht betroffen.

Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Mensengraben südlich der Tangenstraße nur noch im Bereich des Plangebietes und damit auf einem kurzen Abschnitt verrohrt. Entsprechend der nebenstehenden Aussage wurde das Flurstück insgesamt durch die Gemeinde erworben. Nach den derzeitigen Überlegungen ist eine Grabenverlegung südlich des Plangebietes nicht mehr beabsichtigt.

Für das Plangebiet wird eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers als generell möglich erachtet. Durch eine örtliche Bauvorschrift wird daher festgesetzt, dass das Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Sofern erforderlich, ist dies durch bauliche Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) sicherzustellen. Für den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation werden voraussichtlich an drei Stellen Querungen der Tangenstraße notwendig sein. Hierfür werden jedoch vorrangig horizontale Bohrungen unterhalb der Straßendecke vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden die größeren vorhandenen Einzelbäume (Stammdurchmesser von 30 cm und mehr), soweit sinnvoll möglich, als zu Erhalten festgesetzt (z.B. innerhalb der öffentlichen Grünanlage). Durch textliche Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass bei einem Abgang (z.B. Krankheit der Bäume oder bei Erreichen des natürlichen Alters) eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Ansonsten wäre bei einem Verlust von allen oder einzelnen Bäumen eine entsprechende Neuanpflanzung nicht gewährleistet. Innerhalb des Baugebietes können die Bäume oftmals nicht sinnvoll erhalten werden. Entlang der Tangenstraße befinden

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Die Pappeln lassen Photovoltaikanlagen in diesem Bereich nicht zu.

Dass der Graben momentan nicht mehr verlegt wird, sollte man nicht als Bonus für die Anwohner sehen. Hier wurde man sich mit dem Landwirt nicht einig, wer die Kosten übernimmt! (nun ist in der Begründung auch die Rede von „neben den Windschutzstreifen und agrarstrukturelle Maßnahme“).

Auch ist der Baumbestand des Windschutzstreifens immer noch nicht eingezeichnet.

Durch die Bebauung dieses Flurstückes würden wir (Familie M., *Anm: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*) uns in der Privatsphäre angegriffen fühlen, da wir im Gegensatz zu den anderen Anwohnern, den Garten zur Tangenstraße ausrichten mussten. Das Ganze hätte auch eine erhöhte Wertminderung unserer Immobilie zufolge.
Hier sollte man beachten, dass Gebäuderücksprünge und Giebelseiten nach vorne immer noch sehr hohe Wohnhäuser erlauben (siehe A. H., *Anm: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht* TH 4,37m).

sich jedoch weitere Bäume außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben von der Planung unberührt innerhalb des öffentlichen Straßenraumes bestehen.

Inwiefern die vorhandenen Pappeln eine Nutzung von Photovoltaikanlagen (z.B. bei Südausrichtung) nicht zulassen, erschließt sich nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die größeren vorhandenen Einzelbäume (Stammdurchmesser von 30 cm und mehr) eingemessen. Beim Baumbestand des Windschutzstreifens am Ostrand des Flurstückes Nr. 28/3 handelt es sich jedoch um jüngere Bäume (s.a. Anlage 5 zur Begründung „Artenschutzfachbeitrag und UsaP“, Abb. 5), weshalb keine Einmessung und Darstellung im Bebauungsplan erfolgte.

Die erste Bauzeile nördlich der Tangenstraße und auch das Wohnhaus des Einwenders liegt derzeit am Ortsrand und grenzt im Süden an die freie Landschaft. Auf die Beibehaltung dieser besonderen Lage besteht in der Regel jedoch kein Anspruch, da bei einer notwendigen Siedlungserweiterung regelmäßig mit einer Veränderung der Ortsrandlage gerechnet werden muss. Dabei erscheint die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu einem vorhandenen allgem. Wohngebiet grundsätzlich zumutbar.
Für das geplante Baugebiet werden die Festsetzungen zum

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Auch die Bebauung auf nicht überbaubare Grundstücksflächen ist bedingt möglich, sodass Garagen und ähnliches näher an die Straße gebaut werden dürfen.
Bedenklich ist auch, dass die Grundflächenzahl bis auf 0,5 hochgesetzt werden kann (Schuppen usw.).

Maß der baulichen Nutzung mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,0 m ebenfalls an die auch nördlich der Tangenstraße für die dortige Bebauung getroffenen Regelungen bzw. einer für Einfamilienhäuser üblichen Gebäudehöhe angepasst. Lediglich im äußersten östlichen Teilbereich wird, analog zu der im dort nördlich angrenzenden Gebiet (B.-Plan Nr. 50, 1. Änderung) getroffenen Festsetzung, eine Traufhöhe von 6,5 m zugelassen.

Durch die Tangenstraße und entlang der Straße vorgesehene nicht überbaubare Bereiche von 5 m Tiefe hält eine mögliche Wohnbebauung im Plangebiet zu dem Wohnhaus des Einwenders einen Abstand von über 30 m ein. Für die Bestandsbebauung sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (z.B. durch Verschattung oder erdrückende Wirkung) zu erwarten.

Auch in einem aktuellen Urteil des Nds. OVG wurde festgestellt, dass „in innerörtlichen Lagen grundsätzlich nicht die berechnete Erwartung besteht, die Nachbargrundstücke würden in einer Weise bebaut, die Einsichtsmöglichkeiten möglichst gering hält; im Gegenteil sind Einsichtsmöglichkeiten bei heute gängigen Grundstücksgrößen üblich und als sozial adäquat hinzunehmen“ (s.a. Nds. OVG, Urteil vom 15.7.2022 - 1 MN 132/21).

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unterhalb der für das Wohngebiet nördlich der Tangenstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 31 getroffenen GRZ von 0,4. Einschließlich der rechtlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um bis zu 50 % durch Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich insgesamt ein zulässiger Versiegelungsgrad, der mit 0,45 (45 %) nur geringfügig über den Möglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 31 liegt.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Nach Aussage von Herrn Winkeler und Herrn Pohlmann sind wir auf unserer Straßenseite nicht vom Bebauungsplan „Südlich der Tangenstraße“ betroffen, was Änderungen angeht (keine Aufhebung des Bebauungsplans von damals). Die Baupflicht für die neuen Grundstücke wird vermutlich 5 Jahre betragen. Eine Reservierung ist auch möglich. Ein Ausbau der Staustraße ist nicht vorgesehen. Auf einem Grundstück können maximal zwei Wohneinheiten entstehen.

Die Anzahl von Miethäusern sollte man auf 2 Grundstücke begrenzen, da sonst Investoren den jungen Leuten die Plätze wegkaufen würden.

Der landwirtschaftliche Verkehr müsste begrenzt werden (nur direkte Anlieger).

Investitionen und Pflege für den Spielplatz, sowie für die öffentlichen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können und wurde im nördlich der Tangenstraße gelegenen Wohngebiet nicht eingeschränkt.

Im vorliegenden Plangebiet werden dagegen solche Anlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen - ausgeschlossen. Diese Regelung entspricht der in neueren Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelung.

Es ist richtig, dass mit dem vorliegenden Plangebiet nicht in den Bebauungsplan Nr. 31 eingegriffen wird und die dort getroffenen Festsetzungen weiter Bestand haben.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach städtebaulichen Kriterien zu fassen. Sie treffen keine Aussage zu den Eigentumsverhältnissen (z.B. Mietwohnungen oder selbstgenutzte Einfamilienhäuser).

Die Stau- und die Tangenstraße sind Teil des Ortsstraßennetzes und dienen in dieser Funktion sowohl der Nutzung durch den öffentlichen als auch dem landwirtschaftlichen Verkehr.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Flächen sollte man schriftlich festhalten.

kein Spielplatz vorgesehen. Der Spielplatz am Mensengraben liegt außerhalb des Plangebietes. Investitionen und Pflege obliegen, wie auch für die weiteren öffentlichen Flächen, der Gemeinde.