Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 1, mit Schreiben vom 07.01.2021

Als Anwohner der Hartwarder Landwehr möchte ich meine äußerst großen Bedenken zum Neubau an der Friesenstraße äußern!

Als langjähriger Anwohner und Hausbesitzer hoffe ich, dass Sie meine Sorgen ernst nehmen und die folgenden Anmerkungen vor Ihrem Beschluss ausreichend diskutieren und bedenken. Ich habe Verständnis dafür, dass in Rodenkirchen Wohnraum geschaffen werden muss aber ich bitt darum, dieses mit Bedacht umzusetzen und nicht auf Kosten der Lebensqualität der Anwohner.

Grundsätzlich sollte es aus meiner Sicht für bereits bebaute Grundstücke, gerade in einer Siedlung eine Art „Bestandsschutz“ geben und es sollte besondere Rücksicht genommen werden, denn diese Anlagen stehen wie sie sind und können nicht mehr verändert werden. An Plänen für Neubauten können noch Änderungen vorgenommen werden und ich hoffe, dass Sie dies aufgrund der Sorgen der Anwohner ernsthaft in Erwägung ziehen. Aus der Beschreibung des geplanten Bauvorhabens geht hervor, dass die Neubauten optisch an die bestehenden Wohnhäuser angepasst werden sollen, das trifft aus meiner Sicht allerdings nicht zu.

Die Traufhöhen sind um einiges höher, die Gebäude sind wesentlich größer, die Abstände zu anderen Gebäuden sind deutlich geringer, der natürliche Lärmschutzwall soll durch Betonplatten fortgesetzt werden, um nur die wichtigsten Abweichungen zu nennen.

Mein Grundstück ist ein Eckgrundstück in der Hartwarder Landwehr und wird direkte Angrenzung an die entstehenden Wohnanlagen haben. Ich habe mich 2010 bewusst für den Kauf dieses Grundstückes entschieden, weil mir meine Privatsphäre gerade

Aus städtebaulicher Sicht stellt die geplante Bebauung eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes dar. Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen.

Dass mit einer Bebauung von Nachbargrundstücke neue Einblickmöglichkeiten in Gartenbereiche entstehen können, gehört zu den üblichen Auswirkungen in einem Wohngebiet. Entsprechende Auswirkungen sind auch bei Neubebauungen innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes möglich.

Der Verlust von Blickbeziehungen in die freie Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs ist bei dessen Erweiterung in der Regel nicht zu vermeiden.

Die Verlängerung der Lärmschutzanlage an der Bahn sowie die neu geplante Bebauung stellen hinsichtlich des Bahnlärms eine Verbesserung dar. Die nördlich des Plangebietes verbleibenden Gehölzstrukturen bieten weiterhin eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsbereichs.

Weitere einzelne nebenstehend ausgeführte Gesichtspunkte wie Traufhöhe, Lärmschutzwall und Bauweise werden im Folgenden behandelt.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

in meinem Garten an dem ich mich frei bewegen kann extrem wichtig ist. Mein Garten ist bisher von keiner Seite aus einsehbar und bietet mir einen wichtigen Rückzugsort mit viel Ruhe. In unserer Siedlung stehen die Gebäude mit viel Abstand zueinander, nicht dicht an dicht wie in heutigen Neubausiedlungen, diese Abstände werden zu den neu entstehenden Wohnanlagen deutlich geringer. Zudem ist die Hartwarder Landwehr bisher umgeben von Bäumen, was einen natürlichen Lärm- und Windschutz mit sich bringt, das geplante Vorhaben sieht vor alle Bäume nördlich der Siedlung zu roden, was ich auch aus umwelttechnischer Sicht sehr schade finde.

Bitte versetzen Sie sich bei den folgenden Anmerkungen in meine Lage, da ich durch das Bauvorhaben direkt in meinem Privatleben beeinträchtigt werde und es für mich wohl die extremsten Auswirkungen auf meine Privatsphäre hätt. Zu den Punkten finden Sie nachfolgend Ideen meinerseits, die meine Beeinträchtigungen etwas mildern könnten.

Der natürliche Lärm- und Windschutz aber natürlich auch der Sichtschutz auf mein Grundstück und das ist für mich die bedeutungsvollste Änderung entfielen, denn es gibt dort im Moment niemanden, der auf mein Grundstück schauen könnte. Jetzt schaue ich auf eine schöne natürliche Umgebung mit Bäumen und grün, zukünftig vielleicht auf ein 8,5 Meter hohes und 22 Meter langes Gebäude, wäre das in 2010 so gewesen oder hätten damals schon Baupläne existiert, hätt ich dieses Grundstück nicht gekauft!!! Mein Haus wurde vor dem Hintergrund gebaut, dass das dahinterliegende Grundstück „Friesenstraße“ ein „Gartenland“ bleibt, das äußert sich zum Beispiel auch darin, dass meine Badezimmerfenster in normaler Verglasung und nicht mit Milchglas ausgestattet sind. Sollte der Neubau wie geplant umgesetzt werden, bedeutet es für mich, dass ich investieren muss um in den sanitären Räumen meines Hauses Privatsphäre behalten zu können.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Ich hoffe, Sie können nachvollziehen, dass meine Immobilie durch den direkt angrenzenden Neubau massiv an Wert verliert. Sollten Sie dem Bau dieser Anlage zustimmen bitte ich Sie innständig darum, zumindest einige Änderungen vorzunehmen um mich als Anwohner und somit direkt Betroffenen zu schützen:

- Bitte passen Sie die Traufhöhe der Gebäude die entstehen werden so an, dass sie zu den Traufhöhen der bestehenden Gebäuden in der Siedlung passen (s. Anlage 1).

Die bisher vorgesehene höchstzulässige Traufhöhe betrug 4,50 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 56 ist die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Im Bebauungsplan Nr. 21 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 3,50 m für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet. Als unterer Bezugspunkt ist in diesem Bebauungsplan jedoch die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt. Die Sockelhöhe im Bebauungsplan Nr. 21 ist auf den maximalen Wert von 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt. Somit können im Bebauungsplan Nr. 21 Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,00 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, errichtet werden. Zur Anpassung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 wird der Anregung gefolgt und die Traufhöhe für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung ebenfalls auf 4,00 m begrenzt. Nur für die Versorgungsfläche wird für das dort notwendige Gebäude aus technischen Gründen eine Überschreitung um 0,50 m zugelassen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassung nicht berührt.

Außerdem wird im Plangebiet die maximale Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Wie bei der Traufhöhe bezieht sich die Firsthöhe im vorliegenden Plangebiet jedoch auch auf die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 bezieht sich die Firsthöhe (wie die Traufhöhe) auf die Sockelhöhe, somit sind im südlich angrenzenden Wohngebiet sogar

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

- Bitte genehmigen Sie keine Dachausbauten in südliche Richtung, sprich zur Siedlung Hartwarder Landwehr.

Gebäude bis 9,00 m Höhe über Oberkante der Straße möglich.

- Bitte lassen Sie die bestehende Lärmschutzanlage zur Bahn in der Hartwarder Landwehr so weiter laufen, also ein kompletter Erdwall mit Bäumen und viel Platz zum Begrünen. Wie zum Beispiel auch in der Siedlung „Im Schilf“, das gäbe aus meiner Sicht ein passenderes Bild und würde sich harmonischer in die Siedlung einfügen als die geplanten Betonplatten.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass niemand das Grundstück einsehen kann, und in der Regel auch keine Abwehrmöglichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit. Auch wenn das Nachbarinteresse an der Vermeidung fremder Einblicke verständlich ist, ist den betroffenen Nachbarn zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und Anpflanzungen selbst zu schützen (so auch Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 13. Aufl., § 16 Rn 59.3). Bei einer Neubebauung könnten auch im südlich angrenzenden Bebauungsplan neue Einblickmöglichkeiten entstehen. Auch mit einer dauerhaften Freihaltung des Plangebietes konnte, wie bereits erwähnt, aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan (1986) als Wohnbaufläche nicht gerechnet werden.

Der Ausschluss von Fenster im Dach nach Süden erscheint aus Gründen des Schutzes vor dem Bahnlärm ebenfalls als nicht sinnvoll. Unzumutbare Beeinträchtigungen bezüglich der Einsicht auf die südlich liegenden Grundstücke ergeben sich auf Grund der vorliegenden Planung damit jedoch nicht.

Durch die geplante Ausführung der Lärmschutzanlage kann der Wall in verringerter Breite errichtet werden. Außerdem soll die geplante Garage im Nordwesten des Plangebietes in die Lärmschutzanlage einbezogen werden. Dadurch kann der Flächenbedarf der Lärmschutzanlage und die notwendige Bodeninanspruchnahme durch Aufschüttungen im Plangebiet deutlich verringert werden. Den Erdwall in der kompletten Breite bis an die Nordgrenzer des Plangebietes weiterlaufen zu lassen ist daher aus

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

- Bitte begrenzen Sie die Anzahl der Neubauten auf 2 maximal 3 Häuser, das wären immer noch vier bzw. sechs Wohnungen aber es könnte mehr Abstand gehalten werden und es gäbe mehr Platz für Grünfläche und Bewuchs.

Meiner Meinung nach passt der Bau einer solchen Anlage in keinerlei Hinsicht in den Ortsteil und das Gesamtbild der bestehenden Siedlung und ich bitte Sie, die Genehmigung sorgfältig zu prüfen und die Sorgen und Bedenken der Anwohner zu berücksichtigen. Der Neubau ist aus meiner Sicht viel zu groß, das gesamte Grundstück besteht zukünftig fast nur aus Häusern, die längste Wohnanlage mit Garagen ist nahezu 100 Meter lang. Das kann aus meiner Sicht so nicht akzeptiert werden, nicht nur, weil ich direkt betroffen bin, sondern auch, weil normalerweise in Rodenkirchen dafür Sorge getragen wird, dass das Erscheinungsbild und die Gleichmäßigkeit der Umgebung gewahrt bleiben. Wie bereits gesagt, sehe ich das bei diesem Bauvorhaben nicht.

städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Die südlich im Bebauungsplan Nr. 21 angrenzende Bauzeile weist fünf Wohngebäude auf. Da im Bebauungsplan Nr. 21 keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen festgelegt, könnten bei jeweils zwei Wohnungen pro Einzelhaus hier auch 10 Wohnungen entstehen. Im Plangebiet sind dagegen vier Doppelhausgruppen vorgesehen. Da je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig ist, sind nach diesem Baukonzept 8 Wohnungen zu erwarten. Damit ist aus Sicht der Gemeinde eine ausreichende Anpassung der geplanten Siedlungsergänzung an den südlich anschließenden Bebauungsplan gewährleistet.

In Rodenkirchen besteht nach wie vor ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen, dabei besteht insbesondere eine Nachfrage nach kleineren, pflegeleichten Grundstücken, die sich auch für ältere Menschen eignen. Damit und aus dem nach dem Baugesetzbuch vorgegebenen Zielen, die Baulandentwicklung verstärkt durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, ergibt sich auch das Ziel einer etwas stärker verdichteten Bebauung. Die maximale Breite der Gebäude, wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die derzeit geplanten Gebäude weisen eine Breite von ca. 11 m je Doppelhaushälfte, zusammen ca. 22 m, auf. Die Wohnhäuser im Bebauungsplan Nr. 21 an der Friesenstraße haben eine Länge von ca. 18 m. Garagen sind dabei als untergeordnete Anlagen nicht berücksichtigt.

Damit stellt die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle ausreichend angepasste Siedlungsergänzung dar.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 2, mit Schreiben vom 08.01.2021

Mit diesem Schreiben reichen wir unsere Stellungnahme zum **vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56** ein. Dabei beginne ich zunächst mit unserer persönlichen Situation und gehe im Nachgang auf den vorliegenden Bebauungsplan ein. Abschließend werde ich ein Fazit und unser persönliches Empfinden darstellen.

Persönliche Situation

Wir (Familie, zwei Erwachsene und zwei Kinder (1 und 3 Jahre alt)) sind seit November 2013 wohnhaft im Hartwarder Landwehr. Das Haus haben wir besichtigt im Juni 2013. Zur Kaufentscheidung beigetragen haben damals:

- Die vorhandene familiäre Situation
- Die ruhige Umgebung
- Das Nachbargrundstück mit großem Gartenanteil
- Ein Garten ohne direkte Einsicht Dritter
- Überwiegend Einfamilienhäuser
- Hoher Eigentümeranteil
- Kinderfreundliche Umgebung (Spielplatz im direkten Umfeld / Kinderwunsch war zum Zeitpunkt des Kaufes bereits vorhanden)

Das nachbarschaftliche Gefüge und die nach Norden heraus vorhandene Situation waren damals die Hauptgründe zum Kauf des Haus und Grunds.

Stellungnahme zur Bauplanung der von der Zimmerei Marcel van der Felde GmbH geplanten Doppelhäuser

In der Bauplanung wird an mehreren Stellen darauf hingewiesen, dass die geplanten Bauten sich der bestehenden Umgebung angleichen würden. Zum Teil wird sogar von einer homogenen Weiterentwicklung gesprochen. Folgende Punkte stehen dem gegen-

Die Hinweise zur persönlichen Situation werden zur Kenntnis genommen.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

über:

Gebäude

Die vom Bauherrn geplanten Gebäude bestehen aus vier Doppelhäusern. In den südlich gelegenen Wohngebieten werden zum Großteil Einfamilienhäuser aufgefunden. In seltenen Fällen wurden Mehrfamilienhäuser gebaut. Man kann also nicht von einer homogenen Weiterentwicklung sprechen.

Abweichend zum Bauplan Nr. 21 (abgestimmt im März 1990) wurden hier sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen (ED) Damals waren lediglich Einfamilienhäuser zulässig. (E)

Aus den vorliegenden Unterlagen geht eine Gebäudegröße pro "Einzelhaus" bzw. Doppelhaushälfte von 11x9 m zzgl. Carport mit 4x9 m. Daraus ergibt sich eine Gebäudefront von 30m am Stück. Allein diese Maße und Gebäudedichte widerspricht der Aussage der Anpassung an bestehende Bauten.

Zudem liegt die geplante Traufhöhe hier bei 4,5 m im Vergleich zu 3,5 m (siehe BBP Nr. 21)

Die südlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 21 angrenzende Bauzeile weist fünf Einzelhäuser auf. Damit sind hier mindestens 5 Wohnungen vorhanden. Da im Bebauungsplan Nr. 21 die Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus nicht begrenzt ist, könnten bei jeweils zwei Wohnungen pro Einzelhaus jedoch hier auch 10 Wohnungen entstehen. Im Plangebiet sind dagegen vier Doppelhausgruppen vorgesehen. Da je Doppelhaushälfte nach den geplanten Festsetzungen höchstens eine Wohnung zulässig ist, sind nach dem Baukonzept für den Bebauungsplan Nr. 56 acht Wohnungen zu erwarten.

Die maximal Breite der Gebäude, wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die derzeit geplanten Gebäude weisen eine Breite von ca. 11 m je Doppelhaushälfte, zusammen ca. 22 m, auf. Die Wohnhäuser im Bebauungsplan Nr. 21 an der Friesenstraße haben eine Länge von ca. 18 m. Garagen sind dabei als jeweils untergeordnete Anlagen nicht berücksichtigt.

Damit stellt die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle, ausreichend angepasste, Siedlungsergänzung dar.

Die bisher im Planentwurf vorgesehene höchstzulässige Traufhöhe betrug 4,50 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 56 ist die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Im Bebauungsplan Nr. 21 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 3,50 m für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet. Als unterer Bezugspunkt ist in diesem Bebauungsplan jedoch die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt. Die Sockelhöhe im Bebauungsplan Nr. 21 ist auf den

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Baufläche

Private Verkehrsflächen sind offensichtlich in der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einbezogen worden. Das halte ich für falsch, denn eine Verkehrsfläche dient der allgemeinen Nutzung. Demnach wäre die geplante Baufläche zu groß bemessen.

Zudem beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) im vorliegenden Bauplan 0,4. Gem. BBP Nr. 21 wurde eine GRZ von 0,3 bemessen. Dies wurde vom Landkreis Wesermarsch bestätigt. Gem. Entwurf Kap. 3.2 (Maß der baulichen Nutzung) Absatz 2 (Grundflächenzahl) wird zwar von dem Höchstwert GRZ = 0,4 ausgegangen, dies bezieht sich jedoch auf das Gebiet östlich der K 200 (ehemals B212) lt. BBP Nr. 21.

maximalen Wert von 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt. Somit können im Bebauungsplan Nr. 21 Gebäude mit einer Traufhöhe von bis zu 4,00 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, errichtet werden. Zur Anpassung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 wird der Anregung gefolgt und die Traufhöhe für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung ebenfalls auf 4,00 m begrenzt. Nur für die Versorgungsfläche wird für das dort notwendige Gebäude aus technischen Gründen eine Überschreitung um 0,50 m zugelassen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassung nicht berührt.

Außerdem wird im Plangebiet die maximale Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Wie bei der Traufhöhe bezieht sich die Firsthöhe im vorliegenden Plangebiet jedoch auch auf die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 bezieht sich die Firsthöhe (wie die Traufhöhe) auf die Sockelhöhe, somit sind im südlich angrenzenden Wohngebiet sogar Gebäude bis 9,00 m Höhe über Oberkante der Straße möglich.

Die festgesetzten Verkehrsflächen (unabhängig davon ob öffentlich oder privat) zählen nicht zum Baugrundstück und sind daher nicht mit in die Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen.

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 21 ist für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet der Wert von 0,3 festgesetzt. Die vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet sind jedoch auch deutlich kleiner als die im südlich angrenzenden Wohngebiet. Sie können damit insbesondere der bestehenden Nachfrage nach einem auch für ältere Menschen geeigneten

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Gem. Entwurf Kap. 3.2 (Maß der baulichen Nutzung) Absatz 8 wird mit den Höhenfestsetzungen "... nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt."

Dem kann ich nur widersprechen. Wie kann die Übernahme zweier Faktoren, von denen einer nicht korrekt übernommen wurde, sicherstellen, dass die Neubauten (Doppelhäuser) sich der vorhandenen Bebauungsstruktur (Einfamilienhäuser) anpassen?

Das in Kap. 3.3 beschriebene Erscheinungsbild der Bestandsbauten wird weder durch die Bauweise noch durch die Anzahl der Wohnungen aufgegriffen! Hier findet eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte statt.

Um die in Kap. 4.1 beschriebene homogene Erweiterung der bestehenden Bebauungsstruktur gerecht zu werden, können hier keine Doppelhäuser mit einer Gebäudefront von 30 Metern entstehen.

Die weiter in Kap. 4.1 beschriebenen "nachbarlichen Belange" werden m.E. unzumutbar beeinflusst, da man statt auf ein von der Natur gewachsenes Gebiet auf eine massive Häuserfront schauen muss und weiterhin die Einflüsse durch Wind und Schall (bislang abgefangen durch den entstandenen Baumbestand/Wald) deutlich erhöht werden.

Schlaf- und Kinderzimmer im OG sollen nach Süden zu öffnende Fenster erhalten. Terrassen Balkone und Loggien sind ebenfalls nach Süden hin auszurichten.

Das bedeutet, dass die Privatsphäre der bestehenden Grundstücke

Wohnangebot dienen. Mit einer GRZ von 0,4 und dem nach dem Baugesetzbuch vorgegebenen Ziel, die Baulandentwicklung verstärkt durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, stellt sich auch eine etwas stärker verdichtete Bebauung als sinnvolles Ziel dar.

Im angrenzenden Wohngebiet stellt sich die vorhandene Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern dar. Im Bebauungsplan Nr. 21 ist jedoch keine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen getroffen worden. Das bedeutet, dass auch größere Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in einem Gebäude aber auch zwei aneinander gebaute Gebäude, soweit das Grundstück nicht geteilt wird (entspricht optisch einem Doppelhaus) entstehen können.

Mit der vorliegenden Planung wird die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen und für Doppelhaushälften auf maximal eine Wohnung begrenzt. Damit wird die geplante Bebauung hinsichtlich der Bauweise ausgelehnt aber im Gegenzug hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohnungen eingeschränkt und somit insgesamt der möglichen Bebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet angelehnt.

Die unverbaute freie Aussicht ist baurechtlich nicht geschützt. Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde ein Gutachten erarbeitet, aus dem unter anderem auch hervorgeht, dass durch die geplante Bebauung eine Verbesserung der auf das südlich angrenzende Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm entsteht

Aufgrund der seit 1986 im Flächennutzungsplan bereits vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

massiv beeinträchtigt wird. Ggf. sind weitere Maßnahmen zum Schutz der Privatsphäre für die bereits bestehenden Grundstücke zu ergreifen. Die Einfriedung zwischen den Grundstücken (Nord/Süd) ist nicht geregelt. (Bisher ungeplante Aufwendungen und Kosten.)

Die Zahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche wird nahezu verdoppelt, im Vergleich zur vorhandenen Situation in der südlich benachbarten Straße (Hartwarder Landwehr). Das erhöht unweigerlich die zukünftige Geräuschkulisse.

Garten und Terrassenflächen werden im Bauplan Nr. 56 nach Süden ausgerichtet, während die südlich gelegenen Grundstücke die Garten und Terrassenflächen nach Norden & Westen ausgerichtet haben. Eine Garten-an-Garten-Situation, die die Privatsphäre massiv einschränken wird.

Zudem werden die Doppelhäuser als Mietobjekte geplant. Damit besteht hier die Möglichkeit von ständig wechselnden Mietern. Das ist völlig untypisch in einem Gebiet in dem zum Großteil die Häuser durch die Eigentümer bewohnt werden.

Entwässerung der Grundstücke

Die Fa. Gralle & Partner betrachtet ausschließlich die Situation auf der Fläche des Grundstücks "Friesenstraße 12" ohne die südlich gelegenen Grundstücke in die Planung zur Entwässerung mit einzubeziehen.

Wie korrekt festgestellt wurde, fließt das Wasser hier nur schlecht ab, bzw. versickert nur langsam. Das Grundstücksniveau muss

des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen.

Wie bereits dargelegt, sind im Plangebiet gegenüber den fünf südlich davon stehenden vorhandenen Einzelhäusern, in denen theoretisch auch 10 Wohnungen zulässig wären, im Plangebiet 8 Doppelhaushälften geplant, in denen nach den vorgesehenen Festsetzungen jeweils maximal eine Wohnung zulässig ist. Eine unverhältnismäßige Verdichtung oder eine unverträglich höhere Geräuschkulisse kann darin nicht gesehen werden.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass niemand das Grundstück einsehen kann, und in der Regel auch keine Abwehrmöglichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit. Auch wenn das Nachbarinteresse an der Vermeidung fremder Einblicke verständlich ist, ist den betroffenen Nachbarn zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und Anpflanzungen selbst zu schützen (so Fickert/Fieseler, BauN-VO Kommentar, 13. Aufl., § 16 Rn 59.3).

Die Frage, ob ein Wohngebäude vermietet ist oder es sich um selbstgenutzte Wohnungen handelt, ist aus städtebaulicher Sicht nicht von besonderer Bedeutung.

Nach den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht in eine Vorflut oder einen Regenwasserkanal geleitet werden kann oder muss, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder entsprechend dem natürlichen Abfluss zurückzuhalten. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke ist nicht zu-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

demnach der Grundstücksniveau der südlich gelegenen Grundstücke angepasst werden, um zu vermeiden, dass die abfließenden Wassermassen sich auf den Nachbargrundstück ansammeln. Unser Grundstück (Hartwarder Landwehr ...) ist nach Norden hin relativ flach bzw. vergleichsweise niedrig und abfallend. Eine Aufschüttung der Fläche "Friesenstraße 12" ohne gleichzeitige Anpassung des Grundstücks Hartwarder Landwehr ... hätte fatale Folgen für unsere Gartensituation! Das Einbringen eines Entwässerungs- oder Drainagesystems ist demnach unerlässlich und mit zu betrachten, auch für die bestehenden Grundstücke!
Ungeplante Kosten zur Prüfung und Feststellung (sofern vom Bauherrn nicht mit eingeplant)
Ungeplante Kosten zur Anpassung des Grundstücksniveaus (sofern vom Bauherrn keine Vorschläge zur Verbesserung angebracht werden.)

Umweltprüfung

Begehung durch Frau Christina Krummel wurde am 13.05.2020 durchgeführt. Bereits am 24.02.2020 wurden Teile des Baumbestandes gerodet. Diese Rodungsaktion wurde damals durch Mitarbeiter des Landkreises Wesermarsch gestoppt. Die Begehung und Aufnahme der Umweltsituation ist also von einer verfälschten Situation beeinflusst worden. Entstandene Bäume und Hölzer dienen als natürlicher Schutz vor Schall und Wind. Durch die Entfernung der Hölzer wird die Beeinflussung durch Schall und Winde auf den eigenen Gartenflächen verschlechtert. Somit wird eine unserer damaligen Gründe zur Kaufentscheidung vernichtet.

lässig. Auf diesen Grundsätzen aufbauend wurde für das Plangebiet ein Oberflächenwasserkonzept ermittelt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 56 wird nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist danach nicht erforderlich. Auch sind die nach dem Naturschutzgesetz entstehenden Eingriffe nicht auszugleichen. Die Belange des Immissionsschutzes (hier insbesondere Verkehrslärm), des Landeswaldgesetzes sowie des Artenschutzes sind, jedoch auch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dazu wurden im vorliegenden Fall die entsprechenden Fachgutachten erstellt und die darin empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt. Mit der geplanten Bebauung wird auch der Schutz von Schall und Wind im Plangebiet nicht wesentlich verschlechtert, da auch die neue Bebauung sowie die verlängerte Lärmschutzanlage eine zusätzliche Schutzwirkung entfalten.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Schallimmissionen und Schallschutz

Die Ted GmbH geht in Ihrer Studie nicht auf das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) ein. Für mich ist dieses eine Quelle mit unbekannter Schallimmission. Hier werden die Immissionen aus den Bereichen der Gleisverkehre und des Straßenverkehrs betrachtet. Diese Studie betrifft zudem lediglich das geplante Baugebiet. Was die Errichtung bzw. Erweiterung des Schutzwalls und der Bau der Doppelhäuser für die bestehenden Bauten bedeutet wird hier nicht betrachtet. Ich halte diese Studie für unvollständig und möchte gerne wissen, wie sich der Bau der Doppelhäuser auf die gewohnte Geräuschsituation in den südlich gelegenen Wohngebieten verändern wird.

Betrachtung der Planung erneuerbarer Energiequellen (BHKW)

Die Planung eines Blockheizkraftwerk (BHKW) wurde in der Bauplanung zwar erwähnt, es gab jedoch keine weiterführenden Angaben.

Offene Punkte sind:

- Unbekannte Schallimmission durch BHKW
- Unbekannte Geruchsverbreitung durch BHKW
- Unbekannte Aussetzung von Schadstoffen in unmittelbarer und mittelbarer Nähe (Gärten der Anliegenden Grundstücke, Gefahr für spielende Kinder, Geruchs- und Geräuschbelästigung)
- Geplante Frequenz der Anlieferungen von Brennmaterial (Pellets) im Sommer / Winter?

Nach der maßgeblichen DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und anderen Vorschriften sind bei der Bewertung der Lärmsituation zunächst die Immissionsarten „Verkehrslärm“, „gewerblicher Lärm“, „Sportlärm“ grundsätzlich getrennt voneinander zu ermitteln und zu bewerten. Das ist in dem Schalltechnischen Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplan auch so geschehen.

Auch ohne Quantifizierung kann auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen festgestellt werden, dass sich durch die geplante Bebauung und die Verlängerung der Schallschutzanlage die Verkehrslärmsituation im Plangebiet nicht verschlechtert sondern verbessert. Gehölze (wie bisher vorhanden) können dagegen in der Regel erst ab einer Tiefe von mind. 100 m schallpegelmindernd in Ansatz gebracht werden.

Zur Versorgung der geplanten Wohngebäude ist im Gebiet eine zentrale Pelletheizung vorgesehen. Pelletheizungen stellen sich hinsichtlich der CO₂-Einsparung gegenüber zentralen Erdwärmesystemen oder Blockheizkraftwerken als besonders günstig dar.

Bei der vorgesehenen Anlage, handelt es sich um eine zugehörige Nebenanlage, die ausschließlich der im Gebiet geplanten Wohnbebauung dient. Die Anlage wird innerhalb eines Gebäudes untergebracht, das soweit erforderlich schallgedämmt wird sodass keine erheblichen Lärmimmissionen nach außen dringen. Im Übrigen hat sich die Anlage nach den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maß zu richten.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Fazit & persönliches Empfinden

Durch den Bau der vier Doppelhäuser fühlen wir uns sowohl in unserem gewohnten Umfeld, als auch in unserer Privatsphäre massiv eingeschränkt. Zudem fürchten wir eine deutliche Wertminderung unseres Eigentums.

Durch den Wegfall der Freifläche / Gartenfläche wird einem ein Stück Natur genommen. Es wird einem ein gewachsener Schutz vor Schall und Wind genommen. Als Ersatz wird ein Waldstück in der Gemeinde Jade aufgebaut, die unseren Grundstücken nichts nutzt. Auch wenn der entstandene Baumbestand, dessen Feststellung auf verfälschten Tatsachen beruht, vielleicht erst in den letzten Jahren gewachsen ist, kann eine Neupflanzung eines Waldstückes in der Gemeinde Jade kein Ersatz sein für die bestehenden Hölzer in der Wesermarsch.

Der Bau von Doppelhäusern, die zudem vermietet werden, steht in keinem Zusammenhang mit einer homogenen Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlungen in der Umgebung. Auch wenn die Bauhöhe / Firsthöhe mit 8,5m und der Geschosswert gleich zu sein scheinen, werden diese Doppelhäuser eine massive Erhöhung der Bevölkerungsdichte ergeben, die es in dieser Form nicht gibt.

Der Ausblick von der eigenen Terrasse wird aktuell in eine Gartenlandschaft geleitet. Sollten diese Doppelhäuser in der Form gebaut werden, wie es der vorliegende Bauplan vorgibt, werden wir zukünftig auf die Gärten mit möglicherweise stets wechselnden Bewohnern blicken. Zudem wird der Ausblick von einer massiven Gebäudefront (30m = 2x (11m+4m), Gebäude + Carport) absolut eingeschränkt sein.

Die Fa. Gralle & Partner betrachtet in Ihrer Studie lediglich die Abwassersituation zur Nordseite, bzw. zur Straßenseite. Die Abflusssituation zur Gartenseite wird mit dem Versickern abgetan. Sollten die entstehenden Grundstücke vom Niveau her höher liegen als unseres, wird das Niederschlagswasser in unseren Garten laufen und wir können diesen auch Tage nach Regenende nicht nutzen. Hier ist

Im nebenstehenden Fazit werden im Wesentlichen die bereits behandelten Gesichtspunkte erneut zusammengefasst. Eine Wiederholung der Abwägungsvorschläge ist nicht erforderlich. Es wird jedoch erneut auf Folgendes hingewiesen:

Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen.

Dass mit einer Bebauung von Nachbargrundstücke neue Einblickmöglichkeiten in Gartenbereiche entstehen können, gehört zu den üblichen Auswirkungen in einem Wohngebiet. Entsprechende Auswirkungen sind auch bei Neubebauungen innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes möglich.

Der Verlust von Blickbeziehungen in die freie Landschaft am Rande des Siedlungsbereichs ist bei dessen Erweiterung in der Regel nicht zu vermeiden.

Die Verlängerung der Lärmschutzanlage an der Bahn sowie die neu geplante Bebauung stellen hinsichtlich des Bahnlärms eine Verbesserung dar. Die nördlich des Plangebietes verbleibenden Gehölzstrukturen bieten weiterhin eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsbereichs.

Zur Anpassung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 wird jedoch einer Anregung gefolgt und die Traufhöhe für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung ebenfalls auf 4,00 m begrenzt. Nur für die Versorgungsfläche wird für das dort notwendige Gebäude aus technischen Gründen eine Überschreitung um 0,50 m zugelassen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Anpassung nicht berührt.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

<p>entweder eine Lösung zu bringen, oder das Bauvorhaben abzulehnen. Durch den Bau der Doppelhäuser werden wir in unserer Privatsphäre massiv eingeschränkt. Unsere Lebenssituation wird durch die Entstehung einer Mietwohnsiedlung deutlich verändert. Unsere Privatsphäre wird ohne weitere Aufwände nicht wiederherzustellen sein.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht stellt die geplante Bebauung eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Erweiterung dar.</p>
--	--

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 3, mit Schreiben vom 08.01.2021

Als direkter Anwohner, wohnhaft in Hartwarder Landwehr, möchte ich gegen den Entwurf zum Bebauungsplan (BBP) Nr 56 "Friesenstraße" folgende Einwände vorbringen:

Der "Fachbeitrag zur Waldumwandlung" wurde aufgrund einer Begehung am 13.05.2020 erstellt. Bereits am 24.02.2020 wurde ein erheblicher Teil des Waldgebietes gerodet. Die Rodung wurde durch Mitarbeiter vom Landkreis Wesermarsch gestoppt. Eine Beurteilung des Plangebietes in so kurzem Abstand zu dieser Waldrodung halte ich für nicht aussagekräftig.

Der Entwurf zum BBP 56 bildet den nördlichen Grenzstreifen des Wohngebietes Hartwarder Landwehr. Eine mögliche Bebauung im Sinne der damaligen Planung des Wohngebietes kann nur nach den Festsetzungen für die bestehenden Bauten erfolgen. Siehe dazu BBP 21. Im Entwurf wird im Kapitel 3.2 darauf hingewiesen, dass sich die neue Bebauung an die südlich angrenzend vorhandene Gebäudestruktur anpassen soll.

Ein Vergleich der Festsetzungen zwischen dem bestehenden Wohngebiet im BBP 21 und dem Entwurf zum BBP 56 zeigt jedoch mehrere Abweichungen:

Im bestehenden Gebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, im Entwurf sind nur Doppelhäuser vorgesehen.

Die nebenstehende Aussage zur Waldrodung wird zur Kenntnis genommen. Für den vorgesehenen Waldausgleich wurde jedoch (entsprechend den Vorgaben der unteren Waldbehörde) der ursprüngliche Zustand vor der Rodung berücksichtigt.

Mit den geplanten Festsetzungen wird eine Anpassung an die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 bestehenden Festsetzungen angestrebt. Auf einzelne Abweichungen wird im Folgenden eingegangen.

Im angrenzenden Wohngebiet stellt sich die vorhandene Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern dar. Im Bebauungsplan Nr. 21 ist jedoch keine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen getroffen worden. Das bedeutet, dass auch größere Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in einem Gebäude aber auch zwei aneinander gebaute Gebäude, soweit das Grundstück nicht geteilt wird (entspricht optisch einem Doppelhaus), entstehen können.

Mit der vorliegenden Planung wird die Zahl der Wohneinheiten

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Im bestehenden Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Im Entwurf wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Wie diese Zahl im Entwurf erreicht wird ist nicht ersichtlich.

Im bestehenden Gebiet ist das Höchstmaß der Traufhöhe auf 3,5 m festgesetzt. Im Entwurf wird das Höchstmaß der Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt.
Von einer Anpassung an die bestehende Gebäudestruktur kann bei einer Bebauung nach den geplanten Festsetzungen keine Rede sein.

für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen und für Doppelhaushälften auf maximal eine Wohnung begrenzt. Damit wird die geplante Bebauung hinsichtlich der Bauweise ausgedehnt aber im Gegenzug hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohnungen eingeschränkt und somit insgesamt der möglichen Bebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet angelehnt.

Die Grundfläche im Plangebiet wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 21 ist für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet der Wert von 0,3 festgesetzt. Der Wert von 0,4 ist bei der konkreten Umsetzung der Bebauung einzuhalten. Die vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet sind deutlich kleiner als die im südlich angrenzenden Wohngebiet. Sie können damit insbesondere der bestehenden Nachfrage nach einem auch für ältere Menschen geeigneten Wohnangebot dienen. Mit einer GRZ von 0,4 können auch die geplanten kleineren Grundstücke noch angemessen bebaut werden. Diese etwas stärker verdichtete Bebauung stellt sich, auch nach dem im Baugesetzbuch vorgegebenen Ziel, die Baulandentwicklung verstärkt durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, als sinnvolles Planungsziel dar.

Die bisher im Planentwurf vorgesehene höchstzulässige Traufhöhe betrug 4,50 m. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen im Bebauungsplan Nr. 56 ist die Oberkante des Fuß- und Radweges der Friesenstraße an dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Im Bebauungsplan Nr. 21 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 3,50 m für das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet. Als unterer Bezugspunkt ist in diesem Bebauungsplan jedoch die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) festgesetzt. Die Sockelhöhe im Bebauungsplan Nr. 21 ist auf den maximalen Wert von 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Im bestehenden Gebiet haben die Häuser entlang der Grenze alle-
samt eine Gartenausrichtung nach Westen. Die Festsetzungen im
Bebauungsplan und die vorherrschende Gebäudestruktur ermögli-
chen blickdichte Gartenbereiche.

Die Häuser im Entwurf haben eine Gartenausrichtung nach Süden.
Zusätzlich wird im Entwurf, für die Schlafzimmer im Obergeschoss,
eine Fensterausrichtung nach Süden festgesetzt. Mit diesen Vorga-
ben ist der Schutz der Privatsphäre bei den bestehenden Häusern
kaum mehr möglich.

nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt. Somit kön-
nen im Bebauungsplan Nr. 21 Gebäude mit einer Traufhöhe
von bis zu 4,00 m, bezogen auf die Oberkante der nächstgele-
genen Erschließungsstraße, errichtet werden. Zur Anpassung
an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 wird der Anre-
gung gefolgt und die Traufhöhe für die im Plangebiet vorgese-
hene Wohnbebauung ebenfalls auf 4,00 m begrenzt. Nur für
die Versorgungsfläche wird für das dort notwendige Gebäude
aus technischen Gründen eine Überschreitung um 0,50 m zu-
gelassen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese An-
passung nicht berührt.

Außerdem wird im Plangebiet die maximale Firsthöhe auf
8,50 m begrenzt. Wie bei der Traufhöhe bezieht sich die First-
höhe im vorliegenden Plangebiet jedoch auch auf die Oberkan-
te des Fuß- und Radweges der Friesenstraße. Im angrenzen-
den Bebauungsplan Nr. 21 bezieht sich die Firsthöhe (wie die
Traufhöhe) auf die Sockelhöhe, somit sind im südlich angren-
zenden Wohngebiet sogar Gebäude bis 9,00 m Höhe über
Oberkante der Straße möglich.

Es besteht kein Anspruch darauf, dass niemand das Grund-
stück einsehen kann, und in der Regel auch keine Abwehrmög-
lichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmög-
lichkeit. Auch wenn das Nachbarinteresse an der Vermeidung
fremder Einblicke verständlich ist, ist den betroffenen Nachbarn
zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und
Anpflanzungen selbst zu schützen (so Fickert/Fieseler, BauN-
VO Kommentar, 13. Aufl., § 16 Rn 59.3).

Aufgrund der seit 1986 im Flächennutzungsplan bereits vor-
handenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche,
war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entspre-
chenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung
des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Folgende Punkte bleiben im Entwurf ungeklärt:

Für das Plangebiet werden Lärmpegelbereiche und Maßnahmen aufgeführt. Welche Immissionen ergeben sich durch die Entfernung der Waldfläche und die geplante Bebauung für die bestehenden Häuser?

Welche Immissionen ergeben sich durch den Bau eines Blockkraft-
heizwerkes?

Welchen Einfluss hat der Bau von Häusern auf die Entwässerung

Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen.

Nach der maßgeblichen DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und anderen Vorschriften sind bei der Bewertung der Lärmsituation zunächst die Immissionsarten „Verkehrslärm“, „gewerblicher Lärm“, „Sportlärm“ grundsätzlich getrennt voneinander zu ermitteln und zu bewerten. Das ist in dem Schalltechnischen Gutachten zum vorliegenden Bebauungsplan auch so geschehen.

Auch ohne Quantifizierung kann auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen festgestellt werden, dass sich durch die geplante Bebauung und die Verlängerung der Schallschutzanlage die Verkehrslärmsituation im Plangebiet nicht verschlechtert sondern verbessert. Gehölze (wie bisher vorhanden) können dagegen in der Regel erst ab einer Tiefe von mind. 100 m schallpegelmindernd in Ansatz gebracht werden.

Zur Versorgung der geplanten Wohngebäude ist im Gebiet eine zentrale Pelletheizung vorgesehen. Pelletheizungen stellen sich hinsichtlich ihrer CO₂-Bilanz als besonders günstig dar. Bei der vorgesehenen Anlage, handelt es sich um eine zugehörige Nebenanlage, die ausschließlich der im Gebiet geplanten Wohnbebauung dient. Die Anlage wird innerhalb eines Gebäudes untergebracht, das soweit erforderlich, schalldämmend wird, sodass keine erheblichen Lärmimmissionen nach außen dringen. Im Übrigen hat sich die Anlage nach dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maß zu richten.

Nach den bestehenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

der bestehenden Grundstücke? Das Grundstücksniveau im Plangebiet liegt bisher unterhalb der bestehenden Grundstücke. Es gibt keine Vorgaben im Entwässerungskonzept um die Nachbargrundstücke vor Ansammlungen von Wassermassen zu schützen.

das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser, soweit es nicht in eine Vorflut oder einen Regenwasserkanal geleitet werden kann oder muss, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder entsprechend dem natürlichen Abfluss zurückzuhalten. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Auf diesen Grundsätzen aufbauend wurde für das Plangebiet ein Oberflächenwasserkonzept ermittelt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

Wie wird die Einfriedung zwischen den Grundstücken geregelt?

Grundstückseinfriedungen richten sich nach dem Nachbarrecht. Im Bebauungsplan Nr. 21 sind dazu keine Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan Nr. 56 regelt nur die Gestaltung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen hin.

Fazit:

Durch die Entfernung des Waldes und die geplante Bebauung wird die Wohnsituation für die umliegenden Anwohner maßgeblich verschlechtert. Die Wahrung der Privatsphäre bei den bestehenden Häusern bleibt kaum mehr möglich. Die nachbarschaftlichen Belange finden im Entwurf nur unzureichende Beachtung.

Wie bereits dargelegt, stellt die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes dar. Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen.

Dass mit einer Bebauung von Nachbargrundstücke neue Einblickmöglichkeiten in Gartenbereiche entstehen können, gehört zu den üblichen Auswirkungen in einem Wohngebiet. Entsprechende Auswirkungen sind auch bei Neubebauungen innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes möglich.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 4, mit Schreiben vom 08.01.2021

Ich habe erfahren, dass in der Friesenstraße 56 ein großes Bauvorhaben mit mehreren Mehrfamilienhäusern geplant ist. Als langjähriger Einwohner Rodenkirchens bin ich der Meinung, dass diese geplante Bebauung nicht in das homogene Ortsbild passt. Besonders schade ist, dass eine Menge Baumbestand (von dem es in Rodenkirchen leider nicht so viel gibt) hierfür weichen muss.

Darüber hinaus werden die Anwohner des Hartwarder Landwehrs besonders beeinträchtigt. Momentan haben Sie eine ruhige Wohnumgebung mit viel Grün. Nach Fertigstellung der Neubauten gemäß vorliegender Planung werden viele Anwohner vom Garten aus auf hohe Hauswände schauen und auch Ihre Privatsphäre wird beeinflusst, da von den Neubauten der Blick in Ihren Garten möglich ist.

Eine höhere Lärmbelastung, u.a. durch das geplante BHKW wird noch hinzukommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit den geplanten Festsetzungen wird eine Anpassung an die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 21 bestehenden Festsetzungen angestrebt. Auf einzelne Abweichungen wird im Folgenden eingegangen.

Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen. Dass mit einer Bebauung von Nachbargrundstücke neue Einblickmöglichkeiten in Gartenbereiche entstehen können, gehört zu den üblichen Auswirkungen in einem Wohngebiet. Entsprechende Auswirkungen sind auch bei Neubebauungen innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes möglich. Es besteht kein Anspruch darauf, dass niemand das Grundstück einsehen kann, und in der Regel auch keine Abwehrmöglichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit. Auch wenn das Nachbarinteresse an der Vermeidung fremder Einblicke verständlich ist, ist den betroffenen Nachbarn zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und Anpflanzungen selbst zu schützen (so Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 13. Aufl., § 16 Rn 59.3).

Zur Versorgung der geplanten Wohngebäude ist im Gebiet eine zentrale Pelletheizung vorgesehen. Pelletheizungen stellen

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Ich habe Verständnis dafür, dass in unserem Ort Wohnraum geschaffen werden muss. Dennoch darf aus meiner Sicht dadurch das Ortsbild nicht verschlechtert und auch die Anwohner nicht wesentlich negativ beeinträchtigt werden.
Ich bitte Sie die Genehmigung sorgfältig zu prüfen. Ich denke, es gibt im Ort noch weitere Grundstücke, die für Mehrfamilienhäuser genutzt werden können. Da halte ich es nicht für notwendig, eine solch große Wohnanlage in der Friesenstraße 56 zu bauen und damit Natur und Anwohner zu schaden.

sich hinsichtlich ihrer CO2-Bilanz als besonders günstig dar. Bei der vorgesehenen Anlage, handelt es sich um eine zugehörige Nebenanlage, die ausschließlich der im Gebiet geplanten Wohnbebauung dient. Die Anlage wird innerhalb eines Gebäudes untergebracht, das soweit erforderlich, schallgedämmt wird, sodass keine erheblichen Lärmimmissionen nach außen dringen. Im Übrigen hat sich die Anlage nach dem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Maß zu richten.

Wie bereits dargelegt, stellt die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle und sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes dar. Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen. Die vorgesehene Bebauung auf kleineren Grundstücken dient insbesondere der bestehenden Nachfrage nach einem auch für ältere Menschen geeigneten Wohnangebot.
Der im Bebauungsplan dafür gesetzte Rahmen lehnt sich dabei jedoch in wesentlichen Punkten (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung) an die im Bebauungsplan Nr. 21 getroffenen Festsetzungen an und begrenzt zusätzlich die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 5, mit Schreiben vom 2021

Von Bekannten haben wir erfahren, dass in der Friesenstraße 56 ein großes Bauvorhaben geplant ist.

Dieses Bauvorhaben wird ein Schandfleck für Rodenkirchen. Es passt in keinsten Weise in das jetzige Ortsbild.

Des weiteren wird hierfür ein großer Bestand an teils alten Bäumen und Büschen gefällt. Da sollten alleine die Naturschützer schon ein großes Veto einlegen was wir hiermit auch machen.

Dem Angelverein wurden riesige Steine in den Weg gelegt als ein Projekt für Umwelt und Naturschutz, mit Erschaffung eines Teiches gestartet wurde und hier wird so ein Schandfleck für Rodenkirchen einfach so durchgewunken? Warum wird denn mit zweierlei Maß gemessen.

Wir protestieren heftig gegen dieses Bauvorhaben. Es gibt sicherlich deutlich bessere Bauplätze für die Erschaffung des notwendigen Wohnraumes als an der Friesenstraße 56.

Die geplante Bebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle und sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes dar. Aufgrund der seit 1986 vorhandenen Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, war bereits schon bisher mit der Entwicklung eines entsprechenden Gebietes zu rechnen.

Der im Bebauungsplan dafür gesetzte Rahmen lehnt sich dabei jedoch in wesentlichen Punkten (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung) an die im Bebauungsplan Nr. 21 getroffenen Festsetzungen an und begrenzt zusätzlich die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden.

Auch wenn durch das Verfahren nach §13b Baugesetzbuch kein Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzgesetz erforderlich ist, wird der zu beseitigende Gehölzbestand nach den Regelungen des Waldgesetzes ausgeglichen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Sie betrifft jedoch nicht die vorliegende Bauleitplanung.

Wie bereits dargelegt, stellt die geplante Bebauung eine maßvolle und städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereichs dar, die an dieser Stelle bereits seit über 30 Jahren im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender 6, mit Schreiben vom: 08.01.2021

Aus der Zeitung haben wir erfahren, dass in der Friesenstraße 56 ein großes Bauvorhaben geplant ist, dazu möchten wir unsere Bedenken äußern!

Aus unserer Sicht passen solch riesige Mehrfamilienbauten überhaupt nicht in das Gesamtbild dieses schönen Ortsteils von Rodenkirchen. Die Siedlungen dort sind geprägt von vielen Bäumen, Grün und die Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut!

Wer dort wohnt, hatte bisher das Glück in einer schönen, ruhigen Ecke von Rodenkirchen zu leben. Zum Teil ohne direkt angrenzende Gärten von Nachbarn mit entsprechend viel Privatsphäre. Dort leben Familien mit ihren Kindern, dort gibt es bisher keinen ständigen Mieterwechsel in Wohnungen und in der Konsequenz immer neue Nachbarn! Zukünftig muss davon wohl ausgegangen werden, wenn dieses Bauvorhaben so umgesetzt wird.

Nun sollen die Blicke aus den Gärten der direkten Anwohner, die bisher auf Wiesen und Bäume geschaut haben, zukünftig auf Betonwände schauen. Das stellen wir persönlich uns grausam vor und auch unzumutbar. Was für eine Wertminderung der bestehenden Objekte auf denen die Menschen sich bisher frei bewegen konnten!! Da würde uns mal interessieren inwiefern dort Schadenersatz geleistet werden soll. Lebensqualität ist unbezahlbar.

Sicherlich ist es notwendig in Rodenkirchen Wohnraum zu schaffen aber da muss es aus unserer Sicht geeignetere Standorte geben, zumindest für solch riesige Bauten.

Bitte diskutieren Sie auch über Alternativen. Könnten dort nicht zumindest Einfamilienhäuser entstehen mit dem großen Abstand der

Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit 1986 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daher war bereits seit über 30 Jahren mit der Entwicklung eines entsprechenden Wohngebietes zu rechnen. Auf eine dauerhafte Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes oder die Erhaltung einer Freifläche konnten die Anlieger des südlich benachbarten Wohngebietes daher nicht vertrauen. Dass mit einer Bebauung von Nachbargrundstücken neue Einblickmöglichkeiten in Gartenbereiche entstehen können, gehört zu den üblichen Auswirkungen in einem Wohngebiet. Entsprechende Auswirkungen sind auch bei Neubebauungen innerhalb eines bereits vorhandenen Wohngebietes möglich. Auch bei einer Reduzierung der Bebauung wären solche Auswirkungen zu erwarten.

Es besteht daher kein Anspruch darauf, dass niemand das Grundstück einsehen kann, und in der Regel auch keine Abwehrmöglichkeit gegen eine selbst als lästig empfundene Einblickmöglichkeit. Auch wenn das Nachbarinteresse an der Vermeidung fremder Einblicke verständlich ist, ist den betroffenen Nachbarn zuzumuten, sich soweit wie möglich durch Abschirmungen und Anpflanzungen selbst zu schützen (so Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 13. Aufl., § 16 Rn 59.3).

Die vorgesehene Bebauung auf kleineren Grundstücken dient insbesondere der bestehenden Nachfrage nach einem auch für ältere Menschen geeigneten Wohnangebot.

Der im Bebauungsplan dafür gesetzte Rahmen lehnt sich dabei jedoch in wesentlichen Punkten (Zahl der Vollgeschosse, Ge-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Gebäude zueinander, wie es dort in der Siedlung üblich ist. So wäre zumindest das Gesamtbild stimmig.
Wir hoffen, dass Sie sich als Gemeinderat vor Ihrer Entscheidung überlegen, wie Sie entscheiden würden wenn es um ihr Grundstück ginge und Sie direkt betroffen wären. Wer würde ein solches Vorhaben in dieser Umgebung dann genehmigen, das fragen wir uns ernsthaft.

bäudehöhe, Traufhöhe und Dachneigung) an die im Bebauungsplan Nr. 21 getroffenen Festsetzungen an und begrenzt zusätzlich die Zahl der Wohnungen in den Gebäuden.
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Siedlung an und steht für die geplante Bebauung auch tatsächlich zur Verfügung Die Planung stellt sich daher aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle als eine maßvolle und sinnvolle Erweiterung dar.