

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Einwender Nr. 1-9, Anlieger der Schwaneburger Straße, mit Schreiben vom 12.08.2019

Wir als Anlieger der Schwaneburger Str. und als Betroffene des B - Planes 55 A legen hiermit Widerspruch ein. Wir sind mit den Abständen zum Graben von insgesamt 15 Metern nicht einverstanden und bitten dieses zu überdenken. Unser Vorschlag wäre, dass man es bei den 5 Meter Pflegestreifen, die gesetzlich für die Bearbeitung durch die Wasseracht festgelegt ist, belässt. Somit waren es für beide Seiten des Grabens 5 Meter plus die Grabenbreite von ca. 2,50 Meter, also insgesamt 12,50 Meter.

Mit der Erstellung dieses B -Planes soll möglichst viel Bauland erschlossen werden. Mit der geplanten Regelung sind einige Grundstücke als Bauland kaum oder gar nicht nutzbar, da sie für eine weitere Bebauung einfach zu klein oder zu schlecht geschnitten sind. Herr R. (*Anm: Der Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*) hat sich bereits in einer E -Mail vom 06.04.2019 gegenüber dem Bauamt, Herrn Tholen, detailliert zu den Grundstücksverhältnissen geäußert. Hierauf wird verwiesen. Die Mail ist im Anhang beigefügt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anlieger wünschen, den Abstand des Bauteppichs, d.h. der „überbaubaren Grundstücksfläche, zum am Südrand des Plangebietes verlaufenden Graben auf den für die Unterhaltung erforderlichen Gewässer-randstreifen von 5 m zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Unterhaltungstreifen ab der Böschungsoberkante des Grabens bemisst. Die Grabenbreite wurde aufgemessen und beträgt z.T. bis zu 5 m, wobei das Gewässer als Grenzgraben nur anteilig im Plangebiet verläuft. Das genannte Maß von 15 m bemisst nicht den Abstand zum Graben sondern zur südlichen Plangebietsgrenze.

Mit der vorliegenden Planung soll nicht „möglichst viel Bauland“ erschlossen, sondern den Eigentümern der Flächen im Plangebiet, soweit nicht bereits erfolgt, eine Nachverdichtung durch eine rückwärtige Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 wurden die Grundstücke nur bis zu einer Tiefe von ca. 40-50 m einbezogen und die Bauteppiche entlang der Schwaneburger Straße mit einer einheitlichen Tiefe von 30 m festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich im mittleren Bereich nach Süden ausgeweitet und es werden die vollständigen Grundstücksflächen einbezogen. Der Bauteppich wird in diesem Bereich um ca. 25-26 m nach Süden auf zukünftig insgesamt ca. 55-56 m Tiefe erweitert. Hinzu kommen weitere 5 m nicht überbaubare Grundstücksfläche, in denen jedoch eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen zulässig ist. Demgegenüber beträgt die Bautiefe im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes für die dort teilweise bereits

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

vorhandenen zwei Bauzeilen „nur“ ca. 38-44 m.

Der Bebauungsplan bietet den Anliegern im mittleren Bereich gegenüber der bisherigen Situation somit fast eine Verdoppelung des Bauteppichs und erhebliche Möglichkeiten der baulichen Entwicklung, die deutlich über die Bebauungsplanmöglichkeiten im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes hinausgehen. Sofern einzelne Grundstücke zu klein, schmal oder schlecht geschnitten sind, sodass eine ergänzende Bebauung ggf. nur durch eine Einigung mit den Nachbarn zu realisieren ist, trifft dies in vielen anderen Fällen im Stadtgebiet auch zu.

Eine darüber hinausgehende Ausweitung des Bauteppichs wurde im Übrigen aus zwei Gründen nicht vorgenommen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 55 A wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erstellt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB bietet insbesondere den Vorteil, dass für zusätzlich geschaffene Baurechte kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich wird. Wie in der Begründung erläutert, kann ein solches Verfahren jedoch nur angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt. Als Nachverdichtung ist ebenfalls zu werten, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaute Bereiche (z.B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen. Eine Ausweitung in den Außenbereich ist mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch nicht zulässig.

Südlich des Plangebietes grenzt keine Bebauung, sondern eine unbeplante Fläche an, welche als sog. „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ anzusehen ist. Die südliche Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes im zentralen

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Bereich orientiert sich daher an der im übrigen Bereich bereits vorhandenen Bebauung und den dadurch definierten „Siedlungsbereich“, sollte jedoch nicht wesentlich, d.h. insbesondere nicht um mehrere Bauzeilen, darüber hinausgehen.

2. Die Oberflächenentwässerung für die Grundstücke muss auch bei einer höheren Versiegelung gesichert sein. Der in der Schwaneburger Straße verlaufende Regenwasserkanal ist im vorliegenden Siedlungsbereich bereits im Ist-Zustand überlastet. Das Gleiche gilt für den weiterführenden Vorfluter (Soeste), weshalb auch eine Ableitung des bei einer weiteren Versiegelung zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Graben nur bei einer Aufweitung des Grabens zulässig wäre. Der Graben verläuft im vorliegenden Bereich nicht in einem eigenen Flurstück, sondern liegt auf den Flurstücken sowohl der nördlichen als auch der südlichen, privaten Anlieger, deren Flächen vom Bebauungsplan nicht erfasst werden. Eine Aufweitung müsste daher zunächst mit allen Eigentümern abgestimmt werden.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser muss deshalb durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. vor einer Ableitung auf den natürlichen Abfluss gedrosselt werden. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben, wonach Niederschlagswasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickert oder versielet werden muss, soweit nicht der Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage vorgesehen ist. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf ein Nachbargrundstück ist nicht zulässig. Neben der Anlage von Rigolen, Zisternen, die Herstellung versickerungsfähiger Pflaster und eine Dachbegrünung können hierfür im Bereich der Erweiterungsflächen insbesondere die angrenzend an den Graben

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Aus den Gesprächen mit den Anliegern ergaben sich folgende Fragen:

1. Wo in Friesoythe gibt es vergleichbare Regelungen?
2. Welcher Abstand ist für das zukünftig auf der anderen Seite des Grabens geplante Baugebiet vorgesehen?

Es gab in unmittelbarer Nähe rechts der Schwaneburger Str., initiiert durch M. B. (*Anm: Der Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*), ebenfalls eine Erweiterung des Bebauungsplanes. Die Abstände zur Grenze betragen dort 6 bis 8 Meter.

festgesetzten privaten Grünflächen z.B. für die Anlage von Sickermulden herangezogen werden.
 Vom jeweiligen Bauherr ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige ein Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung und damit auch eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert ist.

Aus diesen Gründen erscheint die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich der einbezogenen Erweiterungsflächen in einer Tiefe von 7-8 m, von der eine Tiefe von 5 m bereits als Unterhaltungstreifen für den Graben freigehalten werden muss, sinnvoll und angemessen, zumal an der Südseite üblicherweise die Gartenbereiche angeordnet werden.

Die obigen Ausführungen zeigen auch, dass die Situation sich im vorliegenden Plangebiet deutlich von der Planänderung nördlich der Schwaneburger Straße (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55) unterscheidet. Bei der 1. Änderung wurden nur Flächen überplant, welche als Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits als Baugebiet, Verkehrs- oder Grünfläche festgesetzt und dem Siedlungsbereich von Friesoythe zugeordnet waren. Die Bautiefe beträgt dort max. ca. 52 m. Demgegenüber bezieht der vorliegende Plan bislang unbeplante Flächen mit ein und schafft Bautiefen von 55-56 m. Auch mit anderen Gebieten im Stadtgebiet lässt sich die Situation nicht vergleichen. Es ist immer die Situation des Einzelfalls mit jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten zu betrachten. Bezüglich der südlich des Grabens angrenzenden Flächen bestehen derzeit seitens der Stadt keine Planungen, da die Fläche sich in Privatbesitz befindet. Insofern können auch keine Aussagen über einen möglichen Abstand einer Bebauung zum Graben getroffen werden.

Ich habe heute ein Telefonat mit Herrn Windhaus, Geschäftsführer

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

der Friesoyther Wasseracht, geführt. Interessanterweise erklärte Herr Windhaus mir, dass der Graben anteilig den Anliegern gehöre.

ist bekannt, dass der Graben nicht in einem eigenen Flurstück verläuft, sondern als Grenzgraben auf den Flurstücken sowohl der nördlichen als auch der südlichen, privaten Anlieger liegt. Dies ist auch aus der Planzeichnung ersichtlich. Dies ändert jedoch nichts an der Funktion und Einstufung des Grabens als Gewässer III. Ordnung.

Wir bitten, diesen B -Plan unter Berücksichtigung unserer Einwände noch einmal zu bearbeiten. Alle Anlieger wünschen sich eine gerechte und gütliche Einigung. In der folgenden Liste sind die betroffenen Anlieger genannt, die mit ihrer Unterschrift diesen Widerspruch unterstützen.

Aus den genannten Gründen ist die Stadt der Auffassung, dass die Interessen der Anlieger ausreichend und angemessen berücksichtigt sind. An den vorgesehenen Festsetzungen wird daher unverändert festgehalten.

Einwender Nr. 1, mit Schreiben vom 06.04.2019

Ich nehme Bezug auf die Beschlussvorlage Nr. BV/082/2019 des Planungs- und Umweltausschusses/Verwaltungsausschusses der Stadt Friesoythe sowie auf das heute mit Ihnen geführte Telefonat. Grundsätzlich wird die Erweiterung des Bebauungsplanes für mich und meiner Frau als Grundstückseigentümer und Bewohner der Haus-Nr. 23 positiv beurteilt, da aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes eine Hinterbebauung ermöglicht wird.

Bedenken habe ich aber gegen einen **5 m breiten Bearbeitungstreifen** für die Grabenreinigung. Zusammen mit dem Gewässerrandstreifen von **5 m** und der nicht überbaubaren Grundstückfläche von **5 m** verliert der Grundstückseigentümer **15 m** in der Tiefe. Dies ist überproportional viel, da **7** der betroffenen Grundstücke nur eine Breite von ca. **13 m - 19,70 m** aufweisen, z. B. Haus Nr. 13, 15, 17, 21, 23, 25 u. 27.

Hinzu kommt, dass aufgrund des alten Bebauungsplanes mehrere Baukörper bereits die vordere Linie des Bauteppichs der hinteren vorgesehenen Baugrundstücke überschreiten.

Bei Aufteilung des Grundstückes (alter Bauplatz vorne u. neuer Bauplatz hinten und z. B. mit einer Bauhöhe von 9 m bestehender Gebäude vorne und neuer Gebäude hinten) betragen die Abstände zwischen den beiden neu aufgeteilten Bauplätzen 2 x 4,5 m. Damit verbleibt für den **neuen rückwärtigen Bauplatz** nur eine Tiefe des

Bei dem am Südrand verlaufenden Graben handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Entlang des Grabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m der Satzung der Friesoyther Wasseracht ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m für Unterhaltungszwecke von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Unterhaltungstreifen ab der Böschungsoberkante des Grabens bemisst. Die Grabenbreite wurde aufgemessen und beträgt z.T. bis zu 5 m Breite, wobei das Gewässer als Grenzgraben nur anteilig im Plangebiet verläuft.

Das genannte Maß von 15 m bemisst dabei nicht den Abstand zum Graben sondern zur südlichen Plangebietsgrenze.

Mit der vorliegenden Planung soll den Eigentümern der Flächen im Plangebiet, soweit nicht bereits erfolgt, eine Nachverdichtung durch eine rückwärtige Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 55 wurden die Grundstücke nur bis zu einer Tiefe von ca. 40-50 m einbezogen und die Bauteppiche entlang der Schwaneburger Straße mit einer einheitlichen Tiefe von 30 m festgesetzt. Diese Bautiefe war bislang mit Hauptgebäuden einzuhalten

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Bauteppichs von **16 m**.

Berechnung: Tiefe, gesamt: **75 m**

Abstand vorne **5 m**, Bauteppich vorne **30 m**, Abstand **4,5 m** vorderer Bauplatz, Abstand **4,5 m** hinterer Bauplatz, **Bauteppich hinten 16 m**, nicht bebaubare Fläche **5 m**, Bewässerungsrandstreifen **5 m**, Grabenbearbeitungsstreifen **5 m = 75 m**.

Ich bitte deshalb um Prüfung, ob durch Gesetz oder Verordnung der Gewässerbearbeitungsstreifen eine Breite von **5m** aufweisen muss oder ob dieser zu Gunsten des Bauteppichs entfallen bzw. auf 1 m für den Abraum reduziert und damit die zu bebauende Fläche entsprechend vergrößert werden kann.

Bauplätze sind überall knapp bemessen, allerorts wird über eine Nachverdichtung durch Hinterbebauung nachgedacht. Bei Veränderungen von Bebauungsplänen sollte m. M. das volle Potenzial als Bauflächen genutzt werden.

Ich danke Ihnen für eine Prüfung meines Vorschlages.

bzw. konnte eine rückwärtige Bebauung nur durch eine Befreiung von den bestehenden Festsetzungen realisiert werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird der Bauteppich nur durch Nebenanlagen, welche auch im nicht überbaubaren Bereich zulässig sind, überschritten.

Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich im mittleren Bereich nach Süden ausgeweitet und es werden die vollständigen Grundstücksflächen einbezogen. Der Bauteppich wird in diesem Bereich um ca. 25-26 m nach Süden auf zukünftig insgesamt ca. 55-56 m Tiefe erweitert. Hinzu kommen weitere 5 m nicht überbaubare Grundstücksfläche, in denen jedoch eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen zulässig ist. Demgegenüber beträgt die Bautiefe im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes für die dort teilweise bereits vorhandenen zwei Bauzeilen „nur“ ca. 38-44 m.

Der Bebauungsplan bietet den Anliegern im mittleren Bereich gegenüber der bisherigen Situation somit fast eine Verdoppelung des Bauteppichs und erhebliche Möglichkeiten der baulichen Entwicklung, die deutlich über die Bebauungsmöglichkeiten im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes hinausgehen. Sofern einzelne Grundstücke zu klein, schmal oder schlecht geschnitten sind, sodass eine ergänzende Bebauung ggf. nur durch eine Einigung mit den Nachbarn zu realisieren ist, oder die Grundstücksflächen mit Nebenanlagen bebaut sind, welche bei einer Bebauung mit einem Hauptgebäude weichen müssen, trifft dies in vielen anderen Fällen im Stadtgebiet auch zu.

Eine darüber hinausgehende Ausweitung des Bauteppichs wurde im Übrigen aus zwei Gründen nicht vorgenommen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 55 A wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erstellt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB bietet insbesondere den Vorteil, dass für zusätzlich geschaffene Baurechte kein Ausgleich für zu erwar-

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

tende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich wird. Wie in der Begründung erläutert, kann ein solches Verfahren jedoch nur angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt. Als Nachverdichtung ist ebenfalls zu werten, wenn innerhalb der besiedelten Bereiche bauplanungsrechtlich nicht bebaute Bereiche (z.B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen. Eine Ausweitung in den Außenbereich ist mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch nicht zulässig.

Südlich des Plangebietes grenzt keine Bebauung, sondern eine unbeplante Fläche an, welche als sog. „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ anzusehen ist. Die südliche Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes im zentralen Bereich orientiert sich daher an der im übrigen Bereich bereits vorhandenen Bebauung und den dadurch definierten „Siedlungsbereich“, sollte jedoch nicht wesentlich, d.h. insbesondere nicht um mehrere Bauzeilen, darüber hinausgehen.

2. Die Oberflächenentwässerung für die Grundstücke muss auch bei einer höheren Versiegelung gesichert sein. Der in der Schwaneburger Straße verlaufende Regenwasserkanal ist im vorliegenden Siedlungsbereich bereits im Ist-Zustand überlastet. Das Gleiche gilt für den weiterführenden Vorfluter (Soeste), weshalb auch eine Ableitung des bei einer weiteren Versiegelung zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Graben nur bei einer Aufweitung des Grabens zulässig wäre. Der Graben verläuft im vorliegenden Bereich nicht in einem eigenen Flurstück, sondern liegt auf den Flurstücken sowohl der nördlichen als auch der südlichen, privaten Anlieger, deren Flächen vom

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschlag:

Bebauungsplan nicht erfasst werden. Eine Aufweitung müsste daher zunächst mit allen Eigentümern abgestimmt werden.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser muss deshalb durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück versickert bzw. vor einer Ableitung auf den natürlichen Abfluss gedrosselt werden. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben, wonach Niederschlagswasser vorrangig auf dem eigenen Grundstück versickert oder verrieselt werden muss, soweit nicht der Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage vorgesehen ist. Eine Ableitung des Oberflächenwassers auf ein Nachbargrundstück ist nicht zulässig. Neben der Anlage von Rigolen, Zisternen, die Herstellung versickerungsfähiger Pflaster und eine Dachbegrünung können hierfür im Bereich der Erweiterungsflächen insbesondere die angrenzend an den Graben festgesetzten privaten Grünflächen z.B. für die Anlage von Sickermulden herangezogen werden.

Vom jeweiligen Bauherr ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige ein Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung und damit auch eine ordnungsgemäße Entwässerung gesichert ist.

Aus diesen Gründen erscheint die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich der einbezogenen Erweiterungsflächen in einer Tiefe von 7-8 m, von der eine Tiefe von 5 m bereits als Unterhaltungstreifen für den Graben freigehalten werden muss, sinnvoll und angemessen, zumal an der Südseite üblicherweise die Gartenbereiche angeordnet werden.

Die Stadt ist daher der Auffassung, dass die Interessen der Anlieger ausreichend und angemessen berücksichtigt sind. An den vorgesehenen Festsetzungen wird daher unverändert festgehalten.