

Einwender 1, mit Schreiben vom 25.10.2023

Gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 5 Altenoythe, Ortskern, 3. Änderung; beschleunigtes Verfahren gem.§ 13a BauGB 1. Aufstellung des Bebauungsplanes, erhebe ich folgende Einwendungen:

Die 3. Planänderung bezieht sich auf ein dörfliches Gebiet. Hier ist das Dorf Altenoythe, nicht die Stadt Friesoythe gemeint. Der dörfliche Charakter des Dorfes Altenoythe kommt mehr und mehr abhanden.

Herr B. (*Anm.: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*) hat am 8. September 2022 die Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Flur Gemarkung Altenoythe beantragt. Sein Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, 2-geschossig, bebaut. Im hinteren Bereich seines Grundstücks (eigentliche Ruhezone) möchte er ein weiteres mehrstöckiges Haus sowie Parkplätze bauen. Durch die ständige Bewegung der Autos und die dadurch entstehende Lärmbelästigung, sowie den Abgasausstoß wird unsere Ruhezone zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

Wir sind bereits durch den täglichen und nächtlichen Straßenverkehr, auch Busverkehr auf dem Narzissenweg (Wohnstätten Caritas sowie die Frühförderung), an dem wir unmittelbar grenzen, durch den Straßenverkehrslärm erheblich belastet. Jeder hat doch das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.

Während der Corona-Pandemie ist uns vor Augen geführt worden, dass der geschützte Raum unverzichtbar für Menschen ist, die dann ihre Wohnung verlassen durften. Was für ein Glück, wenn man einen Garten besitzt, in dem man sich dann und auch sonst zurückziehen kann. Diese Rückzugsmöglichkeit wird bei der auf dem Nachbargrundstück geplanten Bebauung des Herrn B. erheblich eingeschränkt, was wir nicht hinnehmen.

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern“ der ehem. Gemeinde Altenoythe aus dem Jahr 1965. Dieser setzt die Flächen, aufgrund der Lage im Ortskern und angrenzend zur Altenoyther Straße (L 831), bereits als Mischgebiet und, aufgrund der teilweise vorhandenen zweigeschossigen Bebauung, zulässige zwei Vollgeschosse fest. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Umfeld des Plangebietes findet sich eine gemischte Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und wird mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Auch die maximal zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen. Damit entsprechen die möglichen Nutzungen im Plangebiet weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Bebauung, u.a. auch des ebenfalls im Mischgebiet gelegenen Grundstücks des Einwenders. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ebenfalls unverändert von Osten über die Landesstraße 831.

Mit der Planänderung wird der Bauteppich nach Westen ausgeweitet. Hier grenzt die Nachbarbebauung des Einwenders nicht unmittelbar an, sondern hält, getrennt durch eine Freifläche, einen Abstand von 35 m und mehr zum Plangebiet ein. Da zudem ergänzend für das Plangebiet, analog zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 227, eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt wird, werden die nachbarlichen Belange durch die Planänderung nach Auffassung der Stadt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Der Punkt „Versiegelung von Flächen“, der auch von der Stadt Friesoythe immer wieder thematisiert wird, z.B. Pflasterungen, Steingärten, etc. wird hier nicht berücksichtigt.

Die Versiegelung (**unter Bodenversiegelung versteht man die Verbauung von freien Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wie dies beim Bau von Gebäuden und Parkplätzen der Fall ist**), kann gravierende Folgen für die Umwelt haben. Denn zubetonierte Böden nehmen Nährstoffe und Regen nicht mehr auf. Durch diese Bebauung des Herrn B. fragt man sich, wo ausreichend Grünflächen übrigbleiben. Alles wird versiegelt mit gravierenden Folgen für die Umwelt. Der Boden nimmt keine Nährstoffe mehr auf und das Abfließen des Regenwassers, auch jetzt schon aufgrund der mangelnden Sorgfalt des Herrn B. in der Problembeseitigung ein stetiges Ärgernis, wird weiterhin nicht nur ungelöst bleiben, sondern sich sogar verschlimmern. Mein Grundstück ist davon erheblich belastet. Schon jetzt kommt es regelmäßig bei Starkregen von dem Grundstück des Herrn B. zu Überschwemmungen bis an mein Wohngebäude. Durch dieses ständige Ärgernis mit dem Ablauf des Regenwassers an der Grenze zu B. sind mir schon nicht unerhebliche Kosten zur Beseitigung der Schäden entstanden. Für diese Kosten werde ich die Stadt Friesoythe in Anspruch nehmen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde auf Grundlage der BauNVO 1962 aufgestellt. Danach waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des in der jetzt gültigen BauNVO 2017 für Mischgebiete genannten Orientierungswertes von 0,6. Mit der BauNVO 2017 sind zudem Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad im vorliegenden Plangebiet auf max. 60 % begrenzt. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten. Zudem wurde unter Nr. 2.2 eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden müssen. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig. Dies wird ebenfalls in der Begründung erläutert.

Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass es auf dem Grundstück des Einwenders bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen kommt. Diese dürften jedoch kaum auf die Versiegelung des einen Grundstücks (des Herrn B.) im Plangebiet zurückzuführen sein, zumal die Bebauung im Plangebiet an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen ist, über die das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Diese Regelung soll auch für eine ergänzende oder Neubebauung Anwendung finden.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Unter der Maßnahme Wohnraum zu schaffen ist außerdem in diesem Zusammenhang nicht zu verstehen, dass in Altenoythe z.B. Waterhörn, freistehende Flächen zur Bebauung nicht genutzt werden. Weiter stehen doch in Altenoythe in Baugebieten Bauplätze zur Verfügung, die nicht genutzt werden. Warum dann hier ein mehrstöckiges Haus bauen, welches gar nicht in die Landschaft passt? Das dient dann doch eher der Gewinnmaximierung.
Das gesamte Vorhaben des Herrn B. geht entschieden in die falsche Richtung und zur Benachteiligung vieler Anwohner.
Ich fordere daher unmissverständlich, dem Antrag des Herrn B. nicht stattzugeben.
Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung.

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung u.a. durch Nachverdichtung zu nutzen bzw. soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden.
Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Altenoythe westlich angrenzend zur Landesstraße 831 und ist fast vollständig, u.a. mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, bebaut. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke - unabhängig von einer möglicherweise ebenfalls sinnvollen Nachverdichtung in anderen Bereichen des Ortes - städtebaulich sinnvoll und trägt den Forderungen des BauGB Rechnung. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Einwender 2, mit Schreiben vom 27.10.2023 und 04.11.2023

Gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 5, Altenoythe, Ortskern, 3. Änderung; beschleunigtes Verfahren gem.§ 13a BauGB 1. Aufstellung des Bebauungsplanes, erhebe ich folgende Einwendungen:

Die 3. Planänderung bezieht sich auf ein dörfliches Gebiet. Hier ist das Dorf Altenoythe, nicht die Stadt Friesoythe gemeint. Der dörfliche Charakter des Dorfes Altenoythe kommt mehr und mehr abhanden.

Herr B. (*Anm.: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*) hat am 8. September 2022 die Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Flur Gemarkung Altenoythe beantragt. Sein Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, 2-geschossig, bebaut. Im hinteren Bereich seines Grundstücks (eigentliche Ruhezone) möchte er ein weiteres mehrstöckiges Haus sowie Parkplätze bauen. Durch die ständige Bewegung der Autos und die dadurch entstehende Lärmbelästigung, sowie den Abgasausstoß wird unsere Ruhezone (Terrasse) zusätzlich erheblich beeinträchtigt.

Während der Corona-Pandemie ist uns vor Augen geführt worden, dass der geschützte Raum unverzichtbar für Menschen ist, die dann ihre Wohnung verlassen durften. Was für ein Glück, wenn man einen Garten besitzt, in dem man sich dann und auch sonst zurückziehen kann. Diese Rückzugsmöglichkeit wird bei der auf dem Nachbargrundstück geplanten Bebauung des Herrn B. erheblich eingeschränkt, was wir nicht hinnehmen.

Durch den immer mehr zunehmenden Straßenverkehr auf der L831, weiter den täglichen und nächtlichen Straßenverkehr auch Busverkehr auf dem Narzissenweg (Wohnstätten Caritas sowie die Frühförderung), an dem wir unmittelbar grenzen, möchte ich hinweisen. Da meine Frau eine anerkannte Schwerbehinderung aufgrund

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern“ der ehem. Gemeinde Altenoythe aus dem Jahr 1965. Dieser setzt die Flächen, aufgrund der Lage im Ortskern und angrenzend zur Altenoyther Straße (L 831), bereits als Mischgebiet und, aufgrund der teilweise vorhandenen zweigeschossigen Bebauung, zulässige zwei Vollgeschosse fest. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Umfeld des Plangebietes findet sich eine gemischte Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und wird mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Auch die maximal zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen. Damit entsprechen die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet weiterhin denen der angrenzenden Bebauung, u.a. auch des ebenfalls im Mischgebiet gelegenen Grundstücks des Einwenders. Eine geplante Bebauung hat sich als nicht wesentlich störende Nutzung in diesen Rahmen einzufügen. Zum südlich angrenzenden Grundstück des Einwenders hätte eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung auch nach den bisherigen Festsetzungen jederzeit umgesetzt werden können (s. Anlage 1 der Begründung). Wenngleich die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden im Plangebiet durch die Planänderung verbessert wird, wird die Situation durch die Ausweitung des Bauteppich nach Westen für die südlich angrenzende Nachbarbebauung somit nicht grundsätzlich geändert. Zudem wird ergänzend für das Plangebiet die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

schwerer Migräneattacken hat, ist Ruhe unverzichtbar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Baumaßnahme (Baumaßnahme B.) wird diese Ruhe zerstört. Meine Frau und ich sind nach einem langen Arbeitsleben seit kurzem in den wohlverdienten Ruhestand eingetreten und möchten doch einen ruhigen Lebensabend verbringen. Jeder hat doch das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.

Durch diese Bebauung des Herrn B. fragt man sich, wo ausreichend Grünflächen übrigbleiben. Alles wird versiegelt mit gravierenden Folgen für die Umwelt. Der Boden nimmt keine Nährstoffe mehr auf und das Abfließen des Regenwassers, auch jetzt schon aufgrund der mangelnden Sorgfalt des Herrn B. in der Problembeseitigung ein stetiges Ärgernis, wird weiterhin nicht nur ungelöst bleiben, sondern sich sogar verschlimmern. Werden die Nachbargrundstücke beeinträchtigt?

Das gesamte Vorhaben des Herrn B. geht entschieden in die falsche Richtung und zur Benachteiligung vieler Anwohner. Ich fordere daher unmissverständlich, dem Antrag des Herrn B. nicht stattzugeben.
Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung.

maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die nachbarlichen Belange werden durch die Planänderung nach Auffassung der Stadt daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ebenfalls unverändert von Osten über die Landesstraße 831. Nach den Planungen des Vorhabenträgers ist auch die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung angrenzend zur Landesstraße vorgesehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde auf Grundlage der BauNVO 1962 aufgestellt. Danach waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.
Mit der jetzigen Planung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des in der jetzt gültigen BauNVO 2017 für Mischgebiete genannten Orientierungswertes von 0,6. Mit der BauNVO 2017 sind zudem Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad im vorliegenden Plangebiet auf max. 60 % begrenzt. Zudem wurde unter Nr. 2.2 eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden müssen. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig. Dies wird ebenfalls in der Begründung erläutert.
Zudem ist die Bebauung im Plangebiet an die öffentliche Re-

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Schreiben vom 04.11.2023

Im Nachgang zu meinem Schreiben vom 27. Oktober 2023 möchte ich weiter ausführen.

Ein Eigentümer im Plangebiet (L.T., *Anm.: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*), möchte das bisherige Wohnhaus ersetzen und im Gebiet eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern einschließlich zweier Gewerbeeinheiten realisieren.

Mir gegenüber hat der Eigentümer immer erklärt und auch zugesagt, er wolle das bisherige Wohnhaus ersetzen und ein neues bauen. Die Grünfläche bliebe erhalten.

In der mir von der Stadt Friesoythe, Bauamt vorgelegten Bauzeichnung stelle ich zu meinem Entsetzen fest, dass der Eigentümer das gesamte Grundstück in zweigeschossiger Bauweise sowie oben darauf mit Penthousewohnungen und mehreren Balkonen zu meinem Grundstück, Firsthöhe 11,23 m, bebauen möchte. Der gesamte Gartenbereich meines Grundstücks (Ruhezone) ist komplett einsehbar. Wir sind also immer unter Beobachtung. Es gibt keine Privatsphäre mehr. Durch die Vielzahl der Wohnungen entsteht somit automatisch eine ständige Lärmbelästigung, der wir dann ausgesetzt sind.

Durch den immer mehr zunehmenden Straßenverkehr auf der L 831, weiter den täglichen und nächtlichen Straßenverkehr, auch Busverkehr auf dem Narzissenweg (Wohnstätten Caritas sowie Frühförderung), an dem wir unmittelbar grenzen, sind wir schon sehr stark belastet.

Durch die geplante Baumaßnahme des Herrn T. müssten wir dann weitere Ruhestörungen hinnehmen. Das können wir nicht akzeptieren. Meine Frau und ich sind nach einem langen Arbeitsleben seit kurzem in den wohlverdienten Ruhestand eingetreten und möchten einen ruhigen Lebensabend verbringen. Jeder hat doch das Recht

genwasserkanalisation angeschlossen, über die das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Diese Regelung soll auch für eine ergänzende oder Neubebauung Anwendung finden.

Wie ausgeführt, hätte eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen auf den Flächen im Plangebiet auch nach den bisherigen Festsetzungen jederzeit und ohne Höhenbegrenzung umgesetzt werden können. Wenngleich die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden im Plangebiet durch die Planänderung verbessert wird, wird die Situation durch die Ausweitung des Baupiech nach Westen für die südlich angrenzende Nachbarbebauung daher nicht grundsätzlich geändert.

Auch gemäß den Anforderungen der § 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Altenoythe westlich angrenzend zur Landesstraße 831 und ist fast vollständig, u.a. mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, bebaut. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und trägt den Forderungen des BauGB Rechnung. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

auf Leben und körperliche Unversehrtheit.

Im hinteren Bereich meines Grundstücks (auch Ruhezone, Terrasse) möchte Herr T. ein großes Gerätehaus sowie mehrere Pkw-Einstellplätze errichten. Durch die ständige Bewegung der Autos und die dadurch entstehende Lärmbelastung sowie den Abgasausstoß wird unsere Ruhezone (Terrasse) zusätzlich erheblich beeinträchtigt. Diese Belastungen können wir gesundheitlich nicht verkraften.

Durch diese Bebauung fragt man sich, wo ausreichend Grünflächen übrigbleiben. Alles wird versiegelt (Pflasterungen) mit gravierenden Folgen für die Umwelt. Der Boden nimmt keine Nährstoffe mehr auf und das Abfließen des Regenwassers, auch jetzt schon aufgrund der mangelnden Sorgfalt des Herrn B. in der Problembeseitigung ein stetiges Ärgernis, wird weiter durch das Bauvorhaben T. nicht nur ungelöst bleiben, sondern sich sogar verschlimmern. Es bestehen gravierende Höhenunterschiede (1,30 m) zum hinten angrenzenden Grundstück, wobei der Wasserdruck durch die Bebauung des Herrn T. erheblich erhöht wird und die geplante Bebauung absolut in Frage stellt.

Ich habe mit einem Fachmann über das Bauvorhaben T. gesprochen. Dieser erklärte mir unter Vorlage der Bauzeichnung, dass das Vorhaben mit den Bauhöhen und den Grenzabständen in keiner Weise zusammenpasst. Ich fordere daher das Stadtbauamt Friesoythe auf dieses genau zu prüfen. Hier sieht es doch nicht danach aus, dass Wohnraum geschaffen werden soll, sondern nach einer möglichst hohen Gewinnmaximie-

Innerhalb von Baugebieten sind auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im vorliegenden Gebiet erfolgt die Erschließung der Grundstücke jedoch unverändert von Osten über die Landesstraße 831. Nach den Planungen des Vorhabenträgers ist auch die Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für die geplante Neubebauung angrenzend zur Landesstraße vorgesehen.

Zum zulässigen Versiegelungsgrad im Plangebiet wurde bereits Stellung genommen. Dieser wird mit der Planänderung durch die Überleitung in die BauNVO 2017 reduziert. Die Bebauung im Plangebiet ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, über die das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Diese Regelung soll auch weiterhin gelten.

Für Bauvorhaben im Plangebiet wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

rung.

Das gesamte Vorhaben des Herrn T. geht entschieden in die falsche Richtung und zur Benachteiligung auch anderer Anwohner. Ich fordere daher unmissverständlich, dem Antrag des Herrn T. nicht stattzugeben.

Einwender 3, mit Schreiben vom 26.10.2023

Gegen den bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 5 Altenoythe, Ortskern, 3. Änderung; beschleunigtes Verfahren gem.§ 13a BauGB 1. Aufstellung des Bebauungsplanes, möchte ich folgende Einwände vorbringen:

Die 3. Planänderung bezieht sich auf ein dörfliches Gebiet. Es handelt sich nicht um die Stadt Friesoythe, sondern um das Dorf Altenoythe. Der dörfliche Charakter von Altenoythe wird mehr und mehr zerstört.

Herr B. (*Anm.: Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht*) beantragte am 08.09.2022 die Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Flur Gemarkung Altenoythe. Er führt aus, dass sein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise bebaut ist. Im hinteren Bereich des Grundstücks möchte er ein weiteres Haus bauen. Sein Grundstück sei ausreichend groß und biete genügend Platz für ein weiteres Gebäude sowie für erforderliche Parkplätze und Nebenanlagen.

Der hintere Bereich seines Grundstücks dient als Ruhezone.

Wie uns die Corona-Pandemie gelehrt hat, ist dieser geschützte Raum unverzichtbar für Menschen, die in dieser Zeit nur zum Einkaufen und Arbeiten das Haus bzw. die Wohnung verlassen durften. Ein wahres Glück war es in dieser Zeit, einen Garten zu besitzen, in welchem man den 4-Wänden entfliehen konnte.

In der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird nunmehr unter Punkt 2.1 ausgeführt, dass ein Eigentümer im Plangebiet das bisherige Wohnhaus ersetzen und im Gebiet eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern einschließlich einer Gewerbeinheit realisieren möchte. Herr B. führt in seinem Schreiben vom 09.09.2022 aus, dass er gerne im hinteren Bereich seines Grundstücks ein weiteres Haus bauen möchte. Von einem Ersetzen und

Das Plangebiet ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortskern“ der ehem. Gemeinde Altenoythe aus dem Jahr 1965. Dieser setzt die Flächen, aufgrund der Lage im Ortskern und angrenzend zur Altenoyther Straße (L 831), bereits als Mischgebiet und, aufgrund der teilweise vorhandenen zweigeschossigen Bebauung, zulässige zwei Vollgeschosse fest. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Umfeld des Plangebietes findet sich eine gemischte Nutzung aus gewerblichen und Wohnnutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit den örtlichen Gegebenheiten und wird mit der vorliegenden Planung nicht geändert. Auch die maximal zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen wird unverändert übernommen. Damit entsprechen die möglichen Nutzungen im Plangebiet weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten auch der angrenzenden Bebauung. Durch die Ausweitung des Bauteppichs soll jedoch die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden im Plangebiet verbessert und damit Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden.

Aufgrund der Lage des Gebietes im Ortskern von Altenoythe westlich angrenzend zur Landesstraße 831 ist eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke grundsätzlich städtebaulich sinnvoll. Die Planung beschränkt sich daher nicht auf das konkrete Vorhaben, sondern bezieht vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen Konzeption auch die angrenzenden größeren Grundstücke mit ein, soweit eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit möglich und sinnvoll erscheint.

Auch gemäß § 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

einer Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern ist in seinem Schreiben keine Rede.

Es ist mir nunmehr zugetragen worden, dass Herr T. das bestehende Objekt auf seinem Grundstück ersetzen und er eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbeeinheit realisieren möchte. Es ist mir weiter zugetragen worden (Herr T. hat dieses Vorhaben mit einem Nachbarn besprochen und hat diesem auch seine Pläne vorgelegt), dass eine Veränderung der Baulinie in den hinteren Teil seines Grundstücks nicht gewünscht ist. Eine Bebauung sei nicht geplant. Herr B. führt in seinem Schreiben vom 08.09.2022 aus, dass sein Nachbar L.T. (Altenoyther Straße 13) eine weitere Bebauung im hinteren Bereich vorsieht. Es sei ebenfalls eine Änderung notwendig. Dies entspricht nach meinem Kenntnisstand nicht den Tatsachen. Der Eigentümer der Altenoyther Straße 13 und auch ich (Eigentümer der Grundstücke Altenoyther Straße 17 und 17 a) wünschen keine Änderung der Baulinie im hinteren Bereich der Grundstücke.

Eine offene Kommunikation seitens des Herrn B. mit seinen Grundstücksnachbarn hat es bisher nicht gegeben.

Das angegebene Ziel des Antragstellers in seinem Antrag vom 08.09.2022 (Herr B.) eine Bebauung im hinteren Teil des Grundstückes durch Verschieben der Baulinie/Erweiterung des Bauteppichs zu erlangen, damit der dringend benötigte Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann, wird von mir angezweifelt.

Der Garten, der als Ruhezone dient, wird dann wohl durch die Bebauung mit einem zweistöckigen Wohngebäude verschwinden.

Dieses Gebäude soll Platz für 5-6 Wohnungen haben. In diesen

Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden. Inwieweit von den damit geschaffenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung Gebrauch gemacht wird, bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen.

Im Plangebiet ist bereits eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung vorhanden und die mit der Planänderung angestrebte Nachverdichtung ist aus den genannten Gründen grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und soll ermöglicht werden.

Neben Wohngrundstücken für Familien für den Eigenheimbau

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Wohnungen werden wohl kaum Familien ihren Lebensmittelpunkt finden. Dafür ist das vorgesehene Grundstück zu klein. Der dadurch geschaffene benötigte Wohnraum für die Bevölkerung wäre kaum messbar. Im Hinblick darauf, dass auch Parkplätze, Nebenanlagen und Grünflächen (Spielplatz für Kinder) geschaffen werden müssen, habe ich Zweifel an der Umsetzbarkeit dieses Vorhabens. Es werden keine Grünflächen übrigbleiben, die diese Kriterien erfüllen. Steht jedoch erst einmal ein solches Haus, wird es wohl kaum deswegen wieder abgerissen werden.

Die Stadt Friesoythe hat in der Vergangenheit Baugebiete in Altenoythe ausgewiesen. Hier wurden Bauplätze für Familien geschaffen. Es wurde gebaut und hier wird gebaut. Familien finden hier Platz, um sich ein Eigenheim zu bauen. Bauplätze, die der Stadt Friesoythe gehören, stehen immer noch zur Verfügung. Baulücken finden sich ebenfalls noch in großer Zahl in ganz Altenoythe.

Die Schaffung von zusätzlichem Bauraum durch Verschieben der bestehenden Baulinien auf einem bereits bebauten Grundstück ist nicht nötig. Wir befinden uns nicht im Stadtgebiet, wo jeder Meter Baugrundstück dringend erforderlich ist. Wie bereits gesagt, ist Bauraum in unserem Dorf vorhanden.

Es hatte schon früher einen Grund, dass ein entsprechender Bauteppich bzw. Baulinie für ein Baugrundstück vorgegeben wurde. Eine einzuhaltende Grenze dient dem Wohl des nachbarlichen Miteinanders. Wer in eine Stadt zieht, ist sich bewusst, dass Baugrund knapp ist und damit ein enges Zusammenleben nötig ist.

Auf dieses geplante Objekt im hinteren Teil des Grundstückes des Antragstellers (des Herrn B.) kommt es nicht an. Dieses Projekt dient einzig und allein der Gewinnmaximierung einer Person zu Lasten der Nachbargemeinschaft.

Das Vorhaben des Herrn B., dass er eine weitere Zersiedelung ver-

besteht in der Stadt Friesoythe auch ein erheblicher Bedarf an Mietwohnungen, da nicht immer ein Eigenheim oder große Gartenbereiche gewünscht sind. Auch werden von einzelnen Personengruppen (z.B. Senioren oder Einzelpersonen) kleinere Wohnungsgrößen und keine oder pflegeleichte Gartenbereiche nachgefragt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 der ehem. Gemeinde Altenoythe wurde 1965 rechtskräftig. Altenoythe ist heute Ortsteil der Stadt Friesoythe. Auch die Wohnraumsituation, politischen Zielsetzungen und bau- bzw. planungsrechtliche Vorgaben haben sich seitdem grundlegend geändert.

Wie bereits ausgeführt, soll nach den Anforderungen des Bundesgesetzbuches die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sichergestellt werden. Soweit möglich soll damit die Außenentwicklung der Städte und Gemeinden und die Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen vermieden werden. Dieser Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

hindern möchte, ist doch wohl ein bisschen zu ambitioniert.
 Unter Zersiedelung versteht man die Errichtung von Gebäuden außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein.
 Die von der Stadt Friesoythe ausgewiesenen Bauflächen befinden sich innerhalb einer bestehenden Siedlung bzw. schließen an eine bestehende Siedlung an.
 Der Begriff Zersiedelung ist meines Erachtens in diesem Zusammenhang umstritten.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass an der Straße „Waterhörn“ ein großes Grundstück (ehemalige Baumschule B.) inmitten einer Siedlung brach liegt. Eine Bebauung durch den neuen Eigentümer findet zur Zeit nicht statt. Dies hat wohl mit fehlenden Genehmigungen zu tun.
 Warum hier nicht für Abhilfe gesorgt wird, da ausreichender Grund und Boden für den Bau von Wohngebäuden zur Verfügung steht (es ist auch Platz für unversiegelte Flächen!), entzieht sich meiner Kenntnis. Genauere Informationen liegen mir nicht vor. Es ist nur nicht zu verstehen, dass freistehende Flächen nicht genutzt werden, wohl aber Ruhezone wie Gärten für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Der Punkt „Versiegelung von Flächen“, der auch von der Stadt Friesoythe immer wieder thematisiert wird, z.B. Pflasterungen, Steingärten, pp. wird hier nicht berücksichtigt.
 Die Versiegelung (**unter Bodenversiegelung versteht man die Verbauung von freien Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wie dies beim Bau von Gebäuden und Parkplätzen der Fall ist**) kann gravierende Folgen für die Umwelt haben. Denn zubetonierte Böden nehmen Nährstoffe und Regen nicht mehr auf.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Altenoythe westlich angrenzend zur Landesstraße 831 und ist fast vollständig, u.a. mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus, bebaut. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet eine stärkere bauliche Ausnutzung der Grundstücke - unabhängig von einer möglicherweise ebenfalls sinnvollen Nachverdichtung in anderen Bereichen des Ortes - städtebaulich sinnvoll und trägt den Forderungen des BauGB Rechnung. An der Planung wird daher unverändert festgehalten.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde auf Grundlage der BauNVO 1962 aufgestellt. Danach waren bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen konnte somit bisher eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.
 Mit der jetzigen Planung wird im Plangebiet eine Grundflächen-

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Wo soll der Regen hin ablaufen? Werden die Nachbargrundstücke damit noch mehr belastet?
 Schon jetzt kommt es regelmäßig bei Starkregen zu Sandauschwemmungen vom Grundstück des Herr B.. Diese auftretenden Extremwetterereignisse (Starkregen) werden in Zukunft (lt. Prognosen) weiter zunehmen.
 Eine weitere Versiegelung der Grundstücke wird dieses Problem nur noch verstärken.

Weitere Haushalte bedeuten weitere Lärmbelästigung z.B. durch PKW-Verkehr, der direkt an meiner Hauswand entlangführt. Die Lärmbelästigung geht zu Lasten meiner Gesundheit bzw. der Gesundheit meiner Familie. Das ständige Raus- und Reinfahren vom hinteren Grundstück führt an meinem Schlafzimmer bzw. Wohnzimmer vorbei. Dabei geht auch regelmäßig der Bewegungsmelder am Haus des Antragstellers an und ein sehr heller Strahler scheint in mein Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer.
 Lt. Grundgesetz (Art. 2) hat jeder das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.

zahl von 0,4 festgesetzt und bleibt damit unterhalb des in der jetzt gültigen BauNVO 2017 für Mischgebiete genannten Orientierungswertes von 0,6. Mit der BauNVO 2017 sind zudem Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird der zulässige Versiegelungsgrad im vorliegenden Plangebiet auf max. 60 % begrenzt. Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten. Zudem wurde unter Nr. 2.2 eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden müssen. Stein- oder Schotterbeete sind nicht zulässig. Dies wird ebenfalls in der Begründung erläutert
 Die Bebauung im Plangebiet ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, über die das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Diese Regelung soll auch für eine ergänzende oder Neubebauung Anwendung finden.

Das Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Altenoythe und im Wesentlichen bebaut. Eine Neubebauung mit zwei Vollgeschossen ohne Höhenbegrenzung hätte auch bisher jederzeit auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplanes umgesetzt werden können. Durch die geplante Ausweitung des Bauteppich wird diese Situation nicht grundsätzlich geändert. Auch Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb von Baugebieten zulässig.

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Die gegenseitige Rücksichtnahme auf Nachbarn wird hier vernachlässigt und wird wohl auch in Zukunft konsequent vernachlässigt werden. Ein Beispiel aus der Vergangenheit und Gegenwart: Fahrzeuge stehen an der Nachbarhauswand neben meinem Wohnhaus mit laufendem Motor. Das Dröhnen lässt sich nicht überhören. Vor einiger Zeit wurde aus einem Fenster des Nachbarhauses eine Bierflasche geworfen. Mein Wohnzimmerfenster wurde dabei knapp verfehlt. Warum diese Flasche geworfen wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Ich kenne die Personen, die in den Wohnungen im 1. Stock und DG des Nachbargebäudes wohnen nicht. Die Fluktuation ist unübersichtlich. Herrn B. habe ich über diesen Vorfall in Kenntnis gesetzt.

Bei weiteren von Herrn B. geplanten Wohnungen befürchte ich für die Zukunft einen potentiellen Hotelcharakter.

Ein weiterer Punkt ist, dass auf engem Raum, wo viele Menschen zusammenleben, Motoren laufen, Pflaster/Gebäude Wärme speichern und Bäume fehlen, die Luftzirkulation erschwert wird. Es kann ziemlich heiß werden, besonders in der Nacht. Im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel werden die Temperaturen weiter steigen und damit auch der Hitzeeffekt.

Die Stadt Friesoythe befasst sich aus diesem Grund mit Lösungsvorschlägen, wie dieser Effekt sich in der Stadt Friesoythe abmildern lässt. Es werden „Wasserspiele“ als Lösung eingebracht. Für das Dorf Altenoythe spielt dies aber, allem Anschein nach, keine Rolle. Hier soll die Bebauung mit zweistöckigen Häusern bis zu einer Höhe von 12 m im Garten genehmigt werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der Straßenverkehr und der damit einhergehende Lärmpegel der L 831 in den vergangenen Jahrzehnten enorm zugenommen hat. Daher sind die jeweils hinter den Wohnhäusern befindlichen Gärten als Rückzugsort und Ruhe-

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zum zulässigen Versiegelungsgrad im Plangebiet wurde bereits Stellung genommen. Dieser wird mit der Planänderung durch die Überleitung in die BauNVO 2017 reduziert.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine verbesserte Bebaubarkeit der Flächen in diesem zentralen Bereich von Altenoythe ist jedoch als Maßnahme zur Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll. Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

pol von großer Bedeutung. Dieser „geschützte“ Raum würde durch die geplante Baumaßnahme verloren gehen. Da ich im Homeoffice arbeite, ist es für mich enorm wichtig, Auszeiten in diesem geschützten Raum zu verbringen.

Von mir wurde eine Photovoltaikanlage geplant. Zwei Angebote liegen mir bereits vor. Nachdem das Ansinnen der Stadt Friesoythe, den Bauteppich für das Nachbargrundstück zu erweitern, öffentlich bekannt gemacht wurde, habe ich Abstand davon genommen. Es würde für mich keinen Sinn ergeben, mehrere Zehntausend Euro in eine Photovoltaikanlage und in den Klimaschutz zu investieren, wenn nicht sichergestellt ist, dass der „IST-Zustand“ bestehen bleibt. D.h., dass mein Hausdach und mein Garagendach geeignet sind für den Aufbau einer Photovoltaikanlage.

Sollte eine Bebauung im hinteren Bereich meines Nachbargrundstückes mit einem 12 m hohen Gebäude realisiert werden, werden meine potentiellen Flächen für den Aufbau einer Photovoltaikanlage nicht mehr vorhanden sein.

Durch das bereits vorhandene große Nachbargebäude von Herrn B. wird mein Wohnhaus bereits enorm verschattet. Eine weitere Verschattung meines Wohnhauses und Grundstücks ist nicht mehr zumutbar.

Auch hier wird der Grundsatz der Gleichbehandlung (Gleichberechtigung) nicht berücksichtigt. Mein Nachbar wäre in der Lage, auf seinem zweistöckigen Gebäude (12 m hoch) eine entsprechende Anlage zu installieren, mir jedoch bleibt dies verwehrt. Mein Beitrag zum Klimaschutz ist so nicht realisierbar. Hier wird dann dem Wohnungsbau und der Gewinnmaximierung (eines Einzelnen) der Vorrang eingeräumt.

die L 831 kann sich eine ergänzende Bebauung durch die Abschirmung auch schallmindernd auswirken.

Wie ausgeführt, hätte eine Neubebauung im Plangebiet auch bisher jederzeit mit zwei Vollgeschossen und ohne Höhenbegrenzung auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsplanes umgesetzt werden können. Dies gilt auch für den Einwender, dessen Grundstück sich im Plangebiet befindet, der jedoch von der Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung keinen Gebrauch gemacht hat. Die Geschosshöhe bleibt mit der vorliegenden Planung unverändert für das gesamte Plangebiet bestehen. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Wenngleich die Bebaubarkeit mit Hauptgebäuden im Plangebiet durch die Planänderung verbessert wird, wird die Situation durch die Ausweitung des Bauteppich für den Einwender, wie auch für die weitere Nachbarbebauung, somit nicht grundsätzlich geändert.

Der Stadt ist bewusst, dass die angestrebte Nachverdichtung auch unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO hinsichtlich der Besonnung zu gewissen Einschränkungen führen kann. Wie jedoch in einem aktuellen Urteil des Nds. OVG festgestellt, ist in innerörtlichen Lagen „mit einer zusätzlichen Nachverdichtung schon angesichts der Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu rechnen, was mit sich bringt, dass weder Schutz vor Einsichtnahme noch berechtigterweise verlangt/erwartet werden darf, dass rund um das Jahr jedwede Verschattung unterbleibt (Nds. OVG, Urteil vom 15.7.2022 - 1 MN 132/21). Nach Auffassung der Stadt werden die Rechte

Private Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Weiter möchte ich meine Bedenken hinsichtlich der Erdarbeiten auf dem Grundstück mitteilen. Es befindet sich auf der Grenze zum Nachbargrundstück meine Doppelgarage. Ich befürchte durch die Erd- und Bauarbeiten sowie das Befahren mit LKW's an meinem Haus entlang Schäden an der Statik meiner Garage bzw. an dem gesamten Gebäude. Die entstehenden Schäden und damit die nicht unerheblichen Kosten werden zu Lasten des Antragstellers gehen. Weiter weise ich darauf hin, dass beim Abriss der Gebäude (welche gemeint sind, entzieht sich meiner Kenntnis), sehr wahrscheinlich Giftstoffe wie Asbest freigesetzt werden. Wie wird die Gefährdungsbeurteilung sichergestellt?

Diese geplante Nachverdichtung, es handelt sich in diesem Fall nicht um die Erschließung/Bebauung von Baulücken, geht entschieden zu weit und zu Lasten Vieler.
Eine Änderung der Baulinie für die vier Grundstücke ist allem Anschein nach nur von Herrn B. gewünscht.
Ich möchte Sie bitten, das Vorhaben, den Bauteppich bzw. die Baulinie für diese vier Grundstücke (zwei Grundstücke stehen in meinem Eigentum) zu ändern bzw. zu erweitern, zu überprüfen und dem Antrag des Antragstellers nicht stattzugeben.

des Einwenders daher nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung wird von der Stadt in diesem zentral gelegenen innerörtlichen Bereich als städtebaulich sinnvoll erachtet und trägt den Vorgaben des BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, Rechnung. An der Planung wird daher festgehalten.