

Einwender 1, mit Schreiben vom 25.09.2025

Ich wende mich an Sie, da Herr Neiteler Urlaub hat und Sie auch schon vorinformiert haben sollte.

In der Anlage Lageplan, erhalten Sie die Darstellung des von uns geplanten Hauses auf dem Grundstück 46/8.



Im Vorschlag zum Bebauungsplan ist ein Bauteppich zum Grünstreifen am Streek und zum Regenrückhaltebecken eingezeichnet. Dieser Bauteppich schränkt uns auf diesem ohnehin kleinen Grundstück stark ein. Wir würden das Haus gern um 1,50 m Richtung Norden (*Anmerkung der Stadt: Gemeint ist wahrscheinlich Richtung Westen*) über die Grenze des Bauteppich hinaus verschieben. Der Grund liegt in einer Wasserader, die sonst quer durch unser Bett verlief. Darüber kann man denken, wie man möchte. Uns ist auch nicht klar, warum ein Bauteppich hier einschränken muss. Denn dieser Streifen steht der Wasseracht nicht zur Verfügung. Wird ein Zaun gezogen hilft er der Wasseracht nicht.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ dient der Anlage eines Gewässers zur Regenrückhaltung und- Ableitung. Eine Bestfestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Gleichzeitig dient die Grünfläche als Ersatz für eine Ausgleichsfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8b, 1. Änderung u. a. auf dem Flurstück 46/8, (Flurstück der Einwanderheber) festgesetzt ist. Zugunsten einer künftigen Baufläche für die Einwanderheber wird diese Ausgleichsfläche überplant und muss ersetzt werden. Um ein Mindestmaß an Eingrünung der ansonsten technisch geprägten Regenrückhalteanlage zu gewährleisten, wird ein Abstand von drei Metern als angemessen bewertet und soll beibehalten werden.

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschläge:

Ein Nachbarschaftskonflikt ist ausgeschlossen.
Anbei lege ich auch eine Stellungnahme von Wessels und Grünfeld, welche keine negativen Auswirkungen auf das Regenrückhaltebecken bescheinigt.

Ich würde sie bitten zu prüfen, ob der Bauteppich gänzlich oder zumindest im Norden (*Anmerkung: Westen*) um 1,5 m vergrößert werden kann. In diesem Zusammenhang ist uns auch aufgefallen, dass der einschränkende Bauteppich im nördlichen Bereich des Streek nicht mehr verwendet wird.

Ebenso ist die nördliche Grenze zwischen unserem neuen Grundstück 46/8 und unserem Bestand 48/10 durch einen um 5 m verkleinerten Bauteppich betroffen, obwohl beide Grundstücke uns gehören. Auch hier würde ich sie bitten darüber nachzudenken, ob diese Beeinträchtigung sein muss.

Sollte unserem Wunsch entsprochen werden können, sind uns die Vorteile die anderen Grundstücken zufallen egal.
Falls ich etwas nicht gut beschrieben habe, erreichen Sie mich zu jeder Zeit unter xxx.

Der Abstand begründet sich daher unabhängig von einer möglichen technischen Beeinträchtigung des Rückhaltebeckens.

Wie bereits beschrieben, wird an dem bisherigen Abstand zu den Grünflächen aus naturschutzfachlichen Gründen festgehalten.

Um den Einwanderhebern entgegen zu kommen, wird der Bauteppich in nordöstlicher Richtung um zwei Meter erweitert.

Einwender 2, mit Schreiben vom 22.09.2025

Als betroffene Anwohnerin und Grundstückseigentümerin der Flurstücke 48/7 und 48/7 möchte ich meine Stellungnahme zu oben genannten B-Plan äußern und um Änderung der Grenzabstände dieser überplanten Flurstücke bitten:

Auf dem Flurstück Nr. 48/7 ist eine südliche und östliche Baugrenze zum Wohngebiet -In den Vinnen- mit einem Grenzabstand von 5 m vorgesehen. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks 48/7 mit einer Wohnbebauung ist mit einer Baugrenze von 5 m ungünstig und aus unserer Sicht zur angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des B-Planbereiches auch nicht notwendig. Wir bitten darum, diese Grenze im Zuge der Gleichbehandlung zu anderen geplanten Grenzabständen des Bebauungsplanentwurfs auch auf 3 m zu reduzieren. Im nördlichen Grenzbereich des B-Plans zu den Flurstücken 43/2, 45/4, 46/3 und Flurstück 45/4, sowie 48/6 ist ebenfalls nur eine Baugrenze von 3 m vorgesehen, wobei an dieser Stelle eine ähnliche wohnbauliche Situation außerhalb des Planentwurfs gegeben ist, wie an vorher beschriebener östlicher Grenze zur Straße In den Vinnen. In nördlicher Ausrichtung ist sogar eine näher an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung vorhanden.

Höflich bitte ich um Berücksichtigung meiner Einwände und Änderung des B-plans mit östlich und südlich reduziertem Grenzabstand zu Fl.St.: 48/7 auf 3 m.

Über eine Eingangsbestätigung meines Schreibens und Rückantwort wäre ich Ihnen dankbar.

Der Anregung wird entsprochen und die Baugrenze auf einen 3 m Abstand reduziert.

Einwender 3, mit Schreiben vom 18.09.2025

Wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 12.09.2025, zu der wir wie folgt Stellung nehmen bzw. Einwände vorbringen wollen:

Ausweisung GFL 1:

Ihre Ausführungen überzeugen gerade vor dem Hintergrund nicht, dass am Ende der von Ihnen bezeichneten Straße offensichtlich, unmittelbar angrenzend an unser Grundstück, ein Gebäude entstehen soll. Gerade dieses Gebäude verhindert es, dass „gute Sichtverhältnisse“ gewährleistet werden.

Dieses Gebäude führt außerdem dazu, dass die von Ihnen benannte Straße zu einer Sackgasse wird. Irgendwelche guten Sichtverhältnisse müssen hier demzufolge nicht gewährleistet werden, zumal die besagte Straße nicht in eine andere Straße übergehen kann und wird. Wir fragen uns daher zu Recht, inwieweit die Kennzeichnung des angrenzenden Bereichs auf unserem Grundstück als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ dazu führen soll, gute Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Die Antwort dürfte offensichtlich sein.

Abstand zum Gewässerrandstreifen des Streeks/des RRB:

Sie schreiben, dass zu Grünflächen aus naturschutzrechtlichen Gründen in der Regel ein Abstand von mindestens 3 m mit der Baugrenze festgesetzt wird, um einen Schutzabstand zu gewährleisten.

Ganz offensichtlich gelten die naturschutzrechtlichen Vorschriften für das unmittelbar an den Gewässerrandstreifen des Streeks angrenzende geplante Mehrfamilienhaus nicht?

Sie schreiben weiter, dass sich im westlichen Plangebiet die Baugrenze an der bestehenden Bebauung orientiert.

Es dürfte unbestritten sein, dass die bestehende Bebauung keinen

Das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wurde festgesetzt, um eine Erschließung des WA 2 über diese Fläche zumindest planerisch zu ermöglichen, sofern alle Beteiligten dieses vereinbaren sollten. Zwischenzeitlich wurde entschieden, dass Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht aus dem Plan herauszunehmen, da die betroffenen Grundstückseigentümer dieses nicht in Anspruch nehmen wollen.

Eine öffentliche Verkehrsfläche wurde lediglich für die Planstraße festgesetzt und von dieser werden die Baugrenzen in einem Abstand von drei Metern festgesetzt, um für Zufahrten auf Stellplätze gute Sichtverhältnisse zu ermöglichen. Der Abstand von drei Metern zur Grundstücksgrenze entspricht dem Mindestgrenzabstand, der von Gebäuden gemäß § 5 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten ist. Trotzdem wird der Anregung der Einwender stattgegeben und die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze versetzt.

Im Plangebiet werden zwei Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt: eine Zweckbestimmung betrifft das Regenrückhaltebecken. Diese Fläche ist gleichzeitig ein Ersatz für die festgesetzte Ausgleichsfläche, die mit der vorliegenden Planung überplant wird. Zu Grünflächen mit solchen Funktionen ist in der Regel ein angemessener Abstand

Private Stellungnahmen:

Abwägungsvorschläge:

Schutzabstand gewährleistet und naturschutzrechtliche Aspekte hier offensichtlich keine Rolle spielen.
 Was passiert denn mit dieser Baugrenze, wenn die bestehende Bebauung abgerissen und an derselben Stelle neue Gebäude errichtet werden sollen?
 Wir verstehen Ihre Ausführungen bzw. die festgesetzte Baugrenze so, dass die neu zu errichtenden Gebäude an derselben Stelle errichtet werden dürften, wie die alten Gebäude. Die Errichtung neuer Gebäude würde also auch unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften, insbesondere naturschutzrechtliche Vorschriften und ohne Einhaltung eines Schutzabstandes, möglich sein.
 Wir erlauben uns an dieser Stelle den Hinweis, dass es bekanntlich kein Recht auf Gleichbehandlung im Unrecht gibt.

einzuhalten, der hier mit 3 Metern festgelegt wird. Dieser Abstand erlaubt eine Eingrünung des Rückhaltebeckens, die aufgrund des Abstandes nicht durch heranrückende Bebauung beeinträchtigt wird.

Die zweite Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Gewässerstrandstreifen. Diese Fläche dient der Bewirtschaftung des Strecks und hat keine Funktion als Ausgleichsfläche. Ein Abstand aus Naturschutzgründen ist daher nicht erforderlich und wurde aus diesem Grund im Bereich der bestehenden Bebauung nicht festgesetzt.

Protokoll der Stadt vom 02.04.2026

Am 13. März 2026 gaben die Einwender 3 bezüglich des Bebauungsplans Nr. 8b als Anlieger beim Unterzeichner zu Protokoll, dass sie mit der Überplanung ihres Grundstückes, hier die drei Meter nicht überbaubare Grundstücksfläche, nicht einverstanden sind. (Markierter Bereich im unteren Bild). Die Einwender seien nicht bereit, für die Planungen sowie den Bau des erforderlichen Regenrückhaltebeckens des westlich angrenzenden Nachbarn ihr privates Grundstück herzugeben.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, können jedoch inhaltlich nicht nachvollzogen werden.

Die festgesetzte drei Meter breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ und dem Baufenster des allgemeinen Wohngebiets dient der Einhaltung eines angemessenen Abstandes. Dieser Abstand ist erforderlich, um eine ausreichende Eingrünung der Rückhalteanlage sicherzustellen und Beeinträchtigungen durch heranrückende Bebauung zu vermeiden.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage“ ist für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der gesamten Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8b erforderlich. Dies umfasst auch die Grundstücke der Einwender.

Die Planung der Rückhalteanlage erfolgt so, dass das erforder-



liche Rückhaltevolumen den jeweiligen Grundstücken der derzeitigen Eigentümer zugeordnet werden kann. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen der Einwender zugunsten westlich angrenzender Nachbargrundstücke ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist gemäß § 5 Absatz 2 der Niedersächsischen Bauordnung bei der Errichtung von Gebäuden grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern es sich nicht um Anlagen im Sinne von Absatz 8 handelt und der Bebauungsplan nichts Anderweitiges festsetzt. Das ist hier der Fall. Aus den vor genannten Gründen möchte die Stadt an den geplanten Festsetzungen festhalten.