

Private Stellungnahmen:

Bewertungsvorschlag:

**Einwender 1, mit Schreiben vom 12.06.2024**

Anliegend erhalten Sie meine Ausführungen zum Bebauungsplan 108. Ich bitte meine Einwände bei der weiteren Planung und Beschlüssen hierzu zu berücksichtigen. Vielen Dank.  
Für eine kurze Bestätigung, dass meine mail bei Ihnen eingegangen ist, wäre ich dankbar. Ausgangslage:

Im ursprünglichen Bebauungsplan 72 wurden drei in etwa gleich große Grundstücke von ca. 800 qm ausgewiesen. Dies war die ursprüngliche Intention aus dem Jahre 2004.

2 Grundstücke davon wurden zeitnah bebaut. Das dritte Grundstück soll jetzt bebaut werden. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es hier ein Planungsfehler gab, der mit dem neuen Bebauungsplan 108 geheilt werden soll.

Der Planungsfehler wird unter 1.2 Anlass und Erfordernis wie folgt beschrieben:

„Richtigerweise wurde der Geltungsbereich im Norden um fünf Meter nach Süden verschoben, jedoch wurde es an der südlichen Geltungsbereichsgrenze versäumt, diesen entsprechend um fünf Meter zu erweitern“

Im Bebauungsplan 108 wird jetzt aber nicht „nur“ der Planungsfehler bereinigt, sondern das besagte Grundstück wird zusätzlich um 5 m in der Tiefe erweitert. Also um ca. 200 qm. Die beiden ersten Grundstücke haben eine Grundstücksgröße von 880 bzw. 860 qm, das dritte nun 1070 qm.

In der Begründung (letzter Absatz) wird ohne konkrete Begründung die Erweiterung um 10 Meter geplant:

*Für die geplante bauliche Entwicklung ist daher die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 108 erforderlich. Mit dem Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 überplant und das festgesetzte allgemeine Wohngebiet in einer Tiefe von 10,0 m nach Süden erweitert*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Stellungnahme Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 vorgebracht werden.

Auch soweit mit dem ursprünglichen Bebauungsplan zunächst drei etwa gleich große Baugrundstücke vorgesehen waren, handelte es sich hinsichtlich der Aufteilung der Grundstücke in etwa gleiche Flächengrößen nicht um eine verbindliche Festsetzung.

Durch die konkrete Grundstücksaufteilung mit den der beiden vorhandenen nördlichen Baugrundstücke und die zu kleine zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entstand für das südliche Grundstück ein sehr schmaler Bauteppich. Zum Ausgleich dieses Nachteils wird der neue Bebauungsplan Nr. 108 im Verhältnis zur Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 72 nach Süden um etwa 5 m erweitert, was etwa der ursprünglich geplanten Fläche des gesamten Baugebietes von etwa 2.595 m<sup>2</sup> (siehe Kap. 1.1 auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72) entspricht. Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Streifen von etwa 5 m bis zu der dort inzwischen tatsächlich entstandenen Grundstücksgrenze einbezogen. Dies erscheint auch im Verhältnis zu den bisherigen Planungsabsichten nicht unangemessen, zumal die nördlich benachbarten Grundstücke dadurch in keiner Weise belastet werden.

Diese geringe Erweiterungsfläche wird im Übrigen dazu genutzt, auch am südlichen Rand ein Pflanzstreifen zur landschaftlichen Einbindung festzusetzen, der bisher nicht vorhanden war.

Private Stellungnahmen:

Bewertungsvorschlag:

Beim damaligen Kauf hat der jetzige Bauherr ein ca. 800 qm Grundstück erworben, mit dem Wissen wie groß hier sein Bauvorhaben sein kann. Jetzt wird im Nachhinein das Grundstück aufgrund der Neubebauung um 25 % vergrößert.  
Hierdurch ist der ursprüngliche Planungswille des Bebauungsplan 72 drei gleich große Grundstücke auszuweisen nicht mehr gegeben. Somit wird dieser hier bevorzugt behandelt. Auch auf Grundstücken mit 800 qm kann sehr wohl ein Einfamilienhaus mit Garage gebaut werden. Die ist ja auch auf den ersten beiden Grundstücken erfolgt und durchaus gelungen.  
Das Bauvorhaben, siehe Zeichnung „Aufteilungsvorschlag“ weicht in der Grundfläche erheblich von den beiden bereits bebauten Grundstücken ab. Zumal auch hier noch über die Baugrenze geplant wird (es eine 100 qm! große Garage geplant). Die Versiegelung einschließlich Auffahrt und Terrasse beträgt grob geschätzt 50 % der Grundstücksfläche.  
Die Baugrenzen sollten eingehalten werden.  
Ich bitte meine Einwände bei der weiteren Planung und Beschlüssen hierzu zu berücksichtigen.  
Im Rahmen der Gleichberechtigung der drei Grundstückseigentümer und um die weitere Versiegelung der Landschaft nicht unnötig voranzutreiben, sollte das Planungsvorhaben in der jetzigen Form überdacht werden.

Unter den oben bereits dargelegten Gesichtspunkten kann in dem neuen Bebauungsplanentwurf weder eine unververtretbare Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer noch eine unzumutbare Belastung der vorhandenen nördlichen Grundstückseigentümer erkannt werden.  
Nach den vorliegenden Entwürfen werden durch das bisher geplante Vorhaben, anders als im Bereich der beiden nördlichen Grundstücke, alle Baugrenzen eingehalten.  
Zur Umsetzung der geplanten Anpflanzungen auf dem südlichen Grundstück soll eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn getroffen werden.  
Zu den bisher unterbliebenen Anpflanzungen im Bereich der nördlichen Grundstücke beabsichtigt die Gemeinde mit den Eigentümern in Kontakt zu treten.  
Wobei die Gemeinde mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 108 auf die bisher vorgesehene Schaffung eines Erdwalls an den östlichen Grundstücksrändern für die Entwicklung einer Wallhecke verzichten wird.

Private Stellungnahmen:

Bewertungsvorschlag:

**Einwender 2, mit Schreiben vom 06.06.2024**

Hiermit reichen wir unsere Bedenken und Vorschläge zum Bebauungsplan Nr. 108 und deren Kompensationsfläche ein.

**Entwurf des Bebauungsplans Nr.108 (Baugrundstücke)**

Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplans 108 wurde ein 5 m langer Bepflanzungsstreifen in östlicher Richtung der Grundstücke eingetragen. Dabei wurden den Grundstückseigentümern seitens der Gemeinde Wardenburg diverse Strauch- und Baumarten vorgeschlagen, wovon mindestens vier Arten im Bepflanzungsstreifen zu pflanzen sind. Jedoch blieben die Grenzabstände der zu pflanzenden Sträucher/Bäume gemäß Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz (NNachbG), §50 Absatz 1 dabei unberücksichtigt. Demnach sind z.B. für gepflanzte Bäume und Sträucher bestimmte Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Des weiteren verursacht die Grenzbepflanzung wie sie im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplan Nr. 108 festgelegt ist, Schattenwirkungen auf der benachbarten Agrarfläche, wodurch die Erträge und die damit einhergehende Agrarförderung gemindert werden.

Wir bitten darum, die oben genannten Aspekte bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs zu berücksichtigen.

**Bebauungsplan Nr. 72 (Kompensationsfläche. Teil 1 und Teil 2)**

Während der Wertfaktor für das Grünland im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans 108 nunmehr mit einem Wertfaktor von 2 bilanziert ist (im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 war ein Wertfaktor von 3 festgelegt), wurden die dazugehörigen Kompensationsflächen (Teil 1 und Teil 2) im Rahmen der Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfs nicht angepasst - hier blieb es bei einem Wertfaktor von 3.

Hier stellt sich uns die Frage, warum es unterschiedliche Berechnungen für die Grünflächen der Bebauungspläne 72 und 108 geben soll, obwohl beide Flächen unweit voneinander entfernt an dersel-

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Stellungnahme Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 bestehen.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 72 wurde am östlichen Rand des Baugebietes eine Anpflanzung in Form einer Wallhecke vorgesehen. Diese Festsetzung diente der landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes. Diese bisherige Festsetzung enthält sogar eine Vorschrift im Abstand von 7 m Eichenbäume entlang der Wallhecke zu pflanzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 108 ist vorgesehen statt der Wallhecke nur ein Pflanzstreifen zu entwickeln mit einer breiten Auswahl von Standortgerechten Gehölzen. Eine zusätzliche und unzumutbare Belastung der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche, kann dadurch nicht erkannt werden.

Die Eingriffsbilanz zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 72 war Grundlage des Satzungsbeschlusses und damit abgeschlossen, sie und kann nicht nachträglich verändert werden. Für das im Bereich des vorliegenden Plangebietes vorhandene Grünland, wurde seinerzeit durch die Einstufung als mesophil-les Grünland die Wertstufe 3 vergeben. Nach der aktuellen Bewertung der südlichen Erweiterungsfläche stellt sich die landwirtschaftliche Fläche als artenarmes Intensivgrünland dar.

## Private Stellungnahmen:

## Bewertungsvorschlag:

ben Straße liegen und über die gleiche Bodenbeschaffenheit und Flächenbearbeitung verfügen?

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 72 (Teil 2) wurde 2004 eine Kompensationsfläche mit acht Bäumen mit einer Werteeinheit von 408 entlang der Glumstraße im Grenzbereich bepflanzt. Durch die über die Jahre durchgeführten Straßenbefestigungen und Landabnahmen an der Böschung stehen die Bäume an der Böschung sowie bei längeren Regenzeiten mittlerweile fast mittig im Graben. Mit Blick auf den zunehmenden, klimabedingten Starkregen, der in den nächsten Jahren zu erwarten ist, ist es sehr wahrscheinlich, dass diese Bäume zukünftig für Wasserablaufprobleme im Graben sorgen werden.

Für die Kompensationsfläche Teil 1 wurde das Anpflanzen von 12 Obstbäumen vorgegeben. Tatsächlich wurden acht weitere Obstbäume, eine Eiche und eine Buche gepflanzt (insgesamt also 22 Bäume) sowie eine Pflanzenblühwiese angelegt.

Da die Kompensationsflächen im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 nicht berücksichtigt wurden, sollte auch hier eine Anpassung erfolgen. Würde man bei der Festlegung des Wertes der Kompensationsflächen (Teil 1) die oben genannten zusätzlichen Anpflanzungen berücksichtigen, würde sich das Kompensationsdefizit erhöhen. Die Kompensationsfläche Teil 2 würde sich damit erübrigen. Die Bäume wären dann nicht mehr Teil der Kompensationsfläche und könnten bei zukünftig auftretenden Wasserablaufproblemen notfalls entfernt werden.

Wir bitten daher darum, unsere zusätzlichen Anpflanzungen zu berücksichtigen und die Kompensationsfläche Teil 1 neu zu bewerten.

Die Hinweise zur Gestaltung der beiden Kompensationsflächen im Teilbereich B werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden Teilbereiche 1 und 2 der Kompensationsfläche B wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Wertstufe 4 bewertet. Durch die nebenstehend beschriebenen Maßnahmen scheint aus derzeitiger Sicht keine höhere Einstufung möglich, sodass eine Neubewertung nicht sinnvoll erscheint.

Soweit einzelne Maßnahmen, wie z.B. die Erhaltung des Baumbestands im Teilbereich 2 hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange zu Konflikten führen, wären die erforderlichen Maßnahmen bzw. Ausnahmen zunächst mit dem Landkreis als Naturschutz- und Wasserbehörde abzustimmen.