

Stadt Wiesmoor

Aufstellung des Bebauungsplanes A 17 „Grenzweg / Boßelweg“

Abwägungsvorschläge

**Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie erneute Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m.
§ 4 Abs. 2 BauGB**

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht:

- Sielacht Stickhausen, Stellungnahme vom 28.01.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 28.01.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 31.01.2022
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Stellungnahme vom 02.02.2022
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Stellungnahme vom 02.02.2022
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 09.02.2022
- Landkreis Aurich, Stellungnahme vom 10.02.2022
- Ostfriesische Landschaft, Stellungnahme vom 10.02.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 11.02.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 11.02.2022 (2)
- Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stellungnahme vom 07.02.2022

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingereicht, jedoch keine Bedenken vorgebracht:

- Tennet TSO GmbH, Stellungnahme vom 28.01.2022

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Von folgenden Bürgern sind Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht worden:

Es sind Stellungnahmen von vier Anliegern eingegangen.

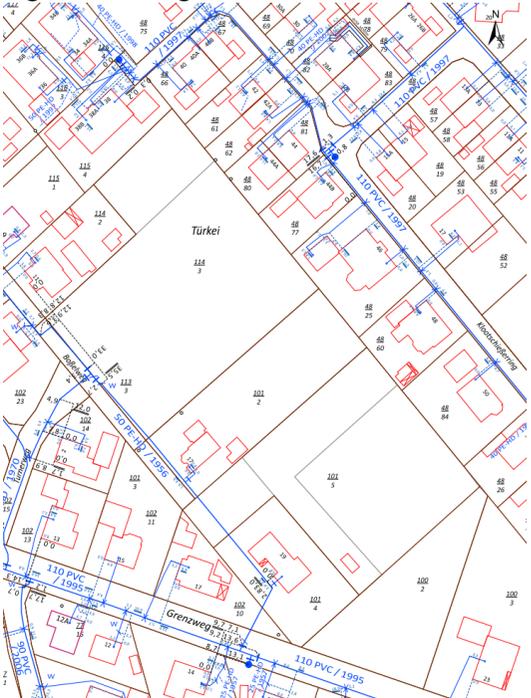
Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Sielacht Stickhausen	28.01.2022	<p>Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan A 17 - „Grenzweg/Boßelweg“ liegt außerhalb des Verbandsgebietes der Sielacht Stickhausen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Sielacht Stickhausen liegen, wird auf die satzungsgemäße Abstandsregelung der Sielacht Stickhausen hingewiesen.</p> <p>Von einer weiteren Beteiligung zu diesem Vorhaben bitten wir abzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen im Gebiet der Sielacht Stickhausen sind nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.01.2022	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.01.2022	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die	

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.05.2021 und haben keine weiteren Bedenken zu dem o.a. Vorhaben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Stellungnahme vom 27.05.2021:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“ Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p>	<p>Die Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz ist gesetzlich festgeschrieben, so dass eine separate Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Stellungnahme wird als Hinweis an den Investor, durch den auch die Bebauung erfolgt, weitergegeben.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	02.02.2022	<p>Mit Schreiben vom 05. Mai 2021 – AP-LW-AWN – 05/R6/21/Hö – haben wir bereits eine Stellungnahme zu der oben genannten Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang aufrechterhalten.</p> <p>Stellungnahme vom 05.05.2021:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 50 PE-HD sowie Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf</p>	<p>Im anliegenden Lageplan ist erkennbar, dass eine Versorgungsleitung an der Nordostseite des Boßelweges verläuft. Da sie dort möglicherweise innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen verläuft, sind ihr Verlauf und die sich hieraus ggf. ergebenden Erfordernisse auf der Ausführungsebene genauer zu klären. In den Bebauungsplan wurde daher bereits ein Hinweis auf speziell im Bereich des Boßelweges verlaufende Leitungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergegeben.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Henkel von unserer Betriebsstelle in Wiesedermeer, Tel.: 04948-9180111, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Plangebietes hinsichtlich des Brandschutzes (Grundsatz) wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geklärt. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Anlage eines Löschwasserteiches und somit eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, zumal für die Löschwasserversorgung auch Grundwasserentnahmen denkbar sind.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p> 	<p>Der Bitte wird nachgekommen.</p> <p>Der Plan wird zur Kenntnis genommen (s.o.).</p>
5	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	02.02.2022	<p>Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bitte ändern Sie noch den Stand im Verfahrensvermerk auf den 14.01.2021.</p>	Der Verfahrensvermerk wird entsprechend geändert.
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	09.02.2022	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:	

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Boden</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Die diesbezüglich geltenden Vorschriften sind auf der Ausführungsebene im Rahmen der gegebenen Erfordernisse einzuhalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
7	Landkreis Aurich	10.02.2022	<p>Mit Schreiben vom 27.01.2022 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Wiesmoor beabsichtigt den Bebauungsplan A 17 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 10.02.2022 eine Stellungnahme abzugeben. Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutzrechtliche Bedenken: Die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes findet im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB statt; was die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 13-15 BNatSchG ausschließt. Meine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Aktenzeichen 1297/2021) vorgebrachten naturschutzfachlichen Anmerkungen und Hinweise sind bei der fortführenden Planung nicht berücksichtigt worden. Insbesondere wurden die rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz nicht hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Für die Fortführung des Verfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung habe ich empfohlen, die vor Ort befindlichen Strukturen (Gebäude und Gehölzbestände) hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Funktionalität und Bedeutung gutachterlich zu erfassen und zu bewerten. Für die Beräumung und Erschließung der Flächen wurde zudem eine Umweltbaubegleitung empfohlen, die vor der Beseitigung von Gebäuden, Schuppen und Gehölzen ebendiese auf Inanspruchnahme (streng) geschützter Arten untersucht.</p>	<p>Klarstellung: Bei der ersten erfolgten Beteiligung handelt es sich nicht um eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sondern um eine Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Dem Leiter der UNB wurde am 01.02.2022 telefonisch mitgeteilt, dass es sich um eine erneute Auslegung des zukünftigen Bebauungsplanes A17 der Stadt Wiesmoor als Verfahren nach §13a BauGB handelt. Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Plangebiet weit innerorts liegt und dort vollständig und weitläufig von Siedlungsflächen umgeben ist, insgesamt nur relativ klein und zum Teil auch selbst bebaut ist. Die beiden Wiesenflächen sind durch einen</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				<p>Hausgarten mit Gehölzbestand voneinander getrennt, so dass hier nach ihrer Lage und Größe nur entsprechend geringe Sichtweiten gegeben sind. Zugleich werden sie nach aufgebener Weidenutzung bislang auch weiterhin nach Bedarf gemäht. Im Plangebiet sind daher insgesamt nur solche Arten zu erwarten, die hinsichtlich der für Siedlungsgebiete typischen Nutzungen und Störungen entsprechend tolerant und häufig ubiquitär sind. Im Rahmen der Ausführung der vorliegenden Planung bestehen auch im Hinblick auf ohnehin bestehende Restrisiken ausreichende Möglichkeiten, Verstöße gegen die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu vermeiden. Dementsprechend wurde vorsorglich in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Beachtungspflicht der allgemeinverbindlichen naturschutzrechtlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz aufgenommen.</p> <p>Das Kapitel zum besonderen Artenschutz wurde nochmal grundlegend überarbeitet.</p> <p>Hinsichtlich der Rodung der vorhandenen Gehölzbestände wurde zudem mitgeteilt, dass hier bereits in der Vergangenheit, vor Einleitung des Verfahrens, von privater Seite außerhalb der Brut- und Setzzeit im Winter 2020 bzw. 2021 eine Rodung stattgefunden hat.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die weitere Maßnahme einer biologischen Baubegleitung bezüglich der</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. A 17 befinden sich, wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 1.5.2 dargestellt, größere zusammenhängende Gehölzbestände mit jeweiligen Grundflächen von mehr als 5.000 m² sowie 1.000 m²:</p>  <p>Die Zustandsbeschreibung der Flächen impliziert das Vorhandensein artenschutzrechtlich relevanter Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. So können ein „abgängiges Wohngebäude mit ebenso abgängigen Nebengebäuden und einem langgestreckten rückwärtigen Hausgarten, dessen Gehölzbestand wiederum zum großen</p>	<p>Abbrissarbeiten der Gebäudebestände sowie Gehölze empfohlen.</p> <p>Der Eingriff hinsichtlich der Bäume wurde auf ca. 2.300 m² beziffert und auch kartiert. Der Kompensationsfaktor wurde in Abstimmung mit den Nds. Landesforsten bei einem Ortstermin mit 1,3 festgelegt. Somit bedarf es einer Aufforstung von 3.000 m².</p> <p>s.o. Ergänzend: Das Kapitel 4.4 Besonderer Artenschutz wird inhaltlich überarbeitet und ergänzt. Der im Bebauungsplan enthaltene Hinweis zum Besonderen Artenschutz wird um die</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Teil abgänglich ist und viel Totholz enthält“ von besonderer Bedeutung für streng- und besonders geschützte Artengruppen (Avifauna, Fledermäuse) sein. In diesem Zusammenhang muss auch in beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange hinreichend gewährleistet sein.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass Hinweise auf Verbotstatbestände sowie textlich nicht näher ausgeführte Regelungen zu Bauzeiten genügen würden, den artenschutzrechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Verstöße gegen das Artenschutzrecht wären nicht im Rahmen der Bauleitplanung, sondern erst im Rahmen der Bauausführung möglich.</p> <p>Dem Grunde nach ist diese Aussage zunächst auch nicht zu beanstanden. Allerdings ist der besondere Artenschutz ohne eine artenschutzrechtliche Bewertung der vorhandenen Strukturen nicht hinreichend berücksichtigt und lässt eine derartige Schlussfolgerung gar nicht zu; zudem macht die unterbliebene Untersuchung eine spätere Beurteilung evtl. artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe im Rahmen der Bauausführung nahezu unmöglich. Der Verweis auf Befreiungsverfahren im Sinne des § 67 Abs. 2 BNatSchG genügt nicht den Vorgaben des Artenschutzes. Die Ausführungen in Kapitel 4.4 des Erläuterungsberichtes sind hinsichtlich des suggerierten Ausschlusses von artenschutzrechtlichen Auswirkungen nicht nachvollziehbar. Die Verfasserin macht hier sogar eher deutlich, dass es sehr wohl zu artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von Fledermäusen kommen kann. Hierzu wird in Kapitel 4.4 ausgeführt:</p>	<p>Umweltbaubegleitung ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht.</p> <p>s.o.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>„Vorkommen von Fledermäusen sind generell in Baumbeständen sowie an und in Gebäuden denkbar. Vorkommen von Fledermäusen sind jedoch ebenfalls weder bekannt noch im Beteiligungsverfahren bekannt geworden. Darüber hinaus bestehen hier auf der Ausführungsebene ausreichende Möglichkeiten, Verstöße gegen den besonderen Artenschutz zu vermeiden, z. B. indem die Entfernung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden und Schuppen nicht innerhalb der Sommerlebenszeit der Fledermäuse erfolgt oder diese Quartierpotenziale unmittelbar vor den Arbeiten durch ein Fachbüro untersucht und ggf. Ersatzquartiere angeboten werden.“</p> <p>Trotz dieser Einschätzung und meiner Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung ist eine nähere Betrachtung ausgeblieben. Die Entfernung eines Gehölzbestandes in o.g. Größenordnung hätte selbst bei laienhafter Betrachtung zumindest eine Potentialanalyse im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte nach sich ziehen müssen. Eine artenschutzrechtliche Erfassung von einzelnen Artengruppen und/oder eine gutachterliche Einschätzung und Bewertung der Flächen und relevanten Strukturen (z. Bsp. in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages/einer Potentialanalyse) sind im Rahmen Bauleitplanung zumutbar. Das Unterlassen der aus meiner Sicht notwendigen Untersuchung wiegt umso schwerer, wenn man die waldrechtlichen Belange hierzu in Bezug setzt. Auf der einen Seite wird erkannt, dass Gehölzbestände im waldrechtlichen Sinne vorhanden sind und entsprechend kompensiert werden müssen, jedoch werden hieraus nicht die notwendigen Konsequenzen gezogen.</p> <p>Die waldrechtlichen Belange im Hinblick auf die durch die Waldumwandlung erforderliche Kompensation zu einer</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Größe von 3.000 m² auf dem Flurstück 36/8 der Flur 13 in der Gemarkung Wiesmoor sind hinreichend berücksichtigt – waldrechtliche Bedenken bestehen nicht.</p> <p>Im Übrigen sei angemerkt, dass die Ausführungen im Kapitel 4.3 zum Klimaschutz über Leerformeln nicht hinausgehen. So soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes allgemein zum einen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und zum anderen durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Trotzdem ist eine großflächige ersatzlose Beseitigung von Gehölzen vorgesehen. Auf die Festsetzung des Erhalts wertgebender Gehölze zur ökologischen Gliederung und naturschutzfachlichen Aufwertung des neuen Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verzichtet. Ebenso gibt es für die künftigen Flächeninhaber und Bauherren keine verbindlichen Pflanzgebote, sondern lediglich Hinweise, dass die Stadt Wiesmoor Eigeninitiative und Maßnahmen der Bauherren, die dem Klimawandel entgegenwirken (und zur Biodiversität beitragen), „begrüßen“ würde.</p> <p>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken: Meiner unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungsentwurf inkl. hydraulischer Berechnungen zur Regenwasserrückhaltung und schadlosem Abfluss zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Hierfür ist ein 10-jähriges Niederschlagsereignis zugrunde zu legen. Unter 4.10 „Oberflächenentwässerung“ wird ausgeführt, dass das anfallende Regenwasser in das große Regenrückhaltebecken am Jannburger Weg geleitet werden soll. In diesem Fall wäre der gefahrlose hydraulische Abfluss</p>	<p>Der Aspekt des Klimaschutzes ist als Umweltbelang im Kapitel 4.3 „Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes“ mit abgehandelt. Soweit Gehölbestände nach dem Waldrecht zu ersetzen sind, werden mit dem Ersatz auch die klimatischen Auswirkungen des entfallenden Gehölzbestandes kompensiert. Hinsichtlich der sonstigen entfallenden Gehölzbestände entfällt auf Grundlage des §13a (1) Nr. 1 BauGB das Ausgleichserfordernis hinsichtlich aller Naturfaktoren (inkl. Klima). Das Kapitel 4.5 „Klimaschutz“ ist ausschließlich dem im Rahmen des Städtebaus erforderlichen § 1a (5) BauGB geschuldet, aus dem die angegebene Textpassage stammt. Besondere Festsetzungen städtebaulicher Art hält die Stadt Wiesmoor hier nicht für erforderlich.</p> <p>Ein Oberflächenentwässerungsentwurf wird dem Landkreis Aurich noch vorgelegt. Das Oberflächenwasser wird gemäß des vorliegenden Entwässerungskonzeptes der Stadt Wiesmoor zum Regenrückhaltebecken "Jannburger Weg" abgeleitet. Hier muss das vorhandene Regenrückhaltebecken um 500 m³ Stauvolumen erweitert werden.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>betroffene Räume. Diese ist Online auf der Homepage des NLWKN verfügbar. Ein Hochwasser-Extrem-Szenario ist auf Basis der Daten des NLWKN in der Begründung des RROP S. 159 kartografisch dargestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des durch Extrem-Hochwasser (Sturmflut, Flusshochwasser) gefährdeten Gebietes. Dies soll zur Erfüllung des Prüfauftrages gem. I.1.1 BRPH in der Begründung zur Bauleitplanung wiedergegeben werden.</p> <p>Gem. Kap. I Ziff. 2.1 sind zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse zu prüfen. Sofern Daten öffentlicher Stellen zu Auswirkungen auf den Planungsraum vorliegen, sind diese in die Planung einzustellen.</p>	
8	Ostfriesische Landschaft	10.02.2022	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517),“ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist im Bebauungsplan bereits enthalten.
9	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	11.02.2022	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.01.2021. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
10	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	11.02.2022	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.01.2021. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach dem beigefügten Planausschnitt verläuft eine der Leitungen am Nordostrand des Boßelweges. Im Bebauungsplan ist daher bereits ein Hinweis hierauf enthalten, der mit Blick auf den gebotenen Leitungsschutz nun nochmals ergänzt wird. Eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				
11	Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	07.02.2022	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. — Für eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers ist zu prüfen, ob das öffentliche Schmutzkanalsystem für weiteres Schmutzwasser ausgelegt ist. <p>Stellungnahme als TÖB: , Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen</p>	<p>Das Oberflächenentwässerungskonzept bzw. die Beantragung einer Einleitungserlaubnis wird dem Landkreis Aurich rechtzeitig vorgelegt.</p> <p>Das Klärwerk für die Stadt Wiesmoor sowie der vorhandene Schmutzwasserkanal haben noch Reserven, so dass eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers gewährleistet wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

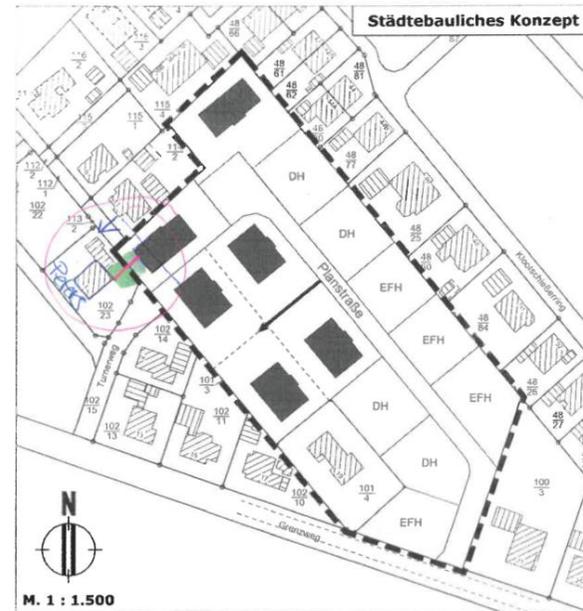
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

	Name	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Anlieger 1, Turnerweg 4	31.01.2022	<p>Als Eigentümer und Anwohner angrenzend an den Boßelweg bzw. an das o.g. Baugebiet, legen wir hiermit Widerspruch gegen das Bauvorhaben A 17 "Grenzweg / Boßelweg" ein. Die Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen sollen zu unserer Grundstücksgrenze mit 3 bis 5 m Abstand entstehen. Leider ist für uns in dem Bauplan nicht ersichtlich, welcher Abstand denn nun zu unserer Grenze gilt, daher legen wir aufgrund dessen Widerspruch ein. Auch handelt es sich hinter unserem Grundstück um eine wenig befahrene Privatstraße (Boßelweg). Gerade hier müsste sich u. E. nach der Bebauungsabstand der Häuser zu unserer Grenze der des Hauses Boßelweg 11 anpassen.</p> <p>Die Abstände zu den Nachbargrundstücken auf Seite 15 sind mit nur 3 bis 5 m sehr gering. Wenn es sich um Nebengebäude wie Carports und Garagen handeln würde, wäre das für uns noch verträglich. Carports und Garagen haben nun mal wesentlich geringere Höhen als 9,52 m. Der Wohnbereich bzw. Hauptteil unseres Bungalows, (nicht die Garage bzw. der Flachdachanbau), sind mit einem Abstand von über 6,50 Metern zur Grenze gebaut worden. Der Grenzabstand des geplanten Mehrfamilienhauses liegt weit unter unserem Abstand zur Grenze. Die Dachhöhe von 9,52 Metern des 2 vollgeschossigen Neubaus ist jedoch wesentlich höher. Sollte das Bauvorhaben trotz unserer Einwände mit einem Grenzabstand von unter 5 Metern zu unserer Grundstücksgrenze geplant werden, werden wir nicht zögern gerichtlich den Bauantrag des 4 Familienhauses auf der Ecke Boßelweg auch im Zusammenhang auf die Nutzungsänderung der ursprünglichen Privatstraße prüfen zu lassen.</p>	<p>In dem genannten Bereich ist ein Grenzabstand für Wohngebäude mit 5 Metern festgesetzt.</p> <p>Wie bereits o.g. genannt, ist in diesem Bereich ein Grenzabstand von 5 Metern festgesetzt. Der Bebauungsplan kann insofern unverändert beibehalten werden.</p>

		<p>Wir haben Verständnis dafür, dass auch die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens eine große Rolle spielt. Sicherlich ist der Stadt daran gelegen, dass Investoren sich für die Belebung Wiesmoors einsetzen und natürlich bestenfalls ohne ein finanzielles Zutun der Stadt.</p> <p>Wir bitten jedoch auch um Verständnis für unsere Seite. Wir haben uns vor 12 Jahren bewusst für eine ruhige alte Sackgassenlage mit angrenzender Privatstraße entschieden. Wenn Sie an unserer Stelle wären, Würden Sie auch alle rechtlich zur Verfügung stehenden Mittel wahrnehmen, um Ihre Privatsphäre und Ruhe bestmöglich zu erhalten.</p> <p>Aus den o.g. Gründen legen wir Widerspruch gegen das Bauvorhaben ein. Mangelnder Abstand zu den Grundstücksgrenzen im Bezug auf die von Ihnen genannten Höhen des Plans vom 26.01.2022 und für uns noch fraglichen Nutzungsänderung des Boßelweges, welche in Folge dessen auch zu einem geringeren Bebauungsabstand zu unserer Grundstücksgrenze führt. Anliegend erhalten Sie den Bebauungs-Plan mit der Markierung, um welchen Abstand es sich hier in diesem Widerspruch handelt. Wir halten einen Abstand von 5 Metern wohl als Kompromiss vertretbar und unsererseits auch nicht zu viel verlangt. Für uns sind die 5 Meter Bebauungsabstand zu unserer Grenze der einzuhaltende Mindestabstand!</p> <p>Wir bitten um schriftliche Stellungnahme Ihrerseits mit verbindlichen Zahlen über den Bebauungsabstand des o.g. Vier-Familienhauses zu unserem Grundstück. Wir stehen Ihnen</p> <p>gerne für Rückfragen zur Verfügung und bedanken uns im Voraus für Ihre Mühe!</p>	
--	--	---	--

Vorgaben des BauGB für künftige Entwicklungen auch dort eine entsprechende Nachverdichtung weiterhin möglich.

Für das städtebauliche Konzept ergibt sich hieraus, dass die nordwestliche Hälfte des Plangebietes mit 2 Vollgeschossen bebaut werden kann und die südöstliche Hälfte einer Bebauung mit maximal 1 Vollgeschoss vorbehalten bleibt. Der Eigentümer hat in diesem Rahmen in Abstimmung mit der Stadt Wiesmoor ein städtebauliches Konzept entwickelt, das im Wesentlichen nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist.



In diesem Konzept werden über eine auch für das Müllfahrzeug befahrbare, mit einer Wendeanlage endende Stichstraße vier Einfamilienhausgrundstücke (EFH), vier Grundstücke für eine Doppelhausbebauung (DH) und im Übrigen sechs Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung erschlossen.

Die Planstraße ist in ihrem rechtwinklig vom Grenzweg abzweigenden Abschnitt mit 9 m etwas breiter ausgelegt, damit das Müllfahrzeug im vorderen Bereich auch dann einfahren kann, wenn dort bereits ein Fahrzeug zum Einbiegen auf den Grenzweg wartet, und im weiteren Verlauf bis zur Kurve auch eine Begegnung von ausfahrendem Müllfahrzeug und PKW möglich ist. Im übrigen Teil der Planstraße reicht nach derzeitiger Einschätzung eine Straßenbreite von 7 m aus. Der weitere Verlauf der Planstraße verläuft parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze.

2	Anlieger 2 Grenzweg 15	01.02.2022	<p>Mit diesem Schreiben erhebe ich Widerspruch gegen das Bauvorhaben, dass uns im Ausschuss „Stadtentwicklung, Klima- und Umweltschutz“ am 16.12.21 vorgestellt wurde. Ich bin seit über 35 Jahren Eigentümer des Hauses am Grenzweg Nr. 15. Mein Haus wurde, wie die meisten anderen Häuser in dieser Straße, Ende der 60er Jahren gebaut. Alle Häuser sind Einfamilienhäuser.</p> <p>Das, was uns die 4 Investoren in der 49. KW vorgestellt haben, ist kein ernsthaft annehmbarer Kompromiss. Ein Kompromiss entsteht immer dann, wenn sich 2 Parteien / Personen einigen. Eine Einigung hat nie stattgefunden. Die geänderten Abstände (7 m) und Höhen (11,21 m) wurden von den Investoren vorgegeben.</p> <p>Die Firsthöhe von den 5 er Blöcken sollen immer noch über 11 m betragen. Zum Vergleich: Das alte Haus von Hagedorn ist ca. 10 m von meiner Grenze entfernt und ca. 8 m hoch. Ich würde es begrüßen, wenn die 5 er Blöcke gegen die 4 er Blöcke getauscht werden.</p> <p>Das im Baugebiet A_17 irgendwann gebaut werden würde, lag auf der Hand. Aus meiner Sicht begeht die Stadt schon wieder einen Fehler, indem sie Häuser mit 2,5 Geschossen in der Innenstadt zulassen möchte. Sie sollte sich ein Beispiel am LK Leer (Warsingsfehn) nehmen. Dort dürfen Neubauten in alten Siedlungen nur noch so hoch geplant werden, wie die „alten“ Häuser.</p> <p>Ich habe mir von meiner Rechtschutzversicherung eine Deckungszusage geben lassen und werde mit zwei weiteren Nachbarn Rechtsmittel einlegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei den reduzierten Höhen nicht um einen Kompromiss bzw. eine Einigung handelt. Es handelt sich hierbei aber dennoch um ein Angebot seitens der Investoren, mit dem die Stadt den Anliegern ein Stück weit entgegenkommen kann.</p> <p>Die Stadt sieht auch, dass der Stellungnehmende schon seit über 35 Jahren Eigentümer des Grundstücks Grenzweg 15 ist. Allerdings können sich gerade bei so langer Zeit immer auch größere Veränderungen ergeben. So hat sich z. B. die seinerzeitige Gemeinde zwischenzeitlich zu einer Stadt mit mittelzentraler Teilfunktion weiterentwickelt. Des Weiteren wurde in jüngerer Zeit insbesondere auch das Städtebaurecht in der Weise geändert, dass nun eine innerstädtische Nachverdichtung eindeutig Vorrang vor weiterer Bebauung „auf der grünen Wiese“ bekommen hat.</p> <p>Im Rahmen dieses Vorrangs ist es nun sogar geboten, selbst alte Wohngebiete auf ihre Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies bezieht sich auch auf alte Einfamilienhausgebiete, insbesondere dann, wenn sie so nah am innerstädtischen Versorgungszentrum liegen wie hier. Denn gerade hier kann auch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für möglichst viele Menschen ein ressourcenschonender Zugang zu den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten und der weiteren Infrastruktur erreicht werden.</p> <p>Die verdichtete Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht für das gegebene Umfeld auch nicht unverträglich, da sie durchaus maßvoll vorge-</p>
---	---------------------------	------------	---	---

				sehen ist und die erforderlichen nachbar-schützenden Grenzabstände gewahrt bleiben. Gerade diese Grenzabstände sind auch der Grund, warum die ursprünglich mit einheitlicher Höhe vorgesehenen Gebäude im nördlichen Bereich auf geringere Höhen und weniger Wohnungen reduziert wurden. Eine Änderung der vorgesehenen Planung erfolgt daher im Rahmen einer aller Belange einbeziehenden städtebaulichen Abwägung nicht.
3	Anlieger 3 Klootschießerring 44a	09.02.2022	Am 07.02.2022 hatten wir, meine Frau und ich, einen Termin bei Herrn Stahl wegen obiger Angelegenheit. Wir wohnen im Klootschießerring 44a und unser Haus liegt unmittelbar an dem in nordöstlicher Richtung verlaufendem Kanal. Da das Flussbett kein Gefälle aufweist und der Durchlauf des Wassers schon jetzt durch Pflanzen und Gestrüpp nicht gewährleistet ist, bleibt das Oberflächenwasser bei uns stehen und läuft nicht ab. Wenn die momentan brachliegende Fläche jetzt bebaut wird, befürchten wir einen weiteren ansteigenden Wasserspiegel. Umso mehr muss dafür Sorge getragen werden, daß der Kanal sauber gehalten wird, damit es zu keinem Engpass durch Pflanzen und Gestrüpp kommt und das Wasser ablaufen kann. Wir bitten um eine kurze Stellungnahme	Die Stadt nimmt die mangelnde Ausübung der Unterhaltungspflicht des Grabens seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer zur Kenntnis. Für den im Plangebiet gelegenen Teil des Grabens wird sie den Investor hierauf hinweisen und eine zeitnahe Ausräumung erbitten. Für die künftigen Eigentümer wird der wasserrechtliche Hinweis um einen Hinweis auf die Unterhaltungspflicht der Oberflächengewässer ergänzt. Eine Änderung der Planung ergibt sich hieraus nicht. Hinsichtlich der übrigen Eigentümer wird die Stadt die Möglichkeiten zur Anordnung der Aufreinigung prüfen.
4	Anlieger 4 Turnerweg 2	08.02.2022	Mit diesem Schreiben lege ich erneut Widerspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben ein. Ich habe das Haus am Turnerweg 2, 2019 erworben. Ein wichtiger Grund das ich mich für dieses Objekt entschieden habe, war auch die Zusicherung des Immobilienmaklers Herr Kleen dass wenn es zu einer Bebauung des oben genannten Bereiches kommen sollte, hier nicht mit Wohnblöcken zu rechnen sein muss. Ein Einblick auf das Bauvorhaben, welches uns die Investoren in der KW 49 vorgestellt haben, hat was anderes ergeben. Es	Offenbar ist seitens des Maklers und Investors seit 2019 und somit innerhalb eines sehr kurzen Zeitraumes ein Umdenken bzgl. der Bebauung des Plangebietes erfolgt. Wenngleich die Stadt hierfür nicht verantwortlich ist, nimmt sie dies zur Kenntnis. Aus städtebaulicher Sicht ist eine verdichtete Bebauung in diesem Bereich allerdings durchaus akzeptabel, da sie sich in die Planungsziele und

			<p>sind mehrere Wohnblöcke mit 5 Wohneinheiten geplant. Die geplanten Wohnblöcke weisen eine Gebäudehöhe von ca. 12 m auf. Die 5 Parteien Wohneinheiten sind 7 Meter von meiner Grundstücksgrenze entfernt. Den Garten werde ich erst nach Umgestaltung wieder als Rückzugsort nutzen können. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass meine Immobilie einen massiven Wertverlust durch das genannte Bauvorhaben erlangt. Ich bin nicht gewillt dieses hinzunehmen. Senden Sie mir bitte eine Eingangsbestätigung für dieses Anschreiben zu. Ich wünsche Ihnen allen eine gute Zeit und bedanke mich vorab für einen guten Austausch.</p>	<p>die städtebauliche Konzeption (s. Kap. 1.2 und 2 der Begründung) sehr gut einfügt. Zugleich ist dies auch im Sinne des Städtebaurechtes, das in jüngerer Zeit der innerstädtischen Nachverdichtung eindeutig Vorrang vor weiterer Bebauung „auf der grünen Wiese“ einräumt. Im Rahmen dieses Vorrangs ist es sogar geboten, selbst alte Wohngebiete auf ihre Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Dies bezieht sich auch auf alte Einfamilienhausgebiete, insbesondere wenn sie so zentral liegen wie hier. Der Unmut, dass nach so kurzer Zeit trotz gegenteiliger Angaben des Maklers beim Erwerb der Immobilie nun doch eine höhere, verdichtete Bebauung an die bestehende Einfamilienhausbebauung angrenzen wird, ist durchaus verständlich, wenngleich dies nicht auf einem Fehler der Stadt beruht. Dennoch hat die Stadt, wie im Übrigen auch der Investor, ein Interesse daran, hier eine verträgliche Lösung herbeizuführen, zumal ein objektiver Wertverlust hier derzeit nicht anzunehmen ist. Die Stadt ist daher bereit, für die Lösung als Vermittler zwischen dem Investor und dem betroffenen Eigentümer zu fungieren.</p>
--	--	--	---	--