

Bau-, Umwelt- und Klimaausschusssitzung der Gemeinde Wiefelstede
Montag 13.06.2022, 17:00 Uhr

Stellungnahme der Anlieger des Bebauungsplans 76 II, Allg. Wohngebiet in
Ofenerfeld, Ammerlandstraße, i.R. der Einwohnerfragestunde bzw. zum TOP 8

Nach Sichtung der Unterlagen, die am vergangenen Donnerstag online gestellt
wurden und einem vorherigen Besprechungstermin am 30.05. in der
Gemeindeverwaltung haben sich folgende Fragen, Anmerkungen und
Forderungen der Anlieger ergeben.

Zunächst nehmend die Anlieger dankend und zustimmend zur Kenntnis, dass
einige Hinweise und Anregungen aus der letzten Bauausschusssitzung in die
Planungen zum B-Plan 76 II übernommen und berücksichtigt wurden.

Verwirrend ist zunächst, dass im Rats- und Informationssystem zu der Sitzung
am 13.06.2022 sowohl die Planunterlagen vom April, als auch vom Mai 2022
veröffentlicht wurden. Es wird seitens der Anlieger davon ausgegangen, dass
die Planunterlagen vom April nicht mehr gültig sind und nur den Beratungen
zugrunde lagen und nun ausschließlich die überarbeiteten Unterlagen mit
Stand Mai 2022 Berücksichtigung finden.

In den überarbeiteten Unterlagen mit Stand Mai 2022 wurden von den
vorgetragenen Bedenken, Hinweisen und Anregungen u.a. der Höhenbezug zur
Festlegung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, der First- bzw.
Traufhöhe mit + 15,10 mNHN auf der Planstraße in Höhe des Wendehammers
in den Planunterlagen markiert und festgelegt. In diesem Zusammenhang ist in
der Planzeichenerklärung unter Ziff. 8 der Hinweis auf die textl. Festsetzung Nr.
4 auf Nr. 2 zu korrigieren.

Berücksichtigt wurde auch ein Notüberlauf aus dem Plangebiet in Richtung
Regenwasserkanal ‚Ammerlandstraße‘, so dass Gefahren aus
Starkregenereignissen bzw. Störfällen minimiert werden.

Auch konnte die Bemessung des Rückhaltesystems aus den wasserrechtlichen
Unterlagen nunmehr nachvollzogen werden.

Ein Hinweis in diesem Zusammenhang: Der im Entwässerungsplan (Anlage 4) in
einer Schnittzeichnung dargestellte Regenwasserschacht RW 3 ist in der

Draufsicht des Plans mit R 3 bezeichnet, die unterschiedliche Bezeichnung ist zu korrigieren.

Die Festsetzungen für sämtliche Teilflächen im Plangebiet sind durch zusätzliche Markierungen ebenfalls klar nachvollziehbar.

Anmerkungen, Hinweise, Forderungen zu den aktuellen Planunterlagen:

Traufhöhe

In der Bauausschusssitzung vom 02.05.2022 haben die Anlieger eine max. Traufhöhe von 3,5 m gefordert, die Planunterlagen sehen in den überarbeiteten Unterlagen eine TH von 4,2 m vor.

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu klären und festzulegen, wie die Traufhöhe verbindlich definiert wird. Allgemein und in der Branche üblich wird unter TH das Ende der Dachfläche bzw. die Oberkante der Dachrinne definiert. So verstanden bzw. verstehen es auch die Anlieger, daher max. 3,5 m.

Eine weitere oft verwendete Definition ist der Schnittpunkt der senkrechten Haupt-Außenwände mit der Haupt-Dachfläche, nicht Erker, Gauben, Vor- und Rücksprünge. So definiert es auch der Investor im Plangebiet, wie eine in der Sitzung am 30.05. vorgelegte Zeichnung es belegt.

Es wird daher ein Vorschlag einer Fraktion aus der letzten Ausschusssitzung aufgenommen, die TH auf 4,0 m festzusetzen.

Die Anlieger stimmen einer TH von 4,0 m zu, wenn die TH als Schnittpunkt der Haupt-Außenwand mit der Hauptdachfläche verbindlich festgelegt wird, weil in Verbindung mit der Dachschrägen sich letztendlich eine Höhe von ca. 3,5 m als Ende der Dachfläche bzw. Oberkante Dachrinne ergibt.

Eine TH von 4,0 m wird auch im Vergleich zum im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan 91 I – Nuttel-Ammerkamp – für ausreichend erachtet. Im Gegensatz zum B-Plan 91 I in Nuttel, dieses befindet sich am östlichen Ortsbereich in einer Randlage und dort ist in den Planunterlagen eine TH von 4,0 m vorgesehen, liegt das B-Plangebiet 76 II – Ammerlandstraße – inmitten einer vorhandenen Bebauung mit Traufhöhen deutlich unter 4,0 m. Auch der Hinweis der Verwaltung in den Beratungsunterlagen, dass im Planbereich des Bebauungsplanes 76 – Hahnenfußweg – von 1991 keine Traufhöhe festgesetzt ist und hier bei einem Vorhaben auch eine freie Wahl der Traufhöhe (unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen) möglich wäre ist im Vergleich mit den Plangebiet 91 in Nuttel nicht nachvollziehbar. Denn auch im angrenzenden

B-Plan 91 Nuttel von 1997 ist keine verbindliche Traufhöhe festgesetzt und dennoch im neuen Plangebiet 91 I die TH auf 4,0 m begrenzt worden.

Die Forderung lautet daher, die TH auf 4,0 m zu begrenzen, bei o.g. Definition TH = Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

Entwässerungsplanung

Vorweg möchte der Unterzeichner darauf hinweisen, dass der den Unterlagen beigefügte Gesprächsvermerk vom 30.05. vor dessen Veröffentlichung ihm nicht zur Kenntnis gegeben wurde. Der Vermerk lässt den Eindruck aufkommen, dass alle angesprochenen Punkte einvernehmlich und harmonisch besprochen wurden. Dies trifft auch auf zahlreiche Punkte zu, jedoch hat der Unterzeichner in dem Termin bereits auf Problembereiche hingewiesen, die auch kontrovers diskutiert wurden.

Dies betrifft die geplante Lage der Entwässerungsmulde auf der Grundstücksgrenze und die geplante Übertragung der Unterhaltungslast der Straßenablaufschächte und deren Zuleitungen in die Grabenverrohrungen auf die Anlieger, so wie es die wasserrechtlichen Antragsunterlagen vorsehen.

Von den Anliegern sind dem Unterzeichner zu den Details der Entwässerungsplanung zusammenfassend folgende Fragen, Forderungen und Widersprüche mitgeteilt worden:

- keine Entwässerungsmulde auf der Grundstücksgrenze, weil
 - dies mit Beseitigung vorhandener Hecken, Bewuchs und Zäunen verbunden ist, da diese entweder unmittelbar an der Grenze auf den Anliegergrundstücken oder auf der Grundstücksgrenze stehen
 - hierfür Eigentumsfläche der Anlieger in Anspruch genommen werden muss, weil in Teilabschnitten auf der Grenze derzeit keine Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Eine Hergabe/Inanspruchnahme von Grundeigentum der Anlieger für Entwässerungsmulden wird nicht zugestimmt

Vorschlag: Mulde im neuen Gebiet direkt an der Grenze, bzw. Anpassung des Verlaufs der Mulde unbedingt an den vorzufindenden Gegebenheiten

In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, wie ein Zaun/Hecke

berücksichtigt wird, die gem. § 30 NNachbG auf die Grenze kommt. Eine Errichtung in der Mulde ist nicht zweckmäßig!

- vorhandener Bewuchs (Hecken, Bäume) und Zäune an der Grenze und auf den Anliegergrundstücken sind zu erhalten. Einer Beseitigung wird nicht zugestimmt (Mulde kann dort dann nicht entstehen)
- eine Übertragung der alleinigen Unterhaltungslast der Straßenablaufschächte und deren Zuleitungen zu den Grabenverrohrungen auf die jetzigen Anlieger wird abgelehnt, da diese Anlagen auch das Oberflächenwasser der rückwärtigen Grundstücksflächen der zukünftigen Anlieger aufnehmen muss. Die Zuleitungen liegen zudem auf den Grundstücken des Plangebietes, also auf fremdem Eigentum. Diese Übergabeschächte und Zuleitungen sind vom Unterhaltungspflichtigen der Grabenverrohrungen zu unterhalten. Siehe auch Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde: „das Regenwassersystem, welches im Zuge der Grabenverrohrung entsteht und mit Leitungsrechten für die Gemeinde Wiefelstede belastet ist, geht in die Unterhaltungspflicht der Gemeinde Wiefelstede über“.
- In einigen Bereichen liegt der jetzige Graben auf Bestandsgrundstücken. Einzelne Anlieger sind mit einer Verrohrung und damit einhergehender Auffüllung des Grundstücks nicht einverstanden bzw. haben ergänzende Anliegen. Mit diesen Anliegern wurde bisher dazu kein Gespräch gesucht. Von einem Anlieger liegt eine schriftliche Ablehnung der vorgetragenen Punkte vor, da er an der Ausschusssitzung nicht teilnehmen kann.
- Der Erläuterungsbericht zur Oberflächenentwässerung (Anl. 1) vom 20.05. weist immer noch darauf hin, dass auf dem Grundstück Hahnenfußweg 17 ein Leitungsrecht eingetragen ist. Dies trifft nicht zu und kann als falsche Information für den Ausschuss/Rat bzw. die zuständige Behörde verstanden werden.

Zusammenfassung

- **Traufhöhe 4,0 m bei Festlegung TH als Schnittpunkt der senkrechten Haupt-Außenwände mit der Haupt-Dachfläche**
- **Entwässerungsplanung**
 - **keine Entwässerungsmulde auf der Grundstücksgrenze**

- keine Inanspruchnahme von Grundeigentum für Entwässerungsmulde
- Erhalt von vorh. Bewuchs, keine Beseitigung von vorhandenen Hecken, Bäume etc. auf Anliegergrundstücken oder auf der Grundstücksgrenze
- Unterhaltung der Straßenablaufschächte (Übergabeschächte) und der Zuleitungen in die Grabenverrohrungen durch die Gemeinde Wiefelstede
- Erhalt des vorhandenen Grenzgrabens in Teilabschnitten (Abstimmung mit Anliegern erforderlich)

Für die Anlieger des Bebauungsplans 76 II

gez. Richard Eckhoff

Hahnenfußweg 5

26215 Wiefelstede

Tel.: 0441 60735

E-Mail: richard@eckhoff-rv.de