

**Gemeinde Rosendahl**  
**Postfach 1109**

**48713 Rosendahl**



Rosendahl, den 12. August 2017

**Betreff:** 40. vereinfachte Veränderung B- Plan „Gartenstiege“ in Holtwick

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 25.07.2017

**Aktenzeichen:** FB II/621.41

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Schlüter,

wir möchten von der uns eingeräumten Möglichkeit der Stellungnahme Gebrauch machen und erklären uns wie folgt:

#### 1. Ausgangssituation

Als langjährige Anwohner ist uns die Entstehung der gegenwärtigen baulichen Situation sehr wohl bekannt. Insbesondere die Errichtung und Nutzung des Vereinsheimes sowie die Verkehrs- und Parksituation am Ollen Kamp belastet die dort Wohnenden erheblich und nachhaltig. Wie Ihnen bekannt ist, wird jede Form von baurechtswidriger Nutzung von uns weder geduldet noch akzeptiert.

#### 2. Einwendungen

Vor diesem Hintergrund wenden wir uns nicht gegen die Errichtung und Nutzung des geplanten Gymnastikraumes als solches, sofern das zu errichtende Gebäude auch nur für diese ausschließlich sportlichen Zwecke genutzt wird. Eine Nutzung in Form eines Vereinsheimes oder gar als Veranstaltungsort für Feste, abendliche Unternehmungen oder Aktivitäten - noch dazu im Außenbereich - oder eine anderweitige Nutzung durch Dritte ist in jedem Fall auszuschließen.

Es ist unabdingbar, daß die vorhandene Bebauung in ihrer durch Bestandsschutz gesicherten Nutzung in keiner Weise beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl für den noch zu errichtenden Gymnastikraum als auch für den bereits vorhandenen Raum. Letzterer soll gemäß Ziffer 2.1 der Änderungsunterlagen offenbar nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

In diesem Sinne beantrage ich, sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch im folgenden Baugenehmigungsverfahren auf geeignete Weise sicherzustellen, dass eine zusätzliche

Immission zu unseren Lasten wirksam ausgeschlossen werden kann. Dies könnte etwa in der Weise geschehen, als feste Nutzungszeiten in Gestalt verbindlicher Nebenbestimmungen festgeschrieben werden. Damit verbunden könnten auch nicht minder verbindliche Lärmgrenzwerte in die Satzung bzw. in den Bescheid aufgenommen werden. Auf diese Weise würde sichergestellt werden, dass die gegenwärtig bestehenden Rechtspositionen der Anwohner durch das Vorhaben nicht geschmälert werden können. Das Erfordernis bezieht sich sowohl auf die bereits ausgeübten nachbarrechtlichen Nutzungen als auch auf zwar noch nicht ausgeübte, aber bereits seit langem bestehenden Bauungsrechte. Ich begrüße, dass die Gemeinde bereits öffentlich bekundet hat, dass „eine Nutzung für andere Veranstaltungen (Nachbarschaftsfeste, Mannschaftsfeiern oder Ähnliches)“ offenbar ausgeschlossen ist (vgl. Allgemeine Zeitung vom 18. Juli 2017, Seite Rosendahl).

Abschließend behalte wir uns ausdrücklich vor, unsere Einwendungen auch zum Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens gegen die Baugenehmigung zu machen.

Wir wäre Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns darüber informieren würden, wie und mit welchem Ergebnis Sie mit unsere Stellungnahme verfahren sind.

Mit freundlichen Grüßen



**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme von Bürgern vom 12.08.2017 (Eingang Gemeinde Rosendahl am 10.08.2017) bezüglich der 40. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick**

**Anlage I zur SV IX/555**

Der Anregung, im Bebauungsplanverfahren sicher zu stellen, dass zusätzliche Immissionen zu Lasten der Eingeber ausgeschlossen werden, wurde im Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten, die das Baugesetzbuch für den Bebauungsplan eröffnet, bereits soweit als möglich gefolgt. Im Rahmen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Sportanlagen“ setzt der Bebauungsplan eine überbaubare Fläche für „zweckgebundene bauliche Anlagen“ fest, um den geplanten Gymnastikraum planungsrechtlich zu sichern. Damit ist eine Nutzung für sportfremde Nutzungen, wie z.B. Nachbarschaftsfeste, nicht eingeschlossen.

Die Festsetzung von Immissionsgrenzwerten für die geplante Nutzung ist nicht erforderlich, da der Immissionsschutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung durch die planungsrechtliche Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan „Gartenstiege“ bereits eindeutig definiert ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird anhand der konkreten Antragsunterlagen die Einhaltung dieses Anspruchs geprüft. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Auflagen, z.B. zu den Nutzungszeiten der geplanten Anlage, aufgenommen.

Die Anregung, die Betriebszeiten bereits auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen, kann mangels einer Rechtsgrundlage im § 9 Baugesetzbuch, der abschließend den möglichen Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes definiert, nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird in Teilen berücksichtigt.