

# GEMEINDE GROßENKNETEN

## Landkreis Oldenburg

---

### Bebauungsplan Nr. 134 „Ahlhorn - Wildeshauser Straße Nord“

frühzeitige Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§ 3 (1) BauGB)

## **ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

01.08.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg  
Theodor-Tantzen-Platz 8  
26122 Oldenburg
2. Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)  
Am Wall 165-167  
28195 Bremen
3. Polizeiinspektion Delmenhorst/ Oldenburger-Land / Wesermarsch  
Sachgebiet Einsatz und Verkehr  
Marktstraße 6-7  
27749 Delmenhorst
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Leitung Regionalreferat Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Vahrenwalder Straße 238  
30179 Hannover
7. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Abt. GBL (Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS)  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover
8. Nowega GmbH  
Anton-Bruchhausen-Straße 4  
48147 Münster
9. TenneT TSO GmbH  
Eisenbahnlängsweg 2 a  
31275 Lehrte
10. Amprion GmbH  
Asset Management – Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuhmann-Straße 7  
44263 Dortmund
11. Gemeinde Emstek  
Am Markt 1  
49685 Emstek
12. Gemeinde Garrel  
Hauptstraße 15  
49681 Garrel

## **Träger öffentlicher Belange**

### **von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Oldenburg  
Delmenhorster Straße 6  
27793 Wildeshausen
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
3. Niedersächsische Landesforsten  
Forstamt Neuenburg  
Zeteler Straße 18  
26340 Zetel-Neuenburg
4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
- Regionaldirektion Hameln-Hannover –  
Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Dorfstraße 19  
30519 Hannover
5. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg  
Ofener Straße 15  
26121 Oldenburg
6. Hunte Wasseracht / UHV Wüstring  
Sannumer Straße 4  
26197 Großenkneten
7. OOWV  
Georgstraße 4  
26919 Brake
8. EWE Netz GmbH  
Cloppenburger Straße 302  
26133 Oldenburg
9. Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12)  
Hannoversche Str. 6-8  
49084 Osnabrück

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|
| <p><b>Landkreis Oldenburg<br/>Delmenhorster Straße 6<br/>27793 Wildeshausen</b></p>   |  |
| <p>Nach fachlicher Prüfung der vorgelegten Unterlagen erhalten Sie zur vorliegenden Planung folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><b>Planentwurf</b><br/>Der hiesige Bebauungsplan dient zur Nachverdichtung nach den Vorgaben des Nachverdichtungskonzeptes, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsrelevant ist. Innerhalb des Konzeptes wurden mehrere Zonen inkl. Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Sofern im Bebauungsplan anderweitige oder abweichende Festsetzungen für einzelne Bereiche vorgesehen werden, möchten wir anregen, diese Abweichungen in der Begründung auszuführen. Beispiel: Im Bereich der Zone 1 des Nachverdichtungskonzeptes werden Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete vorgesehen. Im Bebauungsplan werden hier jedoch reine Wohngebiete festgesetzt. Vor dem Hintergrund der Festsetzung reiner Wohngebiete möchten wir außerdem auf die Hinweise einer solchen Festsetzung zum Städtebau verweisen.</p> <p>Das unter Ziff. 8 der Planzeichenerklärung geführte Zeichen für „Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ist in der Planzeichnung selbst nicht zu finden. Sofern eine solche Festsetzung gewünscht ist, sollte die Zeichnung angepasst werden.</p> <p>Innerhalb der Planzeichenerklärung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufgeführt, die jedoch in der Planzeichnung selbst nicht zu sehen ist. Ferner wird dort eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ geführt, die ebenfalls nicht in der Planzeichnung zu sehen ist. Wir möchten daher anregen, dies jeweils entsprechend den Planungsabsichten anzupassen.</p> <p><b>Naturschutz</b><br/>Gemäß den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Wir gehen davon aus, dass diese in Form eines Umweltberichts erfolgt. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Belange von Natur und Landschaft neben dem Umweltbericht in jedem Fall auch im Begründungstext zu beschreiben sind. Insbesondere gilt dies für</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass auf die Ausweisung von Reinen Wohngebieten verzichtet wird.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Zum Entwurf wird ein Umweltbericht erstellt, der als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung ist. In diesem werden die Belange von Natur und Landschaft vollumfänglich behandelt, eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <p>die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kompensationsbeschreibung, die als dort als abwägungsrelevanter Bestandteil der Bauleitplanung aufzuführen sind.</p> <p>Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind flächengenau zu beschreiben und neben dem Umweltbericht auch in die Begründung aufzunehmen. Außerdem ist darzulegen, wie die Kompensation dauerhaft gesichert wird. Die Kompensation ist vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln.</p> <p>Darüber hinaus werden Aussagen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Dies ist vor folgenden Hintergrund von Belang: Die Planung darf nicht Vorhaben ermöglichen, welche ggf. letztlich artenschutzrechtlich nicht zulässig wären. Im Plangebiet und seinem Umfeld können u.E. Avifauna und Fledermäuse relevant sein, v.a. in Bezug auf Gehölzstrukturen. Im weiteren Verfahren ist daher die Betroffenheit dieser Arten/ Lebensräume darzulegen.</p> <p><b>Städtebau</b><br/>Die textliche Festsetzung 1 (TF 1) innerhalb des Bebauungsplan-Entwurfes fassen Sie wie folgt:<br/>„Innerhalb der gem. § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete WR sind Wohngemeinschaften für Beschäftigte als Unterart des Wohnens gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).“</p> <p>Unseres Erachtens ist fraglich, ob die Formulierung hinreichend konkret und die TF 1 mit dem Regelungsgehalt des § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen kann.</p> <p>Zum Begriff des Wohnens hat das Bundesverwaltungsgericht folgende Abgrenzungsmerkmale entwickelt, die bei der „Feststellung“ einer Wohnnutzung helfen sollen:<br/>„Eine Wohnnutzung im Sinne der BauNVO zeichnet sich durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes aus.“ (BVerwG Beschl. v. 17.12.2007 - 4 B 54.07)</p> | <p>vorgenommen und ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Auf zusätzliche Ausführungen im Teil I (Begründung) wird verzichtet, da dies zu unnötigen Doppelungen führt.</p> <p>Sofern Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese flächengenau beschrieben und in den Umweltbericht aufgenommen. Auch hier wird auf zusätzliche Ausführungen im Teil I (Begründung) verzichtet, da dies zu unnötigen Doppelungen führt.</p> <p>Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in den Umweltbericht integriert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass auf die nebenstehend genannte Regelung verzichtet wird.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <p>Da die herkömmliche Wohnnutzung primär nach den o.g. Merkmalen definiert ist, sind die Anzahl oder Eigenschaften der dort lebenden Personen hierfür unerheblich. Andernfalls wären ebenfalls auch Familien oder anderweitige Wohngemeinschaften mit mehr als sechs Personen zu berücksichtigen. Ebenfalls stellt sich die Frage, wie und ob eine Abgrenzung zu anderen Wohngemeinschaften oder Konstellationen (auch solche mit erwerbslosen Personen, bspw. studentische Wohngemeinschaften) vorgenommen werden könnte. Die Umschreibung der Art der Nutzung als „Wohngemeinschaft für Beschäftigte“ als Unterart des Wohnens ist aus unserer Sicht von der herkömmlichen Wohnnutzung schwerlich abgrenzbar somit auch nicht als sog. Unterart der Art der Nutzung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO regelbar.</p> <p>Wir regen an zu prüfen, ob der in der Begründung und Festsetzung genannte Ausschluss von Wohngemeinschaften für Beschäftigte planungsrechtlich realisierbar ist.</p> <p>Gemäß der gegenständlichen Bauleitplanung werden in einigen Abschnitten des Geltungsbereiches Reine Wohngebiete nebst Misch- und allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Wir möchten darauf hinweisen, dass reine Wohngebiete durch die beherrschende Nutzung des Wohnens charakterisiert sind. Aus § 3 Abs. 1 BauNVO ergibt sich gleichermaßen, dass die wohnliche Nutzung mehr als einfach nur überwiegen muss. Reine Wohngebiete verstehen sich daher als „besonderes ruhige und störungsfreie Gebiete“ was dazu führt, dass dem Schutz des Wohnens ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Dieser restriktive Rahmen schließt demgemäß auch solche Nutzungen aus, die bspw. in allgemeinen Wohngebieten zulässig wären, in reinen Wohngebieten jedoch als störend und dementsprechend unzulässig zu bewerten sind. Der Regelungsgehalt reiner Wohngebiete ist – in Anbetracht der zunehmenden Mischnutzung (z.B. auch in Bezug auf die Ausführung einer beruflichen Tätigkeit im eigenen häuslichen Rahmen) und dem im BauGB verankerten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den in Bezug hierauf vorrangig anzuwendenden Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Nachhaltigkeitsansprüchen an die städtebauliche Entwicklung - für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht förderlich. Wir möchten daher die Prüfung anregen, ob die Festsetzung als reine Wohngebiete geeignet ist, den Ansprüchen an die nachhaltige und integrierte städtebauliche Entwicklung gegenwärtig und künftig ausreichend Rechnung zu tragen.</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird dahingehend angepasst, dass auf die Ausweisung von Reinen Wohngebieten verzichtet wird.</p> |

| Anregungen  | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| <p><b>Brandschutz</b><br/> <u>Zu den Festgesetzten Wohngebieten:</u><br/> Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von <b>48 cbm pro Stunde (800 l/Min.) bei WA</b> über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p><u>Zu den Festgesetzten Mischgebieten:</u><br/> Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von <b>96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE</b> über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 150 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.</p> <p><b>Waldschutz</b><br/> Aus walddrechtlicher Sicht bestehen folgende Anregungen oder Bedenken: Der B-Plan 134 überplant u.a. die beiden B-Pläne 1 a und 9 a, in denen Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt wurden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. B-Plan 1 a: Flurstück 171/4: Auf dem Flurstück östlich der Haydnstraße und südlich Schubertstraße wurde im B-Plan 1 a Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.</li> <li>2. B-Plan 9 a: Flurstücke 154/20 und 183/3: Die Flurstücke befinden sich westlich der Schulstraße. Hier wurde im B-Plan 9 a Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.</li> </ol> <p>Folgende Flächen wurden als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölzbestand im neuen B Plan 134 festgesetzt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Teilfläche von Flur 31, Flurstück 155/79, 4503 m<sup>2</sup></li> <li>4. Teilfläche von Flur 31, Flurstück 157/107, 8177 m<sup>2</sup></li> </ol> | <p>Die Ausführungen zum Brandschutz werden berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <p>Folgende Fläche wurde als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage im neuen B-Plan 134 festgesetzt:</p> <p>5. Flur 31, Flurstück 147/63, 3201 m<sup>2</sup></p> <p>Die drei letztgenannten Flächen, die nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, haben nach dem Luftbild zu urteilen Waldcharakter und auch entsprechende Größen, die auf ein typisches Waldinnenklima schließen lassen.</p> <p>Aus waldrechtlicher Sicht bitten wir um Berücksichtigung der genannten fünf Flächen. Sollten die Belange des Waldes zu Gunsten anderer öffentlicher Interessen weggewogen werden, sind die Waldflächen an anderer Stelle zu ersetzen (§ 8 NWaldLG - Waldumwandlung). Ein entsprechendes Waldgutachten, das § 8 NWaldLG sowie die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl 2016) berücksichtigt, ist im Rahmen des Verfahrens nachzureichen, Ersatzflächen sind gegebenenfalls nachzuweisen.</p> <p><b>Wasserschutz</b><br/>Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Großenkneten. In die Planzeichnung ist ein Hinweis auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung aufzunehmen.</p> <p><b>Abfallwirtschaft</b><br/>Eine Verdichtung sorgt dafür, dass mehr Behälterkapazität auf der gleichen Wegstrecke bereitgestellt werden muss.</p> <p>Der Straßenseitenraum muss so angelegt werden, dass das Aufstellen von Abfallbehältern parallel zum Fahrweg des Entsorgungsfahrzeugs möglich ist und andere Verkehrsteilnehmer so wenig wie möglich behindert oder gefährdet werden.</p> <p>Bei der Anlage von Sammelplätzen bzw. Stellplätzen zur Entsorgung sollten folgende Vorgaben berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sind großzügige Sammel- und Stellplätze vorzusehen.</li> <li>• Es wird eine einseitige Bereitstellung angestrebt, damit der Fahraufwand im Gebiet reduziert werden kann.</li> </ul> | <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die nebenstehend genannten Flächen werden in der Planzeichnung als Flächen für Wald festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt, da die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen bereits vollständig bebaut sind.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge                                  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze sind derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.</li> <li>• Stellplätze müssen so vom Entsorgungsfahrzeug (z.Z. Seitenladerfahrzeuge) angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist, ohne dass der Fahrer aussteigen muss (einreihige Aufstellung, keine Plätze in Kurvenbereichen etc.)</li> <li>• Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehältern abzustimmen.</li> <li>• Bei der Planung der Sammelplätze bzw. Stellplätze sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden.</li> <li>• Eine „zumutbare“ Transportentfernung sollte besonders vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung (erfolgt am gleich Platz) nicht überschritten werden.</li> <li>• Da teilweise Rest-/Bioabfälle mit Papier- bzw. Verpackungsabfällen an einem Tag abgefahren werden könnten, ist zusätzlicher Platz für die Papiertonne bzw. Gelbe Tonne zu berücksichtigen. Ebenso sollte Platz für die Bereitstellung von Sperrmüll eingeplant werden.</li> </ul> <p>Im Plangebiet befinden sich mehrere Sackgassen mit Wendemöglichkeit, z.B. in der Schubertstr., Beethovenstraße, Uhlandstraße und Matthias-Claudius-Straße. Es muss vermieden werden, dass Fahrzeuge dort abgestellt werden, da dann u.a. die Entsorgungsfahrzeuge nicht wenden können. Dies erreicht man, indem auf zu bebauenden Grundstücken ausreichend Parkflächen gefordert werden.</p> <p>Mehrfache Schwierigkeiten bei der Abfallentsorgung können dazu führen, dass Sackgassen nicht mehr angefahren werden können und die Anwohner gezwungen sind die Behälter an anderer geeigneter Stelle bereit zu stellen.</p> |  |
| <p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b><br/> <b>Stilleweg 2</b><br/> <b>30655 Hannover</b></p>   |  |
| <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b><br/>         Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| <b>Anregungen</b>  |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|--|--|--|
| <p>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.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).</p> <p>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 erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> |  | Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.  |
| <p><b>Niedersächsische Landesforsten<br/>Forstamt Neuenburg<br/>Zeteler Straße 18<br/>26340 Zetel-Neuenburg</b></p>  |  |  |
| <p>Nach eingehender Prüfung der Planungsunterlagen komme ich zu dem Schluss, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, die den Planungsabsichten entgegenstehen.</p> <p>Es ist jedoch zu beachten, dass im Falle einer Beeinträchtigung der Waldfläche nördlich der Straße Sandkamp gemäß § 8 (4) NWaldLG eine Ersatzaufforstung durchzuführen ist.</p> <p>Zusammenfassend ergeben sich aus waldrechtlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen zu den vorliegenden Planungen.</p>  |  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Waldflächen wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorbereitet.</p> |
| <p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)</b></p>   |  |  |

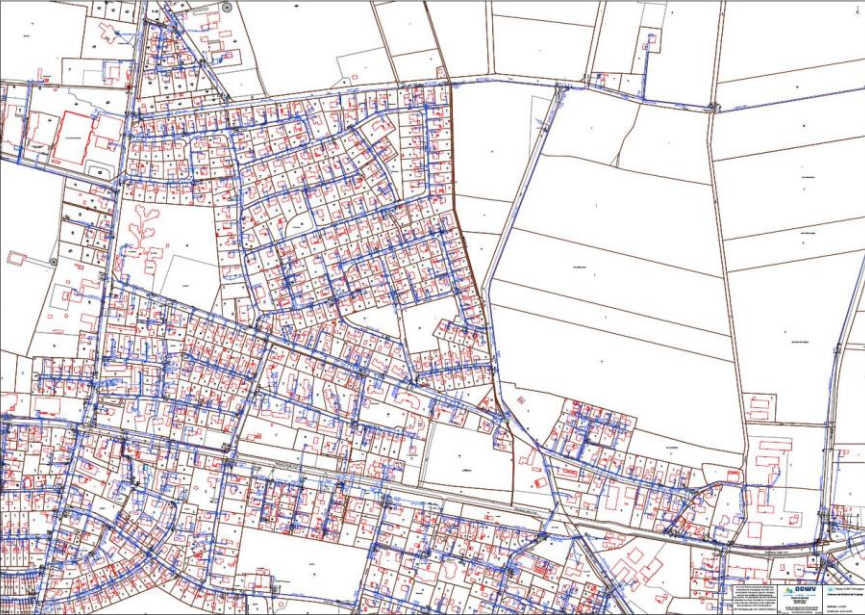
| Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <p><b>- Regionaldirektion Hameln-Hannover –<br/>Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst<br/>Dorfstraße 19<br/>30519 Hannover</b></p>  |  |
| <p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p><b>Hinweis:</b><br/>Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13 der Niedersächsischen Bauordnung muss ein Baugrundstück für bauliche Anlagen geeignet sein. Darunter fällt auch die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks. Die baurechtliche Pflicht zur Klärung, ob Kampfmittel bei einem zu bebauenden Grundstück konkret zu vermuten sind und die gegebenenfalls erforderliche Veranlassung der Maßnahmen zur Ausräumung dieses Verdachtetes, liegt in der Verantwortung der Bauherrin beziehungsweise des Bauherrn. In den Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> |

| <b>Anregungen</b>   |  | <b>Abwägungsvorschläge</b>  |
|---|--|---|
| <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <a href="https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html">https://kdb.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</a></p>   |  |   |
| <p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege<br/>Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg<br/>Ofener Straße 15<br/>26121 Oldenburg</b></p>   |  |   |
| <p>Seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu den Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertätig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden. Allerdings sollte dieser wie unten geändert werden.</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.</p> |  | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden entsprechend angepasst.</p> |
| <p><b>Hunte Wasseracht / UHV Wüstring</b></p>   |  |   |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge  |
|--|--|
| <p><b>Sannumer Straße 4</b><br/><b>26197 Großenkneten</b></p>  |  |
| <p>Seitens der Hunte-Wasseracht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sollte Oberflächenwasser in Verbandsgewässer (z.B. Hageler Bach 11.00) eingeleitet werden, so ist die Einleitung auf 1,5 l/ha*s zu drosseln.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>  |
| <p><b>OOWV</b><br/><b>Georgstraße 4</b><br/><b>26919 Brake</b></p>   |  |
| <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:<br/>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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.</p> <p><b>Versorgungssicherheit</b><br/>Die ggf. entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u><br/>Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> | <p>Die Ausführungen werden bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehend folgenden Ausführungen zur Versorgungssicherheit werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <p><u>Löschwasserversorgung</u><br/>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p><b>Vorsorgender Grundwasserschutz</b><br/>Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 134 "Ahlhorn - Wildeshäuser Straße Nord" befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Großenkneten. Der Abstand des Plangebietes zum in nordöstlicher Richtung nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes Großenkneten beträgt ca. 2,7 km. Die am 13.12.2002 im Amtsblatt der Bezirksregierung Weser-Ems verkündete Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 134 soll zum einen eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden und zum anderen dafür gesorgt werden, dass es bei zukünftigen Neubauvorhaben nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. Das Plangebiet hat eine Größe von 50,6 ha und ist „neben einzelnen gewerblichen Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt“. Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die insbesondere von der ortsverträglichen Nachverdichtung ausgehen, resultieren sowohl aus der Bauphase als auch aus der weiteren Nutzung des Areals. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 134 werden unter „4.6 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes“ Gefährdungspotentiale, die sich während der Bauphasen ergeben, bereits benannt.</p> <p>Dem möchten wir noch hinzufügen, dass keine Baumaterialien oder Bauteile eingesetzt werden sollten, die Biozide enthalten, da Biozide aus den Materialien im Laufe der Zeit freigesetzt werden und in die Umwelt gelangen und somit u. a. das Grundwasser belasten können.</p> <p>Sollten Baumaßnahmen stattfinden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ausführenden Baufirmen vor</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen zum vorsorgenden Grundwasserschutz wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und werden im Weiteren berücksichtigt.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge                            |
|--|--|
| <p>Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Aus den Nutzungen des Plangebietes ergeben sich die folgenden, allgemeinen Gefährdungspotentiale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe auf wohnbaulich oder gewerblich genutzten Flächen (z. B. Heizöllagerung, Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche),</li> <li>• starke Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung,</li> <li>• unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf Grünflächen,</li> <li>• Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,</li> <li>• Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern.</li> </ul> <p>Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,</li> <li>• Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,</li> <li>• Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV),</li> <li>• Anwendung der RiStWaG.</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2021) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWK 2013)</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> | <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter unserer Betriebsstelle Wildeshausen, Tel: 04431 7086211, vor Ort an.</p>   |   |
| <p><b>EWE Netz GmbH</b><br/> <b>Cloppenburger Straße 302</b><br/> <b>26133 Oldenburg</b></p>   |   |
| <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> | <p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> |

| Anregungen  | Abwägungsvorschläge  |
|---|--|
| <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a><br/>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu</p> | <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Erschließung neuer Baugebiete und sind daher für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass sich jeder Unternehmer vor Beginn der Baumaßnahmen bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen hat, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.</p> |

| Anregungen   | Abwägungsvorschläge   |
|--|---|
| berücksichtigenden Anlagen informieren: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>  |   |
| <b>Deutsche Telekom Technik GmbH (PTI 12)</b><br><b>Hannoversche Str. 6-8</b><br><b>49084 Osnabrück</b>  |   |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> oder per Email: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> |

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme eingereicht.**

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|
| <b>Bürger 1</b>   |  |
| <p>Wir sind langjährige Eigentümer des Grundstückes in der Schulstraße 35. Ausweislich der Bauunterlagen soll die Möglichkeit bestehen, auf unserem Nachbargrundstück - einzig unbebaut - ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten zu errichten.</p> <p>Wir erheben diesbezüglich Einwände.</p> <p>In unserem Wohngebiet "Wurmfortsatz" Schulstraße/Sandkamp befinden sich vornehmlich Einfamilienhäuser. Sollte eine Bebauung in der zulässigen Form vorgenommen und die Frishöhe ausgeschöpft werden, würde dies das Gesamtbild negativ beeinflussen.</p> <p>Zudem würde es zu einem Preisverfall unserer Immobilie führen. Es sollte sichergestellt werden, dass sich ein neu zu errichtendes Gebäude in eine vorhandene Siedlung einfügt, dies wäre nicht der Fall.</p> <p>Darüber hinaus sehen wir den Wert von 0,6 als sehr hoch an. Sowohl auf unserem Nachbargrundstück, als auch auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich Grünflächen - grüne Lunge. Wir hegen Bedenken, dass es bei einer Bebauung gemäß Plan zur einer Versiegelung, wie in der Haydnstraße, käme. Dort steht nun ein Wohnblock ohne Begrünung, der nicht zum Ortsbild passt.</p> <p>Zudem werden in der Regel zu wenig Parkplätze bei der Planung vorgesehen. Das hätte zur Folge, dass die Bewohner zwangsläufig an der Straße parken und dies bei so vielen Wohneinheiten die Verkehrssituation, insbesondere für Schulkinder stark verschlechtern/gefährden würde.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits heute wären auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans höhere Gebäude zulässig. Aus Sicht der Gemeinde sind die getroffenen Festsetzungen städtebaulich verträglich.</p> <p>Eine Wertminderung der Immobilie des Einwenders wird durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet.</p> <p>Die betreffenden Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Dies entspricht aufgrund der im näheren Umfeld des Grundstücks befindlichen gewerblichen Nutzung den örtlichen Gegebenheiten. Bereits im aktuell gültigen Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan sind ein Mischgebiet bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Empfehlung des Gesetzgebers für diesen Gebietstyp (§ 17 BauNVO). Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist zukünftig die aktuelle Baunutzungsverordnung anzuwenden, gemäß derer auch die Nebenanlagen bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen sind. Insgesamt ist somit zukünftig ein geringerer Versiegelungsgrad zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem Bauherren. Aktuell bestehen innerhalb des Plangebietes keine Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Wohneinheiten somit erstmalig beschränkt. Grundsätzlich ist dabei allerdings festzuhalten, dass die Gemeinde sicherstellen muss, dass ausreichend Flächen für die Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Insbesondere im Segment der (kleinen) Wohnungen besteht ein hoher Bedarf. Im Rahmen</p> |

| <b>Anregungen</b>   | <b>Abwägungsvorschläge</b>   |
|---|--|
| <p>Darüber hinaus möchten wir auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit darauf hinweisen, dass nicht auf der gesamten Grundstückslänge zur Straße eine Zuwegung mit Versiegelung erlaubt ist, so dass nicht ein Missstand - Ecke Översweg/Aumeerweg - entsteht, wo zusätzlich noch die Abfallbehälter ganzjährig auf dem öffentlichen Grün an der Straße stehen. Hier ist das Ortsbild auch betroffen. Weitere Negativ-Bespiele finden sich auch in Punkto Versiegelung in der neuen Bebauung in der Oppelner Straße und in der Neubausiedlung Zum Findling. Hier hat es den Anschein, dass durch Ausnutzen der Regeln, Ausnahmen und Nichteinhaltung der Festsetzungen des BPlanes, zudem die fehlende Überprüfung der Einhaltung, alles versiegelt ist.</p> <p>Das besagte Nachbargrundstück ist recht schmal und lang. Um ein evtl. Mehrfamilienhaus mit den notwendigen Parkplätzen zu errichten, bietet sich daher nur die Möglichkeit an, in die Höhe zu bauen; auf die Problematik bzgl. der Versiegelung hatten wir bereits hingewiesen.</p> <p>Unser dringendes Anraten wäre daher, dass Grundstück neben dem unserigen als WA 3 auszuweisen. Dies steht sicherlich dem Wunsch der Eigentümerin nicht entgegen, die bislang einem Verkauf an uns nicht zugestimmt hat, da sie eine - zwar von uns nicht beabsichtigt - Bebauung befürchtet. Auch auf der gegenüberliegenden Seite bitten wir noch einmal, Ihre Entscheidung zu überdenken und die gesamte Fläche an den hinteren Bereich WA 2 anzupassen um einen Siedlungscharakter zu erreichen.</p> <p>Wir verfügen in der Gemeinde, OT Ahlhorn, über Flächen außerhalb eines Wohngebietes, die eine Ansiedlung von Kleinbetrieben möglich macht; ein ausgewiesenes Mischgebiet ist aus unserer Sicht nicht von Nöten. Es würde sodann ein stimmiges Gesamtbild entstehen.</p> | <p>der Erstellung des Nachverdichtungskonzeptes mussten daher auch Flächen identifiziert werden, in denen auch zukünftig Mehrparteienhäuser zulässig sind. Kleine Mehrparteienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten sind entlang der Wildeshauser Straße aus Sicht der Gemeinde städtebaulich verträglich. Die Planung wird zudem dahingehend angepasst, dass zukünftig im Bereich des Flurstücks 76/9 lediglich vier Wohneinheiten zulässig sind.</p> <p>Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Gebäudehöhe und des Versiegelungsgrades wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die betreffenden Flächen sind bereits im aktuell gültigen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Anlass, dies anzupassen, besteht aus Sicht der Gemeinde nicht. Im Übrigen wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Ausweisung eines Mischgebietes wird auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen.</p> |