

Anlage - Abwägungen

Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung „Über der Junkernscheune“

Verfahrensstand	
§ 3 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
§ 4 (1) BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB	
§ 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung 16.12.2020 – 18.01.2021	X
§ 4 (2) BauGB – Beteiligung der Behörden / TÖB 16.12.2020 – 18.01.2021	X

A) Bürger und Öffentlichkeit, die Anregungen gegeben haben:	Verfahren: § 3 (2) BauGB
--	--------------------------

Öffentliche Auslegung im Rathaus vom 16.12.2020 – 18.01.2021

Einwender/in 1, 12.01.2021

Eingabe	<p>1. Für das Baugebiet ist eine "Rigole" unter der Haupt-Zufahrtsstraße vorgesehen, die mit ca. 130.000,- Euro sehr teuer ist. Ich gehe davon aus, dass die Kosten auf die Bauinteressenten und damit auf den Kaufpreis pro Quadratmeter umgelegt werden. Nach momentaner Planung wären das ca. 30,- Euro pro qm. Ich bitte um Prüfung, ob es nicht auch eine günstigere Lösung (z.B. Regenrückhaltebecken) gibt, da die Rigole die Kosten pro qm ziemlich in die Höhe treibt!!! Außerdem bitte ich zu beachten, dass die Entwässerung der einen geplanten Zufahrtstrasse gar nicht über die Rigole erfolgt - lt. Entwässerungsplan. Ein Vorschlag wäre z.B. die Grundstücke jeweils etwas zu verkleinern, um dann auf der Fläche ein Regenrückhaltebecken zu bauen - auch 900 qm Baugrundstück sind vollkommen ausreichend.</p> <p>2. Das gesamte Baugebiet ist mit einem Grünstreifen gesäumt. Hier wachsen keine "vernünftigen" Bäume sondern nur Strauchwerk. Die vorhandenen größeren Bäume sind größtenteils abgängig aufgrund der Dürre in den letzten Jahren. Die restlichen Sträucher beanspruchen eine große Fläche, die von den potentiellen Käufern zum vollen Kaufpreis erworben werden müssten und nicht genutzt werden kann. Dadurch ziehe ich die Größe der Baugrundstücke in Frage, da zusätzlich ja auch noch 2 Zufahrtsstraßen geplant sind.</p> <p>3. Eine Grundstücksbegrenzung in Höhe von höchstens 80 cm halte ich für zu niedrig, da bei Haustieren (z.B. größerer Hund) ein höherer Zaun sicherer für Besitzer und auch für übrige Anlieger wäre.</p> <p>4. Die Vorgabe zur Farbe der möglichen Dachpfannen finde ich nicht ausreichend. Warum kann ich mir die Farbe nicht selbst aussuchen? Ich habe die Möglichkeit leuchtend rote bzw. rot-orange Pfannen zu verlegen, aber schwarze darf ich nicht nehmen? Auf dem gegenüberliegenden Baugebiet sind z.B. auch schwarze Pfannen verbaut.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Zu 1 und 2: Die Entwässerungsplanung wurde von einem fachkundigen Ingenieurbüro erarbeitet und ist auch nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine für das geplante Baugebiet fachlich nachvollziehbare Lösung. Es ist rich-</p>

tig, dass dabei nur der Regenwasserkanal der westlichen Stichstraße in die geplante Rigole einmündet. Östlich der Rigole wird jedoch ein Drosselschacht angeordnet, in den auch der Kanal von der östlichen Stichstraße einmündet. Dieser verhindert einen zu starken Durchfluss bzw. bewirkt, dass das anfallende Oberflächenwasser bei einem zu starken Wasserzufluss in die Rigole zurückfließt. Damit kann in jedem Fall eine zeitversetzte bzw. gedrosselte Weiterleitung gewährleistet werden.

Die Planung beruht dabei auf einem Bebauungsentwurf, bei der durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und eine nur sparsame Erschließung auch die weiteren Vorschriften des BauGB (z.B. der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, Einbindung der Bebauung in die Landschaft etc.) berücksichtigt sind. Dadurch können im Plangebiet 7 Baugrundstücke realisiert werden, welche von Anfang an landschaftlich durch Grünstrukturen eingebunden sind. Die Ausweisung neuer Pflanzstreifen, die sonst üblicherweise zur Einbindung gefordert und den Baugrundstücken ebenfalls zugeordnet werden, ist damit nicht erforderlich. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt bereits vorhandener Gehölzstrukturen einer Neuanpflanzung vorzuziehen.

Jeder Verzicht auf Baugrundstücke bzw. Baufläche, z.B. durch eine Ausweitung der Infrastruktur, würde dagegen bedeuten, dass schneller weitere Flächen benötigt werden, ggf. durch Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft, um den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken zu decken. Demgegenüber wird bei der vorliegenden Planung einer städtebaulich sinnvollen, möglichst kompakten Siedlungsentwicklung der Vorzug gegeben. Die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens würde im Übrigen auch Kosten beinhalten, die dann auf weniger Grundstücksfläche umgerechnet werden müssten.

Zu 3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 wurde festgesetzt, dass in den Vorgärten und seitlich bis zum Wohngebäude nur Einfriedungen mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,80 m zulässig sind. Demgegenüber wird für das vorliegende Baugebiet die Höhe der Einfriedung auf die Straßenfront, d.h. die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, beschränkt. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist es den späteren Eigentümern unbenommen, auch höhere Einfriedungen vorzunehmen. Die Begrenzung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird jedoch für erforderlich gehalten, da sie der Förderung von offenen Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes dient. Hohe Einfriedungen würden das Straßenbild und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes dagegen erheblich stören.

Für Haustiere, insbesondere Hunde, kann eine höhere Sicherheit wirksam auch durch andere Maßnahmen (z.B. unsichtbarer Elektrozaun) erreicht werden. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Einfriedungen soll daher beibehalten werden.

Zu 4:

Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Besondere Elemente der ursprünglich ortstypischen Bebauung stellen eine Bauweise in roten Ziegelsichtmauerwerk und Satteldächer aus roten Dachziegeln dar. Auch wenn diese Elemente in Groß Lessen nicht mehr einheitlich anzutreffen sind, soll sich die geplante Bebauung in ihrem Erscheinungsbild an diese ursprüngliche ortstypische Bebauungsstruktur anpassen.

Aufgrund der vorhandenen Einbindung des Baugebietes hat sich die Stadt dabei

	<p>auf Vorgaben zur Dachgestaltung beschränkt, da insbesondere das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur und dem Erscheinungsbild von Gebäuden beiträgt.</p> <p>Neben einer Mindestdachneigung und der Dachform wurde auch eine Farbgestaltung vorgegeben, die sich mit den Farben Rot bis Rotbraun an der ursprünglich ortstypischen Farbgebung orientiert. Der Stadt ist bewusst, dass damit nicht den Wünschen jedes Bauwilligen oder möglicherweise auch nicht dem aktuellen oder zukünftigen „Bautrends“ entsprochen ist. Diese entsprechen jedoch nicht dem Ziel der Stadt, die geplante Neubebauung auch hinsichtlich der Dachlandschaft an die ortstypische dörfliche Bebauungsstruktur anzupassen. An der örtlichen Bauvorschrift wird daher festgehalten. Sie wird jedoch um die Farbtöne Anthrazit und Schwarz ergänzt, um den Bauwilligen einen größeren Gestaltungsspielraum zu verschaffen.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die vorstehenden Abwägungsvorschläge werden aus Gründen der Vollständigkeit und der Transparenz aufgeführt. Am 27.01.2021 hat die Verwaltung mit dem Ortsbürgermeister und dem Einwender ein gemeinschaftliches Gespräch geführt, in dem die rechtlichen, technischen und finanziellen Grundlagen und Bestimmungen ausführlich und ergänzend erläutert wurden. Da diese dem Einwender in vollem Umfang nicht bewusst waren, hat er mit Schreiben vom 05.02.2021 mitgeteilt, seine Eingabe nicht weiter aufrecht zu halten. Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
--	---

Einwender/in 2, 12.01.2021

Eingabe	<p>Anbei ein paar Anliegen zur Überprüfung des Baugebiets „Über der Junkernscheune“. Sind auf dem alten Sportplatz wirklich 7 Bauplätze mit ca. 950m² möglich, wenn der Baumstreifen um den Sportplatz bestehen bleibt? Ohne den Baumstreifen ist die Grundfläche ca. 95x67 m, heißt also nur 6365m². Dann wird das schwierig mit der Anzahl an Bauplätzen und der Größe, zumal eine Straße auch noch abgezogen werden muss. Ist es dann nicht sinnvoller nur 6 Bauplätze zu errichten. Falls es 7 Bauplätze werden sollen, muss der Baumstreifen mit dem gleichen Quadratmeterpreis erworben werden wie der Rest vom Grundstück? Oder eventuell den Baumstreifen entfernen und dafür an einem geeigneten Platz neue Bäume anpflanzen? Dann wurde ja schon öfter über die Bauart des Hauses diskutiert, ob jetzt zwei Vollgeschosse möglich sind oder nicht. Da möchte ich nochmal sagen, dass in der direkten Umgebung mehrere solcher Häuser bereits vorhanden sind und deswegen das „Landschaftsbild“ nicht stark, oder eher gar nicht beeinträchtigt wird. Außerdem finde ich die Grundstücksbegrenzung mit Zäunen bis 80 cm oder eine Hecke nicht sehr passend, weil das für Hundehalter einfach zu niedrig, bzw. nicht sicher genug ist. Bei Fragen können Sie gerne anrufen.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Die Stadt hat einen Bebauungsentwurf erarbeitet, bei dem durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und eine nur sparsame Erschließung auch die weiteren Vorschriften des BauGB (z.B. der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, Einbindung der Bebauung in die Landschaft etc.) berücksichtigt sind. Dadurch können im Plangebiet 7 Baugrundstücke realisiert werden, welche von Anfang an landschaftlich durch Grünstrukturen eingebunden sind. Die Ausweisung neuer Pflanzstreifen, die sonst üblicherweise zur Einbindung gefordert und den Baugrundstücken ebenfalls zuge-</p>

	<p>ordnet werden, ist damit nicht erforderlich. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt bereits vorhandener Gehölzstrukturen einer Neuanpflanzung vorzuziehen.</p> <p>Die für das Baugebiet vorgesehene Geschosszahl von max. einem Vollgeschoss orientiert sich an der im Ursprungsplan für die Kleinsiedlungsgebiete getroffenen Regelung. Es ist richtig, dass einzelne, vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 91 vorhandene Gebäude nicht den getroffenen Festsetzungen entsprechen. Diese wurden auf Grundlage des früheren Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Schule“ der ehemaligen Gemeinde Groß Lessen errichtet. Erklärte Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 91 war jedoch bereits, „das Maß der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebieten zu reduzieren und die maximale bauliche Höhe durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses auf das ortsübliche Maß zu begrenzen“ (S. 9 der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 91). Diese Zielsetzung soll auch für das vorliegend geplante Wohngebiet beibehalten werden, um für die entstehende Bebauung eine Anpassung an die dörfliche Bebauungsstruktur von Groß Lessen mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern sicher zu stellen.</p> <p>Zur Grundstücksbegrenzung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt, dass in den Vorgärten und seitlich bis zum Wohngebäude nur Einfriedungen mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,80 m zulässig sind. Demgegenüber wird für das vorliegende Baugebiet die Höhe der Einfriedung auf die Straßenfront, d.h. die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, beschränkt. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist es den späteren Eigentümern unbenommen, auch höhere Einfriedungen vorzunehmen. Die Begrenzung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird jedoch für erforderlich gehalten, da sie der Förderung von offenen Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes dient. Hohe Einfriedungen würden das Straßenbild und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes dagegen erheblich stören.</p> <p>Für Haustiere, insbesondere Hunde, kann eine höhere Sicherheit wirksam auch durch andere Maßnahmen (z.B. unsichtbarer Elektrozaun) erreicht werden. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Einfriedungen soll daher ebenfalls beibehalten werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die vorstehenden Abwägungsvorschläge werden aus Gründen der Vollständigkeit und der Transparenz aufgeführt. Am 27.01.2021 hat die Verwaltung mit dem Ortsbürgermeister und dem Einwender ein gemeinschaftliches Gespräch geführt, in dem die rechtlichen, technischen und finanziellen Grundlagen und Bestimmungen ausführlich und ergänzend erläutert wurden. Da diese dem Einwender in vollem Umfang nicht bewusst waren, hat er mit Schreiben vom 05.02.2021 mitgeteilt seine Eingabe nicht weiter aufrecht zu halten. Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
--	---

Eiwender/in 3, 16.01.2021

<p>Eingabe</p>	<p>Anbei einige Bedenken und Anregungen meinerseits zum geplanten Bebauungsplan „Über der Junkernscheune“ in Groß Lessen. Folgende Beschränkungen oder Regulierungen in der Bauart etc. stoßen bei mir auf Unverständnis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Warum muss im Baugebiet die Bauweise auf ein Vollgeschoss beschränkt werden, wenn in direkter Nachbarschaft zum "Alten Sportplatz" drei von sechs
----------------	--

	<p>Häusern eindeutig zwei Vollgeschosse haben?</p> <p>2. Warum wird die Farbe der Dacheindeckung auf Rot- und Brauntöne beschränkt? Im Ortskern steht eine Vielzahl an Häusern mit schwarzen oder anthraziten Dachziegeln (s. Bild in der Anlage), welche eindeutig nicht in die RAL-Farbtöne passen die im Bebauungsplan zu finden sind. Außerdem möchte ich hier noch anmerken, dass eine solche Beschränkung auch wirklich nicht mehr dem aktuellen Bautrend entspricht. Ich selber arbeite in einem Sulinger Bau-fachhandel. Dort wurden im Jahr 2020 ca. 81% aller Dachziegel in Schwarz- oder Anthrazittönen verkauft, und nur 19% in Rot- oder Brauntönen.</p> <p>3. Warum muss der Baum- und Strauchbestand, welcher den alten Sportplatz zur Straße begrenzt, bestehen bleiben? Wäre es nicht sinnvoller, an anderer Stelle eine geeignete Ausgleichsfläche zu schaffen? Dann kann jeder Bauherr die Bäume und Sträucher pflanzen, die ihm gefallen.</p> <p>4. Meiner Ansicht nach, sind die geplanten 7 Grundstücke in dieser Form nicht realisierbar, wenn der Baumstreifen bestehen bleibt. Wäre eine Aufteilung in 6 Grundstücke mit einer mittig angelegten Durchfahrtsstraße von Westen nach Osten evtl. die sinnvollere Lösung?</p> <p>5. Ich sehe keine Notwendigkeit die Art der Einfriedung zu reglementieren. Warum soll ein Bauherr nicht einen Zaun bauen dürfen der höher als 80 cm ist?</p> <p>Ich denke, dass in unserer dörflichen Lage nicht die gleichen Beschränkungen nötig sind, wie es beispielsweise in Sulinger Baugebieten (z.B. Lindern 2/3/4) der Fall war. Über eine Rückmeldung hierzu würde ich mich sehr freuen.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Zu 1:</p> <p>Die für das Baugebiet vorgesehene Geschosszahl von max. einem Vollgeschoss orientiert sich an der im Ursprungsplan für die Kleinsiedlungsgebiete getroffenen Regelung. Es ist richtig, dass einzelne, vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 91 vorhandene Gebäude nicht den geplanten Festsetzungen entsprechen. Diese wurden auf Grundlage des früheren Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Schule“ der ehemaligen Gemeinde Groß Lessen errichtet. Erklärte Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist jedoch bereits, „das Maß der baulichen Nutzung in den ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebieten zu reduzieren und die maximale bauliche Höhe durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses auf das ortsübliche Maß zu begrenzen“ (S. 9 der Begründung zum Ursprungsplan Nr. 91). Diese Zielsetzung soll auch für das vorliegend geplante Wohngebiet beibehalten werden, um für die entstehende Bebauung eine Anpassung an die dörfliche Bebauungsstruktur von Groß Lessen mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern sicher zu stellen.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Das Ortsbild wird im besonderen Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Besondere Elemente der ursprünglich ortstypischen Bebauung stellen eine Bauweise in roten Ziegelsichtmauerwerk und Satteldächer aus roten Dachziegeln dar. Auch wenn diese Elemente in Groß Lessen nicht mehr einheitlich anzutreffen sind, soll sich die geplante Bebauung in ihrem Erscheinungsbild an diese ursprüngliche ortstypische Bebauungsstruktur anpassen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Einbindung des Baugebietes hat sich die Stadt dabei auf Vorgaben zur Dachgestaltung beschränkt, da insbesondere das Dach wesentlich zur Gestaltung der Gesamtarchitektur und dem Erscheinungsbild von Gebäuden beiträgt.</p> <p>Neben einer Mindestdachneigung und der Dachform wurde auch eine Farbgestaltung vorgegeben, die sich mit den Farben Rot bis Rotbraun an der ursprüng-</p>

lich ortstypischen Farbgebung orientiert. Der Stadt ist bewusst, dass damit nicht den Wünschen jedes Bauwilligen oder möglicherweise auch nicht dem aktuellen oder zukünftigen „Bautrends“ entsprochen ist. Diese entsprechen jedoch nicht dem Ziel der Stadt, die geplante Neubebauung auch hinsichtlich der Dachlandschaft an die ortstypische dörfliche Bebauungsstruktur anzupassen. An der örtlichen Bauvorschrift wird daher festgehalten. Sie wird jedoch um die Farbtöne Anthrazit und Schwarz ergänzt, um den Bauwilligen einen größeren Gestaltungsspielraum zu verschaffen.

Zu 3:

Die Stadt hat einen Bebauungsentwurf erarbeitet, bei dem durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und eine nur sparsame Erschließung auch die weiteren Vorschriften des BauGB (z.B. der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, Einbindung der Bebauung in die Landschaft etc.) berücksichtigt sind. Dadurch können im Plangebiet 7 Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden, welche von Anfang an landschaftlich durch Grünstrukturen eingebunden sind. Die Ausweisung neuer Pflanzstreifen, die sonst üblicherweise zur Einbindung gefordert und den Baugrundstücken ebenfalls zugeordnet werden, ist damit nicht erforderlich. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt bereits vorhandener Gehölzstrukturen einer Neuanpflanzung vorzuziehen. Die Grundstücke sind mit ca. 950 qm auch mit den randlich zu erhaltenden Gehölzstrukturen ausreichend dimensioniert, die gewünschte Bebauung zu realisieren.

Zu 4:

Die Anregung des Einwenders, im Gebiet 6 Grundstücke mit einer mittig in Ost-West-Richtung angelegten Durchfahrtsstraße zu realisieren, stellt sicherlich eine alternative Möglichkeit dar. Diese würde jedoch deutlich höhere Erschließungskosten verursachen, da für eine ausreichende Erschließung (Befahrbarkeit der Straße durch Müllfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungsplanung im Straßenraum) eine Straßenbreite von mind. 8 m erforderlich ist und in den Einmündungsbereichen größere Ein- und Ausfahrtsradien zu berücksichtigen wären. Diese Kosten müssten dann auf weniger Grundstücksfläche umgerechnet werden. Zudem sind die Versorgungsanlagen im Bereich der westlich angrenzenden Straße nicht ausreichend dimensioniert. Ein Anschluss ist somit nicht unproblematisch möglich bzw. hätte weitere Kosten zur Folge. Die von der Stadt gewählte Variante mit zwei kurzen Stichstraßen, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und nach Norden an das vorhandene Straßennetz anbinden, stellt demgegenüber die sparsamste Erschließungslösung und kostengünstigste Alternative dar.

Jeder Verzicht auf Baugrundstücke bzw. Baufläche, z.B. durch eine Ausweitung der Infrastruktur, bedeutet im Übrigen auch, dass schneller weitere Flächen benötigt werden, ggf. durch Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft, um den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken zu decken. Daher wird einer städtebaulich sinnvollen, möglichst kompakten Siedlungsentwicklung mit einer möglichst sparsamen Erschließung der Vorzug gegeben. Die bisherige Planung soll daher beibehalten werden.

Zu 5:

Zur Grundstücksbegrenzung wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt, dass in den Vorgärten und seitlich bis zum Wohngebäude nur Einfriedungen mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis max. 0,80 m zulässig sind. Demgegenüber wird für das vorliegende Baugebiet die Höhe der Einfriedung auf

	<p>die Straßenfront, d.h. die Einfriedung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, beschränkt. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist es den späteren Eigentümern unbenommen, auch höhere Einfriedungen vorzunehmen. Die Begrenzung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird jedoch für erforderlich gehalten, da sie der Förderung von offenen Vorgartenbereichen und damit der Gestaltung des öffentlichen Raumes dient. Hohe Einfriedungen würden das Straßenbild und das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes dagegen erheblich stören.</p> <p>Für Haustiere, insbesondere Hunde, kann eine höhere Sicherheit wirksam auch durch andere Maßnahmen (z.B. unsichtbarer Elektrozaun) erreicht werden. Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Einfriedungen soll daher ebenfalls beibehalten werden.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Die vorstehenden Abwägungsvorschläge werden aus Gründen der Vollständigkeit und der Transparenz aufgeführt. Am 27.01.2021 hat die Verwaltung mit dem Ortsbürgermeister und dem Einwender ein gemeinschaftliches Gespräch geführt, in dem die rechtlichen, technischen und finanziellen Grundlagen und Bestimmungen ausführlich und ergänzend erläutert wurden. Da diese dem Einwender in vollem Umfang nicht bewusst waren, hat er mit Schreiben vom 05.02.2021 mitgeteilt seine Eingabe nicht weiter aufrecht zu halten. Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
--	--

Einwender/in 4, 18.01.2021

Eingabe	<p>- Größe des Bauplatzes selbst bestimmen, Bebauung wie im Umfeld (Hallen), Doppelgeschoß, mehrere Wohneinheiten, Büsche um den Sportplatz entfernen (keine erhaltenswerte Bäume dabei). Art und Weise vom Bau selbst gestalten. Entwässerung nicht über eine Rigole unter der Fahrbahn- hierschwimmt immer die Straße, es kommt zu Verschlemmung und Absackungen.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Die Größen der möglichen Wohnbaugrundstücke sind im Bebauungsplan nicht geregelt. Der vorliegende Bildplan dient der Veranschaulichung einer künftigen Bebauung. Die Vermessung der künftigen Wohnbaugrundstücke erfolgt nach Satzungsbeschluss, wobei geringfügige Varianzen möglich sind.</p> <p>Hallen und ähnliche bauliche Anlagen zählen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zu den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO 2017. Planungsrechtliche Grundkonzeption des Bebauungsplanentwurfes ist, dass dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden soll und die künftige Bebauung harmonisch mit der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung in Einklang steht, um keine städtebaulich ungewollten Konfliktsituationen zu begründen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer Wohneinheit je Grundstück vor, um damit möglichen Geschosswohnungsbau mit Mehrfamilienwohnhäusern, wie sie in anderen Baugebieten der Stadt anzutreffen sind, städtebaulich zu begegnen, da dieser nicht dem ländlichen Charakter der Ortschaft Groß Lessen entsprechen würde. Nach den Bestimmungen der NBauO gilt, dass eine Wohneinheit vorliegt, wenn es sich um eine in sich abgeschlossene, selbständig benutzbare Nutzungseinheit handelt. Sofern eine offene Verbindung und/oder gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen wie z.B. ein Hausanschluss ohne eigenständige Zwischenzähler vorliegen, handelt es sich nicht um mehrere</p>

	<p>Wohneinheiten.</p> <p>Die Festsetzung eines Vollgeschosses bedeute nicht, dass nur eingeschossig gebaut werden kann. Zum Begriff des Vollgeschosses greifen die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung. Danach kann auch eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und einen Staffelgeschoss realisiert werden.</p> <p>Sowohl mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch mit der Örtlichen Bauvorschrift besteht genügend individuelle Freiheit, sich in die vorhandenen ländlich geprägte Bebauung einzufügen. Ein Verzicht auf jegliche Reglementierung entspricht nicht dem Gebot einer städtebaulichen Ordnung, gerade im ländlich geprägten Raum.</p> <p>Die Entwässerungsplanung wurde von einem fachkundigen Ingenieurbüro erarbeitet und ist auch nach Auffassung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine für das geplante Baugebiet fachlich nachvollziehbare Lösung. Es ist richtig, dass dabei nur der Regenwasserkanal der westlichen Stichstraße in die geplante Rigole einmündet. Östlich der Rigole wird jedoch ein Drosselschacht angeordnet, in den auch der Kanal von der östlichen Stichstraße einmündet. Dieser verhindert einen zu starken Durchfluss bzw. bewirkt, dass das anfallende Oberflächenwasser bei einem zu starken Wasserzufluss in die Rigole zurückfließt. Damit kann in jedem Fall eine zeitversetzte bzw. gedrosselte Weiterleitung gewährleistet werden.</p> <p>Die Stadt hat einen Bebauungsentwurf erarbeitet, bei dem durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und eine nur sparsame Erschließung auch die weiteren Vorschriften des BauGB (z.B. der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, Einbindung der Bebauung in die Landschaft etc.) berücksichtigt sind. Dadurch können im Plangebiet 7 Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung realisiert werden, welche von Anfang an landschaftlich durch Grünstrukturen eingebunden sind. Die Ausweisung neuer Pflanzstreifen, die sonst üblicherweise zur Einbindung gefordert und den Baugrundstücken ebenfalls zugeordnet werden, ist damit nicht erforderlich. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt bereits vorhandener Gehölzstrukturen einer Neuanpflanzung vorzuziehen. Die Grundstücke sind mit ca. 950 qm auch mit den randlich zu erhaltenden Gehölzstrukturen ausreichend dimensioniert, die gewünschte Bebauung zu realisieren.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die vorstehenden Abwägungsvorschläge werden aus Gründen der Vollständigkeit und der Transparenz aufgeführt. Am 27.01.2021 hat die Verwaltung mit dem Ortsbürgermeister und dem Einwender ein gemeinschaftliches Gespräch geführt, in dem die rechtlichen, technischen und finanziellen Grundlagen und Bestimmungen ausführlich und ergänzend erläutert wurden. Da diese dem Einwender in vollem Umfang nicht bewusst waren, hat er mit Schreiben vom 01.02.2021 mitgeteilt seine Eingabe nicht weiter aufrecht zu halten. Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
--	---

Einwender/in 5, 18.01.2021

Eingabe	<p>Wir haben uns in den letzten Wochen noch einige Gedanken über die bisher geplante Gestaltung und Entwässerung des neuen Baugebiets „Über der Junkernscheune“ auf dem alten Sportplatz gemacht.</p> <p>Hierzu haben wir eine Zeichnung / Skizze angefertigt und dieser E-Mail beigelegt. Diese ist natürlich nicht maßstabsgetreu, trotzdem müssten die angegebene</p>
---------	--

nen Maße und Quadratmeterangaben zu ca. 95% zu den vorhandenen Gegebenheiten passen.

Die dargestellte Variante finden wir so wesentlich praktikabler, einfacher und günstiger für alle Beteiligten.

Gerade im Bereich der bisher veranschlagten Erschließungskosten (Entwässerung und Straßenbau), sollte sich diese Variante mehr als positiv auswirken.

Nachfolgend die Vor- und Nachteile aus unserer Sicht:

Vorteile:

- Günstigere Erschließungskosten im Bereich der Entwässerung und der Gemeindestraßen
 - Die vorhandene Schwarzdecke am Sportplatz muss nicht großflächig entfernt und später wieder neu aufgebaut werden, um die neue Rigole einzubauen
 - Der Regenwasserkanal könnte ab Ecke Sportplatz bis hin zur K1 im Seitenraum (Straßenseite Mühlenhardt) verlegt werden
 - Die erforderliche Rigole könnte, wie im Anhang dargestellt, als Variante 1 oder 2 unter der neu zu erbauender Straße angelegt werden
 - Alle 6 Bauplätze sind an der Entwässerung / Rigole angeschlossen
- 6 fast gleichmäßige Bauplätze
- Alle 6 Bauplätze könnten an den vorhanden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden (Siehe Anhang)
- Weitere Einheiten könnten im westlichen Bereich (Fläche G.F., *Anm.: Name aus Datenschutzgründen gelöscht*) an die neuen RW- und SW Kanäle angeschlossen werden
- Alle Grundstücke sind problemlos mit größeren Fahrzeugen (z.B. Müllabfuhr, Auto mit Anhänger, etc.) zu erreichen

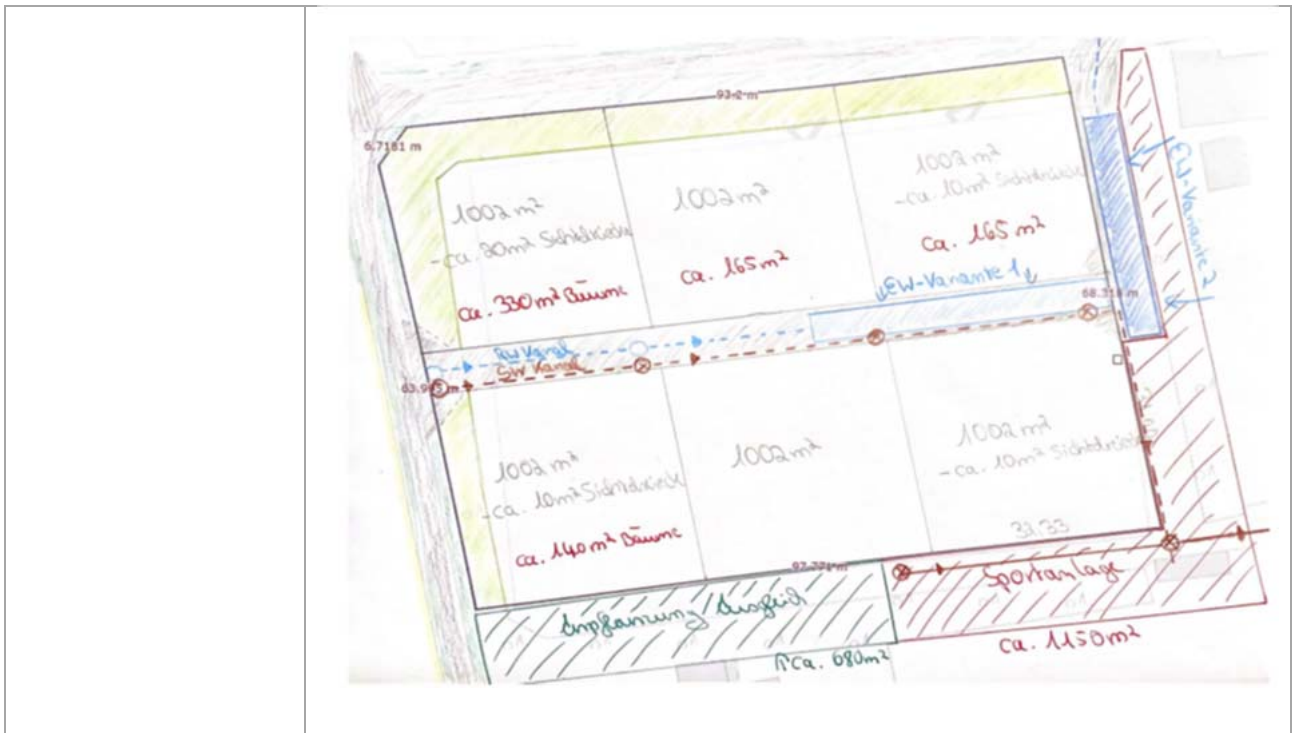
Nachteil:

- Nur 6 anstatt 7 Bauplätze möglich

Wir haben den vorhandenen Baumbestand ebenfalls berücksichtigt und im Anhang mit eingezeichnet bzw. farblich dargestellt. Ich hoffe ich konnte unser Anliegen einigermaßen verständlich erläutern bzw. darstellen.

Falls es hierzu Fragen Kritik oder Anregungen gibt, könnt ihr euch gerne bei mir melden.

Über eine Rückmeldung würde ich mich freuen.



Beschlussvorschlag

Die Anregung des Einwenders, im Gebiet 6 Grundstücke mit einer mittig in Ost-West-Richtung angelegten Durchfahrtsstraße zu realisieren, stellt sicherlich eine alternative Möglichkeit dar. Diese würde jedoch deutlich höhere Erschließungskosten beinhalten, da für eine ausreichende Erschließung (Befahrbarkeit der Straße durch Müllfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungsplanung im Straßenraum) eine Straßenbreite von mind. 8 m erforderlich ist und in den Einmündungsbereichen größere Ein- und Ausfahrtsradien zu berücksichtigen wären. Diese Kosten müssten dann auf weniger Grundstücksfläche umgerechnet werden. Zudem sind die Versorgungsanlagen im Bereich der westlich angrenzenden Straße nicht ausreichend dimensioniert. Ein Anschluss ist somit nicht unproblematisch möglich und hätte weitere Kosten zur Folge. Die von der Stadt gewählte Variante mit zwei kurzen Stichstraßen, die nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und nach Norden an das vorhandene Straßennetz anbinden, stellt demgegenüber die sparsamste Erschließungslösung und kostengünstigste Alternative dar.

Durch die dabei geplante Anlage einer Rigole im Bereich der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche können zudem bei Bedarf weitere Baugrundstücke nördlich der Straße an das Entwässerungssystem mit angeschlossen werden. Auch eine mögliche Ausweitung der Bebauung nach Westen ist dabei berücksichtigt worden. Der Verzicht auf Baugrundstücke bzw. Baufläche, z.B. durch eine Ausweitung der Infrastruktur, bedeutet im Übrigen auch, dass schneller weitere Flächen benötigt werden, ggf. durch Ausweitung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft, um den bestehenden Bedarf an Wohngrundstücken zu decken. Daher wird einer städtebaulich sinnvollen, möglichst kompakten Siedlungsentwicklung mit einer möglichst sparsamen Erschließung der Vorzug gegeben. Die bisherige Planung soll daher beibehalten werden.

Hinweis:

Die vorstehenden Abwägungsvorschläge werden aus Gründen der Vollständigkeit und der Transparenz aufgeführt. Am 27.01.2021 hat die Verwaltung mit dem Ortsbürgermeister und dem Einwender ein gemeinschaftliches Gespräch geführt, in dem die rechtlichen, technischen und finanziellen Grundlagen und



	<p>Bestimmungen ausführlich und ergänzend erläutert wurden. Da diese dem Einwender in vollem Umfang nicht bewusst waren, hat er mit Schreiben vom 05.02.2021 mitgeteilt seine Eingabe nicht weiter aufrecht zu halten. Eine weitere Abwägung ist somit nicht erforderlich.</p>
--	--

B)	Träger öffentlicher Belange, die <u>nicht geantwortet</u> haben:	Verfahren: § 4 (2) BauGB
	<ul style="list-style-type: none"> • ADFC Kreisverband Diepholz • Agentur für Arbeit • Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Geschäftsstelle Sulingen • Anglerverband Niedersachsen e.V. • Avacon AG • Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e.V. • Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND), Landesverband Nds. e.V. • Bundesanstalt für Immobilienaufgaben • Denkmalschutz des Landkreises Diepholz, Herr Kreitel-Haberhauffe • Dt. Post AG • Erdgas Münster GmbH • Ev. Freikirchliche Gemeinde • Ev.-Luth. Pfarramt • EWE TEL GmbH • FB Bauen, Planung und Ordnung • Flecken Steyerberg • GVG Glasfaser GmbH • Handelsverband Hannover e.V. • Handwerkskammer Hannover • Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim • Jägerschaft Grafschaft Diepholz e.V. • Kath. Pfarrgemeinde Sankt Marien • Kliniken Landkreis Diepholz GmbH • Kreisnaturschutzbeauftragter - Dieter Tornow • Landesverband der jüdischen Gemeinden in Niedersachsen • Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Nienburg • LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden Katasteramt Sulingen • Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen • Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Sulingen • Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN) • Nds. Forstamt Nienburg • Nds. Heimatbund e.V. (NHB) • Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Nienburg • Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Sulingen • Nds. Landvolk e.V. Kreisverband Grafschaft Diepholz • Neuapostolische Kirche • Oberfinanzdirektion Niedersachsen, Liegenschaftsfonds • Polizeiinspektion Diepholz • RSE Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH • RWE Hauptverwaltung • Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) • Staatliches Baumanagement Weser-Leine • Staatliches Gewerbeaufsichtsamt • STEG-Stadtentwicklungsgesellschaft • TenneT TSO GmbH • Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Große Aue“ • Wasser- und Bodenverband „Flöte und Flagge“ • Wasser- und Bodenverband „Sule – Allerbeeke“ • Wintershall Holding GmbH • Zeugen Jehovas 	

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

C)	Träger öffentlicher Belange, die <u>keine</u> Hinweise und Anregungen haben:	Verfahren: § 4 (2) BauGB
	• Amprion GmbH Betrieb/Projektierung	11.12.2020
	• Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück	16.12.2020
	• Ev. Kirchenamt	10.12.2020
	• EWE NETZ GmbH	14.12.2020
	• Gastransport Nord GmbH	17.12.2020
	• Gasunie Deutschland Service GmbH	09.12.2020
	• Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Oldenburg, Luftfahrt	08.01.2021
	• Samtgemeinde Barnstorf	10.12.2020
	• Samtgemeinde Kirchdorf	17.12.2020
	• Samtgemeinde Schwaförden	09.12.2020
	• Samtgemeinde Siedenburg	28.12.2020
	• Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	22.12.2020
	• Westnetz GmbH, Systeme, Daten und Dokumentation, Dortmund	18.12.2020

Kenntnisnahme

D)	Träger öffentlicher Belange, die <u>Hinweise und Anregungen</u> gegeben haben: (Anregung im Originaltext vorweg):	Verfahren: § 4 (2) BauGB
----	---	--------------------------

AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH Bassum, 09.12.2020

Eingabe	<p>Sie haben uns im-Zuge des o.g. Vorhabens um Stellungnahme gebeten. Die AbfallWirtschaftsGesellschaft mbH hat gemeinsam mit dem zuständigen Fachdienst Straßenwesen des Landkreises Diepholz den Leitfaden „Bauleitplanung unter abfallwirtschaftlichen Gesichtspunkten“ herausgegeben. Er gibt Hinweise über die abfallwirtschaftlichen Aspekte, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Um eine Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen zu gewährleisten, sind unter anderem folgende Auflagen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Straßeneinmündungen sind mit mind. 10-m-Radien herzustellen. • Wendeplätze in Stichstraßen müssen nach RAST06 einen Fahrbahnwende-kreis von mind. 18 m aufweisen. <p>Sie erhalten eine Ausfertigung dieser aktuellen Richtlinie mit der Bitte um Berücksichtigung bei Ihren Planungsvorhaben.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Im Plangebiet sind lediglich kurze Stichstraßen geplant, welche keine Wende-möglichkeiten für Müllfahrzeuge bieten. Eine Befahrbarkeit der Stichstraßen mit Entsorgungsfahrzeugen ist daher nicht vorgesehen. Die anliegenden Grundstü-cke müssen ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nördlich angrenzend verlaufende Straße, als nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 50 m und ist den Bewohnern nach Auffassung der Stadt zuzumuten.</p>

Avacon Netz GmbH, 09.12.2020

Eingabe	<p>Auskunft Planauskunftsportal vom 09.12.2020</p> <p>Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.</p> <p>Achtung! Ihr Anfragebereich liegt in einer unserer Sperrflächen!</p> <p>Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:</p> <p>Indexplan, Legende, Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen, Anfrageübersicht</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung (insbesondere die Besondere Hinweise auf Seite 3), das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen und die beigegefügt Pläne.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Der Spartenauskunft liegen Pläne zu Stromleitungen der Avacon Netz GmbH an. Diese verlaufen im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen parallel zu den Fahrbahnen. Im Plangebiet selbst verläuft lediglich ein Teil der Hausanschlussleitung zum südwestlich gelegenen Wohngebäude. Die südwestliche Teilfläche des Plangebietes wird mit Umsetzung der Planung vom Eigentümer dieses Wohngrundstücks übernommen, sodass die Anschlussleitung zukünftig vollständig auf seinem Grundstück verläuft.</p> <p>Durch die Planung werden die im Anhang zum Schreiben aufgeführten Hinweise und Anforderungen nicht berührt. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die den Bestand oder den Betrieb des Kabels beeinträchtigen.</p>

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 08.12.2020

Eingabe	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz und gem. meiner Unterlagen in einem Hubschraubertiefflugkorridor.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die von Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Evtl. Antworten / Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1763-30-BBP ausschließlich an folgende Adresse:</p> <p>BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Bundeswehr aufgrund der Planung berührt werden, da das Plangebiet in einem Hubschraubertiefflugkorridor liegt, die Belange jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird auf max.</p>

	<p>9,5 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße beschränkt. Eine Höhe von 30 m über Grund wird durch die geplanten Anlagen somit auch nicht annähernd erreicht.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 07.01.2021

Eingabe	<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1 a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit heutigem Stand (Januar 2021).</p> <p>Hinweise</p> <p>Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p> <p>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1 a, Satz 2 LuftVG meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als „Anlagenschutzbereiche“ bezeichnet und im amtlichen Teil des Bundesanzeigers veröffentlicht.</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a LuftVG durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</p> <p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Deutsche Bahn AG, 08.12.2020

Eingabe	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem</p>
---------	--

	<p>Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, durch den Eisenbahnbetrieb jedoch Immissionen im Bereich benachbarter Bebauung entstehen können. Die Bahnlinie verläuft südlich der Ortslage von Groß Lessen in einem Abstand von über 300 m zum Plangebiet. Die vorhandene, in einem ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiet gelegene Wohnbebauung hält demgegenüber einen deutlich geringeren Abstand von ca. 110 m ein. Nach Norden ist die Bahnlinie zudem durch gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen entlang der Bahntrasse abgeschirmt. Im Plangebiet sind daher keine erheblichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH, 14.01.2021

Eingabe	<p>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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. 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. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig angezeigt, koordiniert und mit den beteiligten Leitungsträgern abgestimmt.</p>

Eisenbahn-Bundesamt Hannover, 18.12.2020

Eingabe	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur</p>
---------	---

	<p>Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 der Stadt Sulingen „Über der Junkernscheune“ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>In der näheren Umgebung des Bebauungsgebietes befindet sich der Bahnhof Sulingen.</p> <p>Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass seitens der zukünftigen Eigentümer keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG bestehen.</p> <p>Sofern dies noch nicht veranlasst ist, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen, in dem auch die Immissionen aus dem Schienenverkehr zu berücksichtigen sind.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, seitens der zukünftigen Eigentümer jedoch keine Lärmschutzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG bestehen und die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen wird.</p> <p>Die Bahnlinie verläuft südlich der Ortslage von Groß Lessen und hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von über 300 m ein. Die Bahnlinie ist nach Norden zudem durch gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen entlang der Bahntrasse abgeschirmt. Im Plangebiet sind daher keine erheblichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen durch den Bahnbetrieb zu erwarten. Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist daher nicht erforderlich.</p>

ExxonMobil Production Deutschland GmbH, 17.12.2020

Eingabe	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der MobilErdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p> <p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</p> <p>Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, sodass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen.</p> <p>Die geplante Maßnahme befindet sich in unmittelbarer Nähe unserer Produktionsanlage(n). Wir möchten Sie daher aus Sicherheits- und Planungsgründen bit-</p>
---------	---

	<p>ten, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Überwachungsbetrieb in Verbindung zu setzen, um ein mögliches Gefährdungspotenzial auszuschließen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p> <p>Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie ihre Anfrage unter BIL -Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche- gestellt haben, ist dies nicht notwendig.</p> <p>Betroffene Betriebseinrichtungen</p> <table border="1" data-bbox="544 674 1505 813"> <thead> <tr> <th>Leitungsabschnitt Name</th> <th>Schutzstreifenbreite (m)</th> <th>Medium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20092 WTGM Molchst.-BRBG BP</td> <td>4</td> <td>Öl</td> </tr> </tbody> </table>	Leitungsabschnitt Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium	20092 WTGM Molchst.-BRBG BP	4	Öl
Leitungsabschnitt Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium					
20092 WTGM Molchst.-BRBG BP	4	Öl					
Beschlussvorschlag	<p>Nach dem Lageplan verläuft die Ölleitung an der Westseite der westlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Durch die Planung wird die Leitung einschließlich des Schutzstreifens somit nicht berührt. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen.</p>						

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.01.2021

Eingabe	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: West</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich bergbauliche Leitungen des folgenden Betreibers: ExxonMobil Production Deutschland GmbH Riethorst 12 30659 Hannover Bei diesen bergbaulichen Leitungen ist der Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte kontaktieren Sie den o.g. Betreiber der bergbaulichen Leitungen direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Nachbergbau</p> <p>Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich mehrerer Bergbauberechtigungsfelder. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern: Das Bewilligungsfeld „Scholen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG, Riethorst 12, 30659 Hannover sowie das Erlaubnisfeld „Scholen“ der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG. Baumschulentallee 16, 30625 Hannover. Es wird gebeten die genannten Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.</p> <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 Baugrunder-</p>
---------	---

	<p>kundungen/-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>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>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>
<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) wurde am vorliegenden Verfahren beteiligt und hat ihrerseits auf eine Ölleitung und deren Schutzbereich hingewiesen. Die Leitung verläuft westlich des Plangebietes und wird, einschließlich des Schutzstreifens, durch die Planung nicht berührt. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen.</p> <p>Die EMPG nimmt auch die Betriebsführung u.a. für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB) wahr und hat keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 22.12.2020

<p>Eingabe</p>	<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildaufluftbild/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p>
----------------	--

	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nicht unterstellt werden kann, dass im Planungsbereich keine Kampfmittelbelastung vorliegt, eine weitere Gefahrenerforschung (z.B. durch eine entsprechende Luftbildauswertung) jedoch kostenpflichtig möglich ist. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass bei Hinweisen auf Bombenblindgängern oder anderen Kampfmitteln im Boden der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu benachrichtigen ist.</p>

Landkreis Diepholz, 18.01.2021

Eingabe-1	<p>FACHDIENST KREISENTWICKLUNG - NATURSCHUTZ Es bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen die Planung. Die Gehölze haben laut Planung Bestandsschutz inkl. Ersatzpflanzung bei Ausfall einzelner Gehölze. Die Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG wird berücksichtigt.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die durch die Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden. Da auch die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen keine Kompensationsfunktion erfüllten, ist ein Ausgleich insgesamt nicht erforderlich. Unabhängig davon werden jedoch die vorhandenen Gehölzstrukturen fast vollständig zum Erhalt festgesetzt. Auch der Artenschutz nach § 44 BNatSchG wird durch die Bauzeitenregelung berücksichtigt.</p>
Eingabe-2	<p>FACHDIENST UMWELT UND STRASSE- ABFALL- UND BODENSCHUTZ Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (01/2021) keine erfassten Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises</p>

	Diepholz unverzüglich mitzuteilen.
Beschlussvorschlag	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erfassten Altlasten befinden. In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis zur Meldepflicht bei einem Altlastenfund oder -verdacht aufgenommen.

Eingabe-3	<p>FACHDIENST UMWELT UND STRASSE- WASSERWIRTSCHAFT</p> <p>Seitens der UWB ist Folgendes anzumerken:</p> <p>Die Oberflächenentwässerung der Fläche des Geltungsbereichs der 4. Änderung des B-Planes Nr. 91 ist bislang noch kein Bestandteil einer wasserrechtlichen Erlaubnis gewesen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung soll laut vorliegenden Unterlagen fachlich nachvollziehbar durch Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die weiterleitende Regenwasserkanalisation in der Ortslage Groß Lessen erfolgen.</p> <p>Hierzu bedarf es im Vorfeld der Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis Az: 66 (DH) 653-42 Nr.: 62 Kontroll- Nr.: 4905, welche der Stadt Sulingen von der UWB mit Datum vom 20.11.1992 erteilt worden ist.</p> <p>Die Änderung bezieht sich auf die damals erlaubte Einleitungsmenge von max. 457 l/s wegen der nunmehr zusätzlich anfallenden Bemessungsdrosselablaufmenge der neu geplanten Rückhalteinlage an der in der Erlaubnis genannten Einleitungsstelle 1 in den „Lessener Wiesengraben“.</p> <p>Die B-Planunterlagen sowie das beigefügte Baugrundgutachten und das „Hydraulische Konzept für die Ableitung des Oberflächenwassers“ weisen einen für die B-Planebene ausreichenden Detaillierungsgrad auf, sodass die Belange der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als grundsätzlich gesichert angesehen werden können.</p> <p>In der v.g. hydraulischen Konzeptplanung ist für die Teileinzugsgebiete der Wohnfläche lediglich eine Größe von insgesamt 6.108 m² angesetzt worden, während die WA-Fläche bei den städtebaulichen Daten im B- Plan mit 6.720 m² angegeben ist.</p> <p>In der Planung zum Erlaubnis Antrag muss ferner die Bemessung der Drosselöffnung enthalten sein.</p> <p>Es wird empfohlen, statt einer unterirdischen Rückhalteinlage ein offenes Rückhaltebecken zu planen, da hiermit regelmäßig u.a. eine größere Betriebssicherheit und ein geringerer zukünftiger Wartungsaufwand verbunden sind.</p>
Beschlussvorschlag	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung zur Oberflächenentwässerung fachlich nachvollziehbar ist und als grundsätzlich gesichert angesehen wird, für die Planung jedoch die Änderung der bisherigen wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist. Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden die erforderlichen Genehmigungen zu gegebener Zeit bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. Dabei wird die Gesamtgröße des geplanten Wohngebietes von 6.720 m ² berücksichtigt.

Eingabe-4	<p>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU- DENKMALSCHUTZ</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen denkmalpflegerischen Bedenken</p> <p>Folgenden Hinweis bitte ich aufzunehmen:</p>
-----------	---

	<p>Denkmalpflegerischer Hinweis:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>
Beschlussvorschlag	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu Bodenfunden enthalten. Der Wortlaut wird jedoch entsprechend angepasst.

Eingabe-5	<p>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU -IMMISSIONSSCHUTZ</p> <p>Immissionschutzrechtlich bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht gegen die beabsichtigte Bauleitplanung teilweise Bedenken.</p> <p>Gemäß GIRL soll für ein WA-Gebiet hinsichtlich der Geruchsmission ein Immissionswert von maximal 0,10 (10%) angesetzt werden. Die vorgelegte Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.07.2014, ergänzt mit Stellungnahme vom 30.06.2020, zeigt auf, dass dieser Immissionswert im nordöstlichen Teil des Plangebietes (entspricht ca. 1/3 des Plangebietes) mit Maximalwerten von bis zu 0,126 (12,6%) überschritten wird. Die Festsetzung eines WA-Gebietes ist in diesem Teilbereich daher nicht ohne weiteres möglich und bedarf der Abwägung.</p> <p>Es wird bei der Beachtung der besonderen Ruhezeiten für allgemeine Wohngebiete aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht davon ausgegangen, dass auch in den Wintermonaten keine Vorverlegung der Anstoßzeit, wie dies im Spielbetrieb mitunter üblich sein kann, an den Sonn- und Feiertagen vorgenommen wird. Andernfalls wäre dies zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem erscheint die Annahme eine Geräuschbelastung von 1,5 h für den Spielbetrieb weniger konservativ. Es wird an dieser Stelle vielmehr als konservative Annahme eine Geräuschbelastung von ca. 2,0 h als realistisch angesehen, da diese sodann insbesondere die Vor- und Nachbereitung sowie die Pause beinhalten würde.</p> <p>Generell sollte zudem eine planerische Abwägung mit den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV vorgenommen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird lediglich konstatiert, dass es einzelfallbezogen zu Überschreitungen kommen kann.</p>
Beschlussvorschlag	<p><u>Geruch</u></p> <p>Im überwiegenden Bereich des Plangebietes werden durch Tierhaltungsanlagen Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu ca. 7-10 % der Jahrestunden (IW = 0,07-0,10) und damit für ein allgemeines Wohngebiet unproblematische Werte erreicht.</p> <p>Lediglich im nordöstlichen Teilbereich sind höhere Werte von größtenteils 11 % zu erwarten. Dieser Wert liegt nur geringfügig über dem Immissionswert von 0,10 für ein allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Die Fläche, die mit Immissionswerten über 11 % bis max. 12,6 % belastet ist, beschränkt sich auf den äußersten nordöstlichen Randbereich des Plangebietes.</p>

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die GIRL kein rechtlich verbindliches Regelwerk ist und die darin für einzelne Baugebiete angegebenen Immissionswerte nicht als „Grenzwerte“ definiert sind. Nach den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 der GIRL 2008 ist im begründeten Einzelfall eine Abweichung von den Immissionswerten in gewissem Rahmen möglich. Dabei können insbesondere im Siedlungsrandbereich und im Übergang zu landwirtschaftlich geprägten Flächen Zwischenwerte gebildet werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Übergangsbereich. Zudem liegt das Plangebiet im ländlich strukturierten Ortsteil Groß Lessen der Stadt Sulingen. Die ursprüngliche Ortslage von Groß Lessen ist noch wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung geprägt. Dadurch ergibt sich für die gesamte Ortslage und auch für das vorliegende Plangebiet eine dörfliche Prägung. Dies wird in der Begründung entsprechend ausgeführt.

Der Stadt stehen geringer belastete Flächen im Anschluss an den Siedlungsbereich in Groß Lessen nicht zur Verfügung. Zudem schließt das Plangebiet im Westen und Südwesten unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Groß Lessen an und erweitert diesen daher städtebaulich sinnvoll.

Für das Plangebiet kann daher nach Auffassung der Stadt ein Immissionswert von 0,12 entsprechend den Auslegungshinweisen der GIRL zur Beurteilung herangezogen werden, zumal dieser Wert nur eine geringe Teilfläche umfasst, welche größtenteils als öffentliche Grünfläche zum Erhalt der am Ostrand vorhandenen Gehölze festgesetzt oder für die Erschließung herangezogen werden soll.



Wie die Grafik zeigt, ist im Bereich des Wohngebietes im Wesentlichen nur ein geplantes Wohngrundstück mit Immissionswerten betroffen, die zum großen Teil bei etwa 0,11 und nur im nördlichen und östlichen Randbereich geringfügig darüber liegen. Im Übrigen erstreckt sich der dargestellte Immissionswert von 0,11 nur auf den äußersten Randbereich von zwei weiteren Grundstücken. Nach Auffassung der Stadt bleiben damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durchaus gewahrt. Eine erhebliche Überschreitung des Immissionswertes, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen könnte, ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Sportlärm

In Bezug auf den Sportbetrieb wird die Stadt den Sportverein darauf hinweisen, dass auch in den Wintermonaten an Sonn- und Feiertagen keine Vorverlegung der Anstoßzeit vorgenommen werden darf. Da die Spielzeiten jedoch sehr detailliert vorgegeben werden, dürften sich diesbezüglich keine Probleme ergeben.

	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Landkreises die Annahme einer Geräuschbelastung von 2,0 h statt 1,5 h für den Spielbetrieb als realistisch angesehen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Geräuschimmissionen während der Vor- und Nachbereitung des Spielbetriebes und der Pause nicht dem Geräuschpegel während des Spielbetriebes entsprechen.</p> <p>Die Stadt hat dennoch die zu erwartende Lärmsituation bei einem auf 2 h verlängerten Spielbetrieb an Werktagen (Variante 2 des Gutachtens) bzw. an Sonntagen und Feiertagen (Variante 3) überprüfen lassen.</p> <p>Lärmimmissionen durch den Sportplatz, die den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet überschreiten, sind im Plangebiet nach den bisher berechneten Varianten nur während des Spielbetriebes und nur im südöstlichen Teilbereich zu erwarten. Die hiervon betroffene Teilfläche bis zu einem Abstand von 12 bzw. 15 m, bzw. durch kurzzeitige Geräuschspitzen bis zu einem Abstand von 20 m vom Spielfeldrand, bleibt jedoch unverändert als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist nach den Berechnungen dagegen <u>nicht</u> mit Überschreitungen zu rechnen. Dies wird in der Begründung entsprechend ausgeführt.</p> <p>Bei Berücksichtigung einer verlängerten Spielbetriebszeit von 2 h würde sich diese Situation nicht grundsätzlich ändern. Nach den Berechnungen des Lärmgutachters gehen die Teilflächen, die von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet betroffen sind, über die bisher ermittelten 12-15 m (Abstand vom Spielfeldrand) hinaus, beschränken sich jedoch bei einer angenommenen Höhe von 2 m (Erdgeschoss) weiterhin auf den Bereich der öffentlichen Grünfläche (Abstand von bis zu 20 m zum Spielfeldrand). Lediglich bei einer angenommenen Höhe von 5 m (Obergeschoss) wird der Immissionsrichtwert am äußersten südöstlichen Rand des geplanten Wohngebietes, in Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Einwirkzeit, teilweise überschritten. Da sich die davon betroffene Fläche jedoch auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und der Immissionsrichtwert im Bereich des Baufeldes weiter eingehalten wird, ist diese Überschreitung nach Auffassung der Stadt vernachlässigbar. Der zu erwartenden Lärmsituation ist daher auch bei einem verlängerten Spielbetrieb durch das Planungskonzept ausreichend Rechnung getragen.</p>
--	---

<p>Eingabe-6</p>	<p>FACHDIENST BAUORDNUNG UND STÄDTEBAU -STÄDTEBAU</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei der Erweiterung des Kleinsiedlungsgebietes auch das tatsächliche Vorliegen eines solchen Gebietes im Hinblick auf eine Funktionslosigkeit geprüft wurde.</p> <p>Bei Ausschlüssen von Nutzungen in einem WA ist darauf zu achten, dass die allgemeine Zweckbestimmung der Gebietsart gewahrt bleibt und nicht faktisch eine andere Art des Baugebietes entsteht.</p> <p>Bei der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2 wird angeregt nur die Form der Materialien zur Dacheindeckung vorzugeben. Soweit auch die Materialien festgelegt werden, wird eine solche Vorgehensweise als bedenklich eingestuft, da nicht ersichtlich ist, aus welchem Grunde andere Materialien (z.B. metallische Dacheindeckungen) nicht zulässig sein sollen, wenn diese die gleiche, gestalterische Wirkung erzeugen und die übrigen Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift erfüllen.</p> <p>Es wird in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.3 angeregt, dass anstatt des Begriffes „Solaranlagen“ eher „Anlagen solarenergetischer Nutzung“ zu verwenden,</p>
------------------	--

	<p>da dies sowohl PV- als auch Solarenergieanlagen einbeziehen würde.</p> <p>Im Kontext dieser örtlichen Bauvorschrift könnte sich zudem eine Ausnahme für Grünbedachungen anbieten, wenn dies planerisch gewollt ist und auch im Einklang mit den Vorschriften nach Nr. 2.1 zu bringen ist.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	<p>Die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiete sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Mit der Planänderung wird lediglich eine Teilfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes dem angrenzend bestehenden Kleinsiedlungsgebiet als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugeordnet. Die Fläche stellt zukünftig somit eine Teilfläche des im Übrigen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kleinsiedlungsgebietes dar. Es ist daher sinnvoll, für die Ergänzungsfläche die für das bestehende WS-Gebiet geltenden Festsetzungen zu übernehmen und einheitliche Regelungen zu fassen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Neben Wohngebäuden bleiben als weitere Hauptnutzungen auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden bleiben grundsätzlich zulässig und werden lediglich in der zulässigen Größe auf eine Verkaufsfläche von 50 qm beschränkt. Nach Auffassung der Stadt bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes damit durchaus gewahrt.</p> <p>Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO können besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt werden, wobei für die von Außen sichtbaren Bauteile u.a. auch hinsichtlich der Auswahl der Baustoffe ein Rahmen gesetzt werden kann. Im Ortsteil Groß Lessen stellen besondere Elemente der ursprünglich ortstypischen Bebauung Außenwände in rotem Ziegelsichtmauerwerk und Satteldächer aus roten Dachziegeln dar. Mit der Begrenzung der Dacheindeckung auf ortsübliche Dachziegel ist somit eine zulässige Einschränkung der zu verwendenden Baustoffe getroffen worden. Diese ist jedoch auf die Hauptgebäude begrenzt. Dadurch sollen andere z.B. großformatige Dacheindeckungen, die ohne Anlehnung an die feingliedrige Ziegelstruktur das Ortsbild beeinträchtigen können, vermieden werden. Auch großflächige Metaldacheindeckungen auf Wohngebäuden sind in Groß Lessen unüblich und können ebenfalls als Fremdkörper innerhalb der gewachsenen Struktur wahrgenommen werden. Die Festsetzung soll daher unverändert Bestand haben. Die Verwendung von Metall bleibt jedoch für untergeordnete Dachteile am Hauptgebäude als auch als Dacheindeckung für Garagen und Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Die Anregung, den Begriff „Solaranlagen“ in der örtlichen Bauvorschrift zur Dacheindeckung durch „Anlagen solarenergetischer Nutzung“ zu ersetzen, da dies sowohl PV- als auch Solarenergieanlagen einbeziehen würde, wird berücksichtigt.</p> <p>Die weitere Anregung, eine Ausnahme für Grünbedachungen anzubieten, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Große Aue zusammen mit dem Wasser- und Bodenverband „Kleine Aue“, 18.01.2021

<p>Eingabe</p>	<p>Gemeinschaftlich mit dem betroffenen Wasser- und Bodenverband (WaBo) "Kleine Aue", möchten wir zu der o.a. Bauleitplanung wie folgt Stellung neh-</p>
----------------	--

	<p>men:</p> <p>Die geplante Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers wird begrüßt. Grundsätzlich besteht aus unserer Sicht die Möglichkeit, Oberflächenwasser in Gewässern II. oder III. Ordnung durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ersatztauen) zurückzuhalten und somit eine Rückhaltefunktion zu generieren.</p> <p>Eine Rücksprache zwischen Frau Blohm von der Stadt Sulingen und dem Vorstandsvorsteher des WaBo „Kleine Aue“, Herrn Wilfried Vallan, hat ergeben, dass in diesem Falle eine oben beschriebene Rückhaltung nicht möglich ist.</p> <p>Gegen die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 "Über der Junkerscheune" bestehen seitens des WaBo „Kleine Aue“ und unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen, 09.12.2020

Eingabe	<p>Wir haben grundsätzlich keine Einwände bezüglich der oben genannten Planungen. Wir bitten allerdings, dass in der Begründung Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden.</p> <p>Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Schule, Groß Lesen, die von der Linie 122 bedient wird. Das Fahrtenangebot der Linie ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>
Beschlussvorschlag	Der Hinweis wird berücksichtigt und die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 13.01.2021

Eingabe	<p>Schreiben 1 (zu Neubaugebieten):</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Schreiben 2 (zu vorhandenen Leitungen):</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>
Beschlussvorschlag	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Wasserversorgung Sulinger Land, 20.01.2021

Eingabe	<p>Zu dem o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <p>Wie in der Begründung unter Punkt 5.2 „Ver- und Entsorgung“ richtig beschrieben wird, kann das o. g. Plangebiet zu gegebener Zeit durch neu zu verlegende Trinkwasserleitungen in den Erschließungsstraßen an das vorhandene Wasserversorgungsnetz des Verbandes angeschlossen werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass im Bereich der neu zu erstellenden Rigole im vorhandenen Straßenkörper die Hauptwasserleitung DN 100 liegt. Der Standort der Rigole ist zu überdenken, insbesondere hinsichtlich Lage und Abstand zu den vorhandenen und neu zu erstellenden Erschließungsanlagen.</p> <p>Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Stadt mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, erfolgen.</p> <p>Der Abstand zwischen den vorhandenen Wasserleitungen und den neu zu errichtenden Anlagen sollte entsprechend der DIN EN 805 (Anforderung an Wasserversorgungssysteme und deren Bauteile außerhalb von Gebäuden) eingehalten werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Leitungsverteilung im öffentlichen Bereich gemäß DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ geregelt wird.</p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen bitten wir um Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</p> <p><u>Schmutzwasserbeseitigung:</u></p> <p>Wie in der Begründung unter Punkt 5.2 „Ver- und Entsorgung“ richtig beschrieben kann das Plangebiet durch eine Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes in den Erschließungsstraßen an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Auch hier bitten wir den Standort der Rigole zu überdenken, insbesondere hinsichtlich Lage und Abstand zu den neu zu erstellenden Erschließungsanlagen.</p> <p>Auch hier bitten wir bei Anpflanzungen um Beachtung des DWA-Arbeitsblattes M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.</p> <p>In der Anlage übersenden wir Ihnen zwei Bestandsplan-Ausschnitte mit den vorhandenen Wasserversorgungsleitungen und den vorhandenen Schmutzwasserleitungen für den Geltungsbereich.</p> <p>Bitte beteiligen Sie die Wasserversorgung SULINGER LAND am weiteren Verfahren und an Ortsterminen.</p> <p>Sollten sich hierzu noch Fragen ergeben, rufen Sie uns einfach an.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet im Rahmen erforderlicher Netzerweiterungen an die Wasserver- und -entsorgung angeschlossen werden kann, die Lage der Rigole zur Oberflächenentwässerung im Hinblick auf Lage und Abstand zu den neu zu erstellenden Erschließungsanlagen jedoch noch einmal überdacht werden sollte.</p>

	<p>Nach den Bestandsplänen verlaufen die Hauptversorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Entsorgungsleitung tangiert das Plangebiet im Bereich der im Südosten unverändert festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Sportanlage“. Die Leitungstrasse wird im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die weiteren Hinweise können im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>
--	--

Westnetz GmbH, 21.12.2020

Eingabe	<p>Wir bedanken uns für Ihre Behördenbeteiligung in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der Westnetz GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 bestehen.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass wir im südwestlichen Grenzbereich, der als nicht überbaubar gekennzeichneten Fläche, ein Niederspannungserdkabel unterhalten.</p> <p>Den detaillierten Verlauf der Trasse können Sie der beigelegten Planunterlage entnehmen.</p> <p>Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen sind nicht in Planung.</p>
Beschlussvorschlag	<p>Nach dem anliegenden Lageplan handelt es bei dem Niederspannungserdkabel um eine Hausanschlussleitung zum südwestlich gelegenen Wohngebäude. Die südwestliche Teilfläche des Plangebietes wird mit Umsetzung der Planung vom Eigentümer dieses Wohngrundstücks übernommen, sodass die Anschlussleitung zukünftig vollständig auf seinem Grundstück verläuft.</p>

E) Eigene Änderungen / Ergänzungen	
	- keine -

F) Zusammenfassung der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden	
Bebauungsplan Nr. 91, 4. Änderung	<p>Die vorgelegten Beschlussempfehlungen machen in der Sache folgende Änderungen der Planung erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine vorhandene Schmutzwasserleitung aufgenommen. • Die örtliche Bauvorschrift zu den Dacheindeckungen wird um die Farbtöne Anthrazit und Schwarz ergänzt. • Es werden Ergänzungen in der Begründung zum ÖPNV vorgenommen. • Es wird ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Altlasten aufgenommen.