

Landkreis Emsland, mit Schreiben vom 25.02.2022

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Städtebau

Die Streichung der im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung Nr. 1.2 zur Regelung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Einzelhaus (zwei Wohnungen) und je Doppelhaushälfte (eine Wohnung) für den gesamten Planbereich entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie sie in § 1 Abs. 3 BauGB gefordert ist, und widerspricht dem städtebaulichen Ziel des Ursprungsbebauungsplanes: „Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Entwicklung von Wohnbauflächen sowie der Förderung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von Einfamilienhausgrundstücken unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes“.

Die Gemeinde muss den tatsächlichen Bedarf an Einfamilienhäusern und an Mehrparteienhäusern mit kleineren Wohneinheiten genauer ermitteln.

In der Begründung zur erst 2019 beschlossenen Bauleitplanung heißt es:

„Der Gemeinde liegen zahlreiche konkrete Anfragen nach Einfamilienhausgrundstücken vor. Freie Wohnbaugrundstücke oder Baulücken, die für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten, sind jedoch im Bereich der Ortslage nicht vorhanden. Die bestehenden

Die vorliegende Planung wird geändert. Es wird lediglich für ein Grundstück am Kirchweg (südlich des vorhandenen Kindergartens) die entsprechende Festsetzung aufgehoben, da hier bzw. in diesem Bereich der entsprechende konkrete Bedarf für die Errichtung eines Mehrparteienhauses besteht.

Wohngebiete sind bebaut.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 „Zwischen Kirche und Erholungsgebiet“ (rechtskräftig seit dem 15. 06.2018) wurde nordöstlich angrenzend zum vorliegenden Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung eines Kindergartens ausgewiesen, der sich zurzeit im Bau befindet. Gleichzeitig wurden südwestlich und südlich angrenzend zum Kindergarten auch einige Wohngrundstücke ausgewiesen. Mit dem vorliegenden Plangebiet stehen der Gemeinde nun weitere Flächen im direkten Anschluss an diese bereits bestehenden Wohngrundstücke für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Das Erschließungskonzept für das bereits festgesetzte Wohngebiet muss daher überarbeitet bzw. angepasst werden. Mit der vorliegenden Planung wird deshalb der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 41 überplant und das Wohngebiet nach Süden und Südwesten ausgeweitet. Damit kann die Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie die ausreichende Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Bürgerwald für die nächsten Jahre sichergestellt werden.

...

Die offene Bauweise wird im vorliegenden Plangebiet auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden, der sich in diesem Rahmen realisieren lässt. Zudem soll im Plangebiet die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur mit Einfamilienhäusern nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Um die gewünschte Gebäudestruktur zu erreichen, ist es nach Auffassung der Gemeinde daher erforderlich, die

Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschlag:

Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind. "

Dieses erst vor wenigen Jahren ausgewiesene Wohnquartier grenzt unmittelbar an einen neu errichteten Kindergarten in zentraler Lage. Das Plangebiet bietet somit seinem ursprünglichen Planungsziel entsprechend beste Voraussetzungen gerade für Familien mit Kindern. Mit dem nunmehr für das gesamte Plangebiet geplanten Wegfall der Begrenzung der Wohneinheiten wird das Plangebiet seine Qualität und seinen ursprünglich von der Gemeinde geplanten Charakter als Wohnquartier für Familien im Wesentlichen verlieren. Dem Gebiet droht eine Überformung durch den Bau einer Vielzahl von Wohneinheiten in einzelnen Gebäuden an unterschiedlichen Standorten innerhalb des Gebietes. In der Folge werden es sich mögliche künftige Einfamilienhaus- oder Doppelhausbesitzer reiflich überlegen, ein Grundstück im Plangebiet zu erwerben, da eine Bebauung mit einem Mehrparteienhaus auf dem Nachbargrundstück nicht ausgeschlossen werden kann.

Auch wenn der Bedarf nach kleineren Wohneinheiten in der Gemeinde Surwold wie vielerorts zwar steigen dürfte, wird der Bedarf nach Wohnbaugrundstücken für Familien mit Kindern (Einfamilienhäuser) wie anderswo im Landkreis Emsland auch in der Gemeinde Surwold vorherrschen.

Um die Attraktivität dieses Quartiers für Familien mit Kindern zu erhalten, wird dringend empfohlen, die beabsichtigte Änderung der Bauleitplanung grundsätzlich zu überdenken. Sollte wegen eines nachgewiesenen Bedarfs an der Planänderung festgehalten werden, ist eine solche Öffnungsklausel konkret auf einzelne Grundstü-

Die vorliegende Planung wird derart geändert, dass die Festsetzung bezüglich der Zahl der zulässigen Wohnungen nur für ein Grundstück am Kirchweg südlich des Kindergartens aufgehoben wird, da hier ein konkreter Bedarf für kleinere Wohneinheiten vorliegt.

Die Aufhebung der Festsetzung bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohnungen wird nur für ein Grundstück südlich des Kindergartens am Kirchweg getroffen, da in diesem Bereich ein

Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschlag:

cke zu beschränken, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht werden kann, dass es zu keinem Verlust des Quartierscharakters kommt. Dabei sollte der Blick nicht nur auf dieses eine Quartier gerichtet werden.

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen daher erhebliche grundsätzliche städtebauliche Bedenken.

Brandschutz

Gegen die genannte Bauleitplanung bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt beachtet werden:

- Für sämtliche geplanten Maßnahmen ist die Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 zu beachten.
- Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umzusetzen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Abfallwirtschaft

Zu den Planungsunterlagen wird folgender Hinweis gegeben: Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeigne-

konkreter Bedarf vorliegt. Dadurch kommt es nach Auffassung der Gemeinde Surwold zu keinem Verlust des Quartierscharakters.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die vorliegende Änderung bezieht sich lediglich auf die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude. Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Mit der vorliegenden Änderung sollen lediglich die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude geändert werden. Die Straßenräume sind durch die Planung nicht betroffen. Die Hinweise bezüglich der Abfallwirtschaft werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschlag:

te Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig.

Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 24.01.2022

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe 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 anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden, welche erhalten bleiben müssen und nicht beschädigt oder anderweitig gefährdet werden dürfen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen werden weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt.

Soweit eine Neuherstellung oder Änderungen bzw. Anpassungen der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden, wird zur Kenntnis genommen, dass diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden müssen.

Bei einer erforderlichen Neuerschließung werden die erforderlichen Versorgungstreifen bzw. -korridore sowie notwendige Stationsstellplätze eingeplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kosten für Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten grundsätzlich vollständig vom Vorhabenträger zu tragen sind, es sei denn, der Vorhabenträger

Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschlag:

GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

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 die EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitungen und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2308.

und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

Die EWE NETZ GmbH wird in die weiteren Planungen einbezogen und rechtzeitig beteiligt.

Der Hinweis auf die aktuelle Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 04.03.2022

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen.

Die Hinweise bezüglich der BbergG werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörden und sonstigen TÖB (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB):

Abwägungsvorschlag:

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.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Hinweise oder Anregungen nicht vorgetragen werden.

Die Hinweise zur vorliegenden Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.