

Landkreis Cloppenburg, mit Schreiben vom 16.03.2026

gegen den o.g. Planentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung der Hinweise zu den folgenden Fachthemen. Die Planung ist entsprechend anzupassen/zu ergänzen.

Raumordnung

Aus Sicht der Raumordnung bestehen grundsätzlich keine weiteren Bedenken. Es ergeht folgender Hinweis:

In der Zeit vom 22.04. bis zum 04.06.2025 erfolgte die Beteiligung zum ersten Entwurf der Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm und in der Zeit vom 26.03.2025 bis zum 23.05.2025 das erste Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Soweit in der Zwischenzeit gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4a ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bekanntgegeben werden sollten, stellen diese nach § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind nach § 4 Absatz 1 ROG zu berücksichtigen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bauleitplanung keine Bedenken bestehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 8b „Grüner Hof“, 4. Änderung

- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB -

2

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Naturschutz

Die in der vorherigen Stellungnahme vorgebrachten Hinweise zum Artenschutz wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und damit berücksichtigt. Weitere naturschutzfachliche Anmerkungen ergeben sich aus den vorliegenden Änderungen nicht. Gegen die Planung bestehen daher aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Bezüglich der Bauleitplanung, der Oberflächenentwässerung, des Bodenschutzes und des Brandschutzes wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 25.09.2026 verwiesen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich um Übersendung von einer Ausfertigung der Planzeichnung und Begründung. Ferner bitte ich Sie, mir die Unterlagen auch digital zukommen zu lassen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu die Ausführungen vom 29.01.2026.

Nach Abschluss des Verfahrens erhält der Landkreis die entsprechenden Unterlagen.

11.05.2026

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, mit Schreiben vom 03.03.2026

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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen

Die Hinweise bezüglich des NIBIS-Kartenservers zu den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen zu den Baugrundverhältnissen nicht eine geotechnische Erkundung oder Untersuchung des Baugrundes ersetzen. Diese Hinweise betreffen die konkreten Baumaßnahmen.

Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten oder Erdölaltverträgen sind für die Planung nicht relevant.

Für die vorliegende Planung sind Ausgleichs- und Kompensationsflächen nicht erforderlich.

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 8b „Grüner Hof“, 4. Änderung

- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB -

4

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, mit Schreiben vom 23.02.2026

In unseren Stellungnahme vom 15.09.2025 -AP-LW-TWG/R2/08/25/IRö haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu die Ausführungen vom 29.01.2026.

Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 16.03.2026

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bausausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Hinweise bezüglich der Baumaßnahmen und der Pflicht zur Einholung einer Leitungsauskunft werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der konkreten Bauarbeiten zu berücksichtigen.

EWE NETZ GmbH, mit Schreiben vom 03.03.2026

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf

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 Leitungen liegen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und können somit ausreichend berücksichtigt werden.

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.

Die erforderlichen Versorgungstreifen bzw. -korridore werden eingeplant.

Der Hinweis auf die erforderliche Installation von zusätzlichen Trafostationen wird zur Kenntnis genommen. Die dafür erforderlichen Stationsplätze können von der Gemeinde in Abspra-

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

(z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

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

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

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/services/neubaugebietserschliessung>

che mit der EWE NETZ GmbH zur Verfügung gestellt werden.

Die regionale Planungsabteilung wird frühzeitig mit eingebunden.

Ein wärmetechnisches Versorgungskonzept ist nicht geplant.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten vom Vorhabenträger zu tragen sind, wenn keine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.

Die EWE wird in die weitere Planung frühzeitig eingebunden.

Stadt Friesoythe

Bebauungsplan Nr. 8b „Grüner Hof“, 4. Änderung

- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB -

9

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewenetz.de/geschaeftskunden/services/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 151-74493158.

Der Hinweis auf die aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, mit Schreiben vom 25.02.2026

Nach Würdigung der vorliegenden Unterlagen wird zu dem o. a. Entwurf der Planunterlagen von hier aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Auf Basis der durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in südlichen Teilbereichen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete überschritten werden. Es wurden daher im Bebauungsplan Teilbereiche festgesetzt, in denen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB höhere Immissionen hingenommen werden sollen.

Aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes wird die Festsetzung als kritisch angesehen. Insbesondere fehlt es in der Begründung zum Bebauungsplan an einer Abwägung bezüglich anderer Lösungsmöglichkeiten des Immissionskonflikts. Zur Lösung des Konflikts kommen beispielsweise die Verschiebung von Baugrenzen oder Vorgaben für eine angepasste Grundrissgestaltung (Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume in Richtung des Gewerbes) in Frage. Die Verschiebung der Baugrenzen wurde auch vom Gutachter vorgeschlagen.

Dazu sei auch darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zur Lösung des Immissionskonfliktes mit Gewerbelärm beitragen, da sich ein Immissionsort nach TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster befindet.

Von dem Büro I & B Akustik GmbH aus Oldenburg wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das geplante allgemeine Wohngebiet tagsüber entlang der südlichen Baugrenze in kleinen Teilbereichen um 2 dB (A) überschritten werden. Nachts wurde eine Überschreitung ebenfalls in kleinen Teilbereichen von bis zu 3 dB (A) ermittelt.

Die festgestellten Überschreitungen betreffen ausschließlich kleinräumige Randbereiche entlang der südlichen Baugrenze und bewegen sich in einem begrenzten Rahmen. Die Werte bleiben zudem unterhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Damit liegt keine Situation vor, die nach allgemeinem fachlichen Verständnis gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen erwarten lässt.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in integrierter innerstädtischer Lage liegt. In verdichteten urbanen Bereichen lassen sich Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr regelmäßig nicht vollständig vermeiden. Das Bauplanungsrecht verlangt deshalb keine absolute Immissionsfreiheit, sondern eine angemessene Konfliktbewältigung unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange. Zwar betreffen die Richtwertüberschreitungen lediglich begrenzte Teilbereiche entlang der südlichen Baugrenze. Diese Bereiche befinden sich jedoch gerade an den für die städtebauliche Konzeption maßgeblichen Gebäudekanten. Bereits geringfügige Rücknahmen der Baugrenzen würden daher zu relevanten Einschränkungen der Gebäudeorganisation, der Grundrissqualität sowie der wirtschaftlich und städtebaulich angestrebten Ausnutzung führen.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen dazu bei, die tatsächliche Belastung der Bewohner zu reduzieren. Für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume werden fensterunabhängige Lüftungssysteme vorgeschrieben, sodass auch nachts eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

Der Gesetzgeber hat mit der Neufassung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 aa) BauGB ausdrücklich die Möglichkeit geschaffen, in begründeten städtebaulichen Situationen von den Vorgaben der TA Lärm abzuweichen. Hintergrund der Gesetzesänderung ist insbesondere die zunehmende Bedeutung der Innenentwicklung, der Nachverdichtung sowie der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen in verdichteten Räumen. Gerade in solchen Lagen treffen unterschiedliche Nutzungen häufig aufeinander, ohne dass eine vollständige Einhaltung idealtypischer Immissionswerte stets möglich wäre.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Die vorliegende Planung entspricht typischerweise dieser gesetzgeberischen Zielsetzung. Das Plangebiet stellt eine innerstädtische Brachfläche dar, deren Entwicklung der Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands dient. Die Stadt verkennt dabei nicht die Bedeutung des Immissionsschutzes. Sie kommt jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die geringfügigen und räumlich begrenzten Überschreitungen angesichts der besonderen städtebaulichen Situation, der weiterhin gewährten gesunden Wohnverhältnisse sowie der gesetzlich eröffneten Abweichungsmöglichkeit hinnehmbar sind. Die Herleitung der Abwägung wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Friesoyther Wasseracht, mit Schreiben vom 17.03.3026

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8b "Grüner Hof" betrifft ein Gebiet, in dem das Gewässer Streek (Gewässer 2. Ordnung) sowohl teilweise innerhalb des Planbereichs als auch darüber hinaus unter der Straße "Grüner Hof" verrohrt ist. In einem Gesprächstermin am 03.09.2025 im Rathaus der Stadt Friesoythe hatte unser Geschäftsführer Martin Windhaus auf die Bedeutung des Gewässers Streek in diesem Bereich sowie für die Entwässerung der Stadt Friesoythe im Allgemeinen und insbesondere für das südliche Stadtgebiet hingewiesen.

In einem anschließenden Termin am 15.01.2026 beim Landkreis Cloppenburg mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde, der Baubehörde, der Stadt Friesoythe und der Friesoyther Wasseracht zur Einschätzung der Situation bestand Einigkeit darüber, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Die Stadt hat daraufhin im Zuge der anstehenden Sanierung der Straße "Grüner Hof" die Verrohrung unter der Straße in der 11. Kalenderwoche 2026 unter Mitwirkung der Friesoyther Wasseracht inspizieren lassen. Die Inspektion umfasste auch den Bereich der ehemaligen Schlachtereier, um auch dort den Zustand des Rohres festzustellen. Übereinstimmung bestand darin, dass zunächst eine provisorische Lösung, z. B. durch Einschieben eines Stahlrohres, erforderlich sein kann, um kurzfristig Schäden zu verhindern. Nach Einschätzung unseres Geschäftsführers muss eine "Lösung in kleinen Schritten" gefunden werden, um eine langfristige Perspektive für die Sanierung der Verrohrung zu schaffen- beispielsweise könnte eine Inliner- Lösung ein Ansatz sein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

Da es sich bei den diskutierten Maßnahmen jedoch lediglich um provisorische Lösungen handelt, muss eine langfristige Lösung für den Streek entwickelt werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans muss sich daher an einer langfristigen Lösung für den Streek orientieren und nicht die langfristige Lösung für den Streek an einer kurzfristigen Änderung des Bebauungsplans.

Vor diesem Hintergrund und der engen Verzahnung zwischen der Straßensanierung, der Gewässersanierung und der baulichen Entwicklung im Plangebiet erhebt die Friesoyther Wasseracht als Träger öffentlicher Belange Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8b "Grüner Hof" in der vorliegenden Fassung aus zwei Gründen:

Erstens sind im Bereich des Anliegers [REDACTED] im aktuellen Plan weiterhin nur 3 m bzw. 5 m als Grünfläche eingetragen. Im Gesprächstermin am 03.09.2025 haben wir deutlich gemacht, dass dies nicht ausreicht. Für den Streek als Gewässer 2. Ordnung gilt gemäß § 6 Abs. 8 der Verbandssatzung ein Räumstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante. Die Ausnahmeregelung mit 5 m wurde durch Vorstandsbeschluss genehmigt und mit den dortigen Anliegern ([REDACTED] u. a.) im Bereich des Regenrückhaltebeckens abgestimmt. Der Anlieger [REDACTED] ist jedoch nicht in diesem Bereich zu fassen. In der Vorstandssitzung am 16.09.2025 konnte kein Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden, da entgegen der Absprache vom 03.09.2025 keine angepassten Pläne vorgelegt wurden.

Zweitens ist der im Plan dargestellte Abstand von 5 m zwischen dem Gewässer Streek und dem geplanten Regenrückhaltebecken

Der Bebauungsplan berücksichtigt den zuvor abgestimmten Abstand von mindestens 5 m zwischen der Böschungsoberkante bzw. im verrohrten Bereich zwischen Rohrmitte und der festgesetzten Baugrenze. Die Böschungskante soll aber einen neuen Verlauf erhalten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Friesoyther Wasseracht Bedenken gegen die Planung erhebt. Aus diesem Grund hat am 27.03.2026 ein Abstimmungstermin im Rathaus stattgefunden.

Im Zuge des Gesprächs konnte geklärt werden, dass der angenommene Abstand von 5 m der Baugrenze sowohl zur Böschungsoberkante als auch im verrohrten Bereich zur Rohrmitte angesetzt werden kann.

Der Wasseracht wurden zwei Varianten mit einer möglichen baulichen Entwicklung im nordwestlichen Plangebiet übersandt, erwartet hatte sie aber einen geänderten Bebauungsplan. Dieses Missverständnis wurde zu dem Zeitpunkt nicht aufgeklärt.

Diesbezüglich wurde der Plan angepasst. Auf der Grundlage einer neu herzustellenden Böschungskante wird ein 5 m breiter

Stellungnahme:

Abwägungsvorschläge:

ab der Flurstücksgrenze bemessen. Das Gewässer ist jedoch breiter als das Flurstück, sodass die Böschungsoberkante näher zum Becken liegt. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 der Verbandssatzung ist der Räumstreifen von 5 m (durch Vorstandsbeschluss ausnahmsweise genehmigt statt regulär 10 m nach § 6 Abs. 8) ab der tatsächlichen Böschungsoberkante zu bemessen, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung mit Bagger und Schlepper zu gewährleisten.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und um Übersendung der überarbeiteten Planunterlagen zur erneuten Prüfung. Darüber hinaus bitten wir um ein weiteres Gespräch zur Bauleitplanung vor dem Hintergrund der Neuordnung des Streeks.

Abstand mit der Baugrenze zur Böschungsoberkante eingehalten. Der Plan wird in diesem Bereich geringfügig angepasst. Da die Änderung lediglich die Wasseracht und einen weiteren Grundstückseigentümer betrifft, der dieser Anpassung zugestimmt hat, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Das gewünschte Gespräch hat am 27.03.2026 stattgefunden. Im Nachgang wurde die zuvor genannte Anpassung vorgenommen, sodass den Anmerkungen der Wasseracht weitestgehend Rechnung getragen wurde.