

Stadt Dinklage Bebauungsplan Nr. 115 „Pohlkamp-Ost“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Vechta	Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken. Umweltschützende Belange Zu den mir vorliegenden Unterlagen kann aus naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen erst im nächsten Verfahrensschritt beigelegt werden. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 ist dahingehend zu ergänzen, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzenden Maßnahmenflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist in Bezug auf die Ausgestaltung der Maßnahmenflächen M2 und M3 eine Regiosaatgutmischung (UG1 – Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden. Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 7 (6) dargelegte Pflanzliste enthält nicht-heimische Gehölze. Es wird empfohlen, standortheimische Gehölze zur Förderung der heimischer Insektenarten zu verwenden. Auf Grund der Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 297 „Wald bei Burg Dinklage“ ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.	1. Umweltschützende Belange Der Stellungnahme wird in wesentlichen Teilen stattgegeben. Die noch ausstehenden faunistischen Gutachten, der Biotoptypenplan sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung (bzw. Vorprüfung) werden derzeit erarbeitet. Die Abstimmung der Untersuchungsmethodik erfolgt direkt zwischen dem beauftragten Umweltplaner und der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht zum Entwurf ein. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 wird wie gefordert um den Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und weiteren Versiegelungen ergänzt, um die Pufferfunktion zu gewährleisten. Ebenso wird die Pflanzliste in TF Nr. 7 auf standortheimische Gehölze und Regiosaatgut (UG 1) angepasst. Die exakte Lage der Waldflächen, Hecken und Baumreihen wird im Biotoptypenplan parzellenscharf abgebildet. Der Eingriff im Bereich der Erschließung (WA 3) wird minimiert und im Umweltbericht exakt bilanziert. Die ökologische Bilanzierung wird an das Osnabrücker Modell 2025 angepasst. Die Wertfaktoren der Maßnahmenflächen werden auf die zulässigen Richtwerte (in der Regel 1,5 WE/m²) reduziert oder andernfalls gutachterlich gesondert begründet. Die Wertminderung der Waldrandbereiche durch heranrückende Bebauung wird als Eingriff eingestellt. Der Nachweis und die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsflächen erfolgen rechtzeitig vor dem abschließenden Satzungsbeschluss.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		Im Plangebiet befinden sich rechtliche Waldflächen. Aufgrund des Fehlens eines Biotoptypenplanes kann nicht nachvollzogen werden, ob die Waldflächen lagerichtig eingezeichnet worden sind. Die Erschließung des Gebietes WA 3 soll über den vorhandenen Feldweg erfolgen. Es bleibt unklar, ob hier ein Ausbau des Weges mit einer möglichen Verbreiterung der Wegeparzelle einhergeht und ob hierfür Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen. Im Plangebiet befinden sich Hecken und Baumreihen. Hecken und Baumreihen unterliegen der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 104 „Baumreihen“. Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutze von Landschaftsbestandteilen und Landschaftsteilen im Bereich des Amtes Vechta vom 15.11.1937 ist es verboten, die in der Landschaftsschutzkarte mit roter Farbe eingetragenen Landschaftsbestandteile zu verändern, zu beschädigen oder zu beseitigen. Die Hecken und Baumreihen sind zu erhalten und in die Maßnahmenflächen zu integrieren. Die Erschließung des Gebietes WA 3 soll über den vorhandenen Feldweg erfolgen. Es bleibt unklar, ob hier ein Ausbau des Weges mit einer möglichen Verbreiterung der Wegeparzelle einhergeht und ob hierfür Hecken/Baumreihen in Anspruch genommen werden müssen. Zu der Bilanzierung kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Biotopbestand erst im nächsten Verfahrensschritt eingemessen wurde. Es wird empfohlen, für die Bilanzierung die Neufassung des Osnabrücker Modells aus dem Jahre 2025 zu verwenden. In der Bilanzierung des Ist- und Planzustandes werden die Wald- und Grabenbereiche ohne Wertung eingestellt. Ich weise darauf hin, dass hier im Rahmen der Bewertung des Planzustandes eine Abwertung durch Heranrücken der Bebauung einzustellen ist. Durch die bauliche Nutzung bis an den Waldbestand entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Waldflächen und insbesondere der Waldrandfunktionen. Bei der Bewertung des Planzustandes ist der eingestellte Wertfaktor der Maßnahmenfläche M2 mit 2,2 WE und der eingestellte Wertfaktor der Maßnahmenflächen M4 und M5 mit 2,0 WE zu hoch angesetzt worden. Gemäß des Osnabrücker Kompensationsmodells (2014,2025) können „Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Baugebieten und direkt angrenzenden Bereichen in der Regel nur mit Wertigkeiten bis zu 1,5 WE/m² als Planungswert	Der geforderte Hinweis zum Baum- und Vegetationsschutz während der Bauzeit (u.a. DIN 18920) wird in die Planurkunde aufgenommen. 2. Immissionsschutz Der Hinweis wird beachtet. Ein Geruchsimmissionsgutachten unter Berücksichtigung der relevanten Tierhaltungsanlagen wird beauftragt. Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen im nächsten Verfahrensschritt (öffentliche Auslegung) beigelegt, sodass die Schutzwürdigkeit des Plangebietes und die Einhaltung der TA-Luft gutachterlich belegt und behördlich nachvollzogen werden können. 3. Wasserwirtschaft Die Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt. Zur Klärung der hydrologischen Verhältnisse wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die Versickerung bzw. Rückhaltung im Plangebiet darstellt und negative Auswirkungen auf benachbarte Wald- und Naturräume ausschließt. Um dieses Konzept rechtlich abzusichern, wird die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Gewässerrandstreifen werden korrigiert. Es werden die erforderlichen Abstände zur oberen Böschungskante (10 m für Gewässer II. Ordnung, 5 m für Gewässer III. Ordnung) als nicht überbaubare Flächen bzw. durch entsprechende Baugrenzen berücksichtigt. Eine eventuelle Reduzierung auf 5 m am Gewässer II. Ordnung erfolgt nur, wenn im weiteren Verfahren die explizite Zustimmung der Hase-Wasseracht eingeholt werden kann. Die formulierten Hinweise zur Bauwasserhaltung und zu Gewässerumbauten werden als nachrichtliche Übernahmen / Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. 4. Bodenschutz Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis zum fachgerechten Umgang mit Aushubböden gem. BBodSchV und EBV wird in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		bewertet werden, da die ökologische Wirkung in solchen Räumen zumeist begrenzt ist. Gemäß des Osnabrücker Modells 2025 ist ein Grund dafür u. a. die hohen Störwirkungen. Ausnahmen sind bei großflächigen Biotopmaßnahmen ab einer Fläche von 1.000 m² und einer besonderen Vernetzungsfunktion (z. B. „Grünachse“) möglich. Eine dementsprechend höhere Bewertung ist gutachterlich zu begründen. Diese übersteigt den Planungswert von 1,7 WE/m² im Regelfall jedoch nicht“. Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen. In den Planentwurf sollte folgender Hinweis aufgenommen werden: „Während der Baumaßnahme sind die ZTV-Baumpflege, die RSBB 2023 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen beiSeite 3 von 4 Baumaßnahmen, die H ArtB 2017 und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden, um Beeinträchtigungen der Gehölzstrukturen zu vermeiden.“ Der Begründung zufolge erfolgt derzeit eine faunistische Untersuchung. Die Methodik und das zu untersuchende Artenspektrum dieser Kartierung sollten im Vorfeld mit mir abgestimmt werden, damit keine Nachforderungen zum Untersuchungsumfang hinsichtlich der Methodik und des Artenspektrums daraus resultieren. Immissionsschutz Im Plangebiet befindet sich eine Tierhaltungsanlage und im Abstand von 550 m sind Standorte von weiteren Anlagen verteilt. Die Einhaltung der Geruchsimmissionswerte nach TA-Luft Anhang 7 sind gutachterlich nachzuweisen. Zur Plausibilitätsprüfung ist das vollständige Gutachten vorzulegen, woraus die Eingabeparameter wie berücksichtigte Tierhaltungsanlagen und	5. Löschwasserversorgung (Brandschutz) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Sicherstellung der Grundversorgung mit Löschwasser ist eine Erschließungsvoraussetzung. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Löschwasserkonzept erarbeitet. Sofern das Trinkwassernetz die erforderliche Leistung von 96 m³/h über 2 Stunden nicht erbringen kann, wird die Gemeinde alternative Entnahmestellen (z. B. den Einbau von Löschwasserzisternen oder die Anlage von Löschteichen/Brunnen im Bereich der Regenrückhaltung) vorsehen. Das Konzept sowie die genauen Standorte werden im Zuge der Erschließungsplanung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Tierplätze, Ableitparameter, Qualitätsstufe usw. nachvollzogen werden können. Wasserwirtschaft Der Geltungsbereich wird begrenzt und durchzogen von Grabenbereichen. Mit der Überbauung entstehen höhere Versieglungsraten, die sich auf den Wasserhaushalt auswirken können. Im weiteren Planverfahren sind Aussagen zu dieser Thematik nachzureichen. Hierbei ist insbesondere auf mögliche Veränderungen der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet und deren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Burgwaldes Dinklage einzugehen. Das Plangebiet grenzt an das Gewässer „Hopener Mühlenbach,“. Der Bach ist ein Gewässer II. Ordnung, Nr. 20, der Hase-Wasseracht. Nach der Verbandssatzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer III. Ordnung, nicht zulässig. Die Festsetzungen bestimmen einen Abstand von lediglich 3 Metern zum Gewässer III. Ordnung. Eine Unterhaltung des Gewässers wäre unter diesen Bedingungen nicht möglich. Der Grenzabstand von 5 Metern zum Gewässer II. Ordnung ist nur mit Zustimmung der Hase-Wasseracht zulässig. Die Fläche zur Regenrückhaltung sollte schon jetzt im Bebauungsplan festgesetzt werden, um Missverständnisse (z. B. aus naturschutzrechtlicher Sicht) zu vermeiden. Bei einer Bauwasserhaltung ist die Entnahme des Grundwassers von mehr als 50 m³ pro Tag oder einer Dauer von mehr als 6 Monaten erlaubnispflichtig. Der Antrag ist mind. sechs Wochen vor Beginn der Wasserhaltung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreis Vechta zu stellen. Das Antragsformular kann bei der unteren Wasserbehörde angefordert oder im Internet unter www.landkreis-vechta.de heruntergeladen werden. Für die Verlegung, Verrohrung oder Verfüllung von Grabenabschnitten sind die dafür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vor Baubeginn durchzuführen und abzuschließen. Bodenschutz	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Abhängig vom geplanten Verwertungsweg der Aushubböden, die das Grundstück verlassen, sind vor der Verbringung die Vorgaben der BBodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung EBV zu berücksichtigen. Löschwasserversorgung Gemäß § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Planungsgebiet 115 ist eine Löschwassermenge von mindestens 1 x 96 m³/h (1.600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass nicht zwingend wertvolle Ressourcen in Form von Trinkwasser für die Löschwasserversorgung herangezogen werden müssen. Im Sinne eines nachhaltigen und ökologischen Umgangs mit dem Gut Wasser, wäre auch eine dauerhafte örtliche Speicherung von Regenwasser in unterirdischen Zisternen für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung in dem Plangebiet denkbar. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.	



Stadt Dinklage
Bebauungsplan Nr. 115 „Pohlkamp-Ost“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Hase-Wasseracht (Wasser- und Bodenverband) Bahnhofstraße 2 49632 Essen-Oldenburg 11.05.2026	Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft des Verbandsgewässer II. Ordnung Hopener Mühlenbach 20 der Hase - Wasseracht. Der Mühlenbach stellt die Vorflut für die Stadt Lohne und Dinklage dar und ist daher von essenzieller Bedeutung. Weiterhin fließt mitten durch das Plangebiet das Verbandsgewässer III. Ordnung 20/10. Aus Sicht der Hase-Wasseracht bestehen keine Bedenken zur geplanten Maßnahme sofern Folgendes berücksichtigt wird: - Gemäß § 6 der Satzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung nicht zulässig. Der maschinelle Einsatz von Grabenräumgeräten muss jederzeit möglich sein. Ein mindestens 5,00 m breiter Unterhaltungstreifen kann entschädigungslos in Anspruch genommen werden. Ebenso muss die Aufnahme des anfallenden Mäh- und Räumgutes auf diesem Streifen gewährleistet bleiben. Bei der Aufstellung des B-Plans ist das Gewässer und der Gewässerräumstreifen darzustellen. Die Baugrenzen 5 /10 m beginnen ab der Böschungsoberkante. - Der Gewässerrandstreifen ist nur mit 3 m ausgewiesen. es sind aber 5 m erforderlich. - Der Räumstreifen muss jederzeit befahrbar sein. Bepflanzungen und Zaunanlagen sind nicht zulässig. Hier muss darauf geachtet werden, dass die Bepflanzung der Maßnahme M3 „Waldrand“ so erstellt wird, dass der Räumstreifen befahrbar bleibt. Der Streifen kann als Gewässerrandstreifen ökologisch bepunktet werden, um Eingriffe auszugleichen. - Es wäre wünschenswert, wenn der 5 m Streifen in öffentliche Hand übergeht. Nur so sind Fremdnutzungen dauerhaft auszuschließen. - Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nachzuweisen. Der Abfluss ist auf den natürlichen Abfluss nicht versiegelter Flächen zu drosseln (1,3 l/s*ha). Feinsedimente und Schwimmstoffe sind fachgerecht zurückzuhalten.	Die Stellungnahme der Hase-Wasseracht wird berücksichtigt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung nebst Umweltbericht werden entsprechend den Forderungen angepasst und ergänzt. Bedeutung der Vorflut und Anpassung des Gewässerrandstreifens (Zu Punkt 1 & 2): Die essenzielle Bedeutung des am nördlichen Planrand verlaufenden Verbandsgewässers II. Ordnung „Hopener Mühlenbach 20“ als Hauptvorfluter für die Städte Lohne und Dinklage sowie des zentralen Gewässers III. Ordnung 20/10 wird anerkannt. Anpassung im Plan: Der Gewässerrand- und Unterhaltungstreifen entlang des Hopener Mühlenbachs wird im Entwurf von bisher 3,00 m auf die geforderten 5,00 m ab Böschungsoberkante verbreitert. Dieser Bereich wird zeichnerisch als „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) festgesetzt. Die Maßnahmenflächen werden angepasst. Um den maschinellen Einsatz von Räumgeräten dauerhaft zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass dieser 5,00 m breite Streifen von jeglicher Bebauung, Einfriedungen (Zäunen) und Gehölzstrukturen freizuhalten ist. Die Festsetzungen zur Kompensationsmaßnahme M3 („Waldrand“) werden räumlich so angepasst, dass sie außerhalb dieses Unterhaltungstreifens ansetzen. Die Fläche wird im Umweltbericht als Gewässerrandstreifen ökologisch bewertet und im Ökokonto als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Eigentumsverhältnisse (Zu Punkt 3): Die Stadt teilt die Auffassung, dass die dauerhafte Sicherung des Unterhaltungstreifens und der Ausschluss von Fremdnutzungen am besten durch den Übergang in die öffentliche Hand gewährleistet werden. Es wird angestrebt, die betroffenen Flächen im Rahmen des Grunderwerbs in das Eigentum der öffentlichen Hand zu überführen. Oberflächenentwässerung und Retentionsauflagen (Zu Punkt 4): Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen des separaten Entwässerungskonzeptes erbracht. In den Textlichen Festsetzungen wird verbindlich verankert, dass der Oberflächenwasserabfluss aus dem Plangebiet auf den natürlichen Abfluss unversiegelter Flächen von maximal 1,3 l/(s*ha) zu drosseln ist. Die Errichtung entsprechender Rückhalteanlagen (z. B. Rückhaltebecken) inklusive fachgerechter Vorrichtungen zum Rückhalt von

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		5. Sämtliche Schäden, die im oder am Gewässer aufgrund der beantragten Maßnahme entstehen, sind auf Kosten des Antragstellers zu beseitigen. Hinweis: Sollte Kompensationsbedarf für das B-Plan Gebiet bestehen, so könnte man diesen durch ökologische Aufwertungen von Verbandsgewässern der Hase-Wasseracht decken. Der Flächenbedarf von Kompensationsmaßnahmen an und in Gewässern fällt in der Regel deutlich geringer aus als im Vergleich zu „herkömmlichen“ Kompensationsmaßnahmen. Bei Bedarf sprechen Sie uns gerne an. Beispielsweise die Fläche M2 und M4 würden sich hervorragend als Sekundäraue eignen.	Feinsedimenten und Schwimmstoffen (z. B. Sedimentationsanlagen/Abscheider) wird als verbindliche Bauvorschrift festgesetzt. Haftung bei Schäden (Zu Punkt 5): Die Verpflichtung zur Beseitigung sämtlicher Schäden, die im oder am Gewässer infolge der Baumaßnahme entstehen, zu Lasten des Antragstellers, ist gesetzlich geregelt. Zur Information der Bauherren wird ein entsprechender Rechtlicher Hinweis in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Kompensationsflächen und Sekundärauen: Das Angebot der Hase-Wasseracht, den Kompensationsbedarf durch die ökologische Aufwertung von Verbandsgewässern zu decken, wird ausdrücklich begrüßt. Da der Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen an Gewässern in der Regel deutlich geringer ausfällt, wird die Stadt zur Optimierung der Flächenbilanz direkt auf den Verband zukommen. Die Eignung der Flächen M2 und M4 als Sekundäraue wird im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung vorrangig geprüft und im weiteren Verfahren konkretisiert.
3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Romburgstraße 53 49377 Vechta 27.04.2026	Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie zur Sicherung des Bestandsschutzes des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird ein Geruchsimmissionsgutachten auf Basis der geltenden TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) eingeholt. Die Ergebnisse und sich daraus ergebenden städtebaulichen Konsequenzen werden in das weitere Planverfahren eingebracht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Östlich unmittelbar am Rande des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung von dem aus Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken können. Wir empfehlen, die Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachten gemäß der aktuellen TA-Luft. Ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte im Plangebiet, erheben wir zu der o. g. Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.	
4	EWE Netz GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 23.04.2026	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.	Die Stellungnahme der EWE NETZ GmbH wird berücksichtigt. Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen, zum Versorgungstreifen gemäß DIN 1998, zum Bedarf an Trafostationen sowie zur Kostentragung werden in die Textlichen Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die regionale Planungsabteilung der EWE NETZ GmbH wird im weiteren Verfahren frühzeitig eingebunden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. 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/service/neubaugebieterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		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.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplane-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.	
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 22.04.2026	In unserer Stellungnahme vom 26.02.2024 - AP-LW-TWG/RI/02/26/IRö 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Pohlkamp-Ost“ haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Diese Stellungnahme wird für den Bebauungsplan 115 „Pohlkamp-Ost“ in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.	Kenntnisnahme.
6	Nds. Landesforsten, Forstamt Ankum Lindenstraße 2 49577 Ankum 22.04.2026	Für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Waldflächen sollten jedoch grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden. Sofern eine Überplanung von Waldfläche unvermeidbar ist, wäre der betroffene Flächenanteil waldderechtlich umzuwandeln und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG an einer anderen Stelle zu ersetzen und gemäß dem RdErl. d. ML vom 05.11.2016 adäquat zu kompensieren. Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte aber möglichst vermieden werden. Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wird gemäß LROP hingewiesen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Erhaltung von Waldflächen sowie die Vermeidung von Waldinanspruchnahmen werden als prioritäre Ziele in der Planung verankert. Sofern waldderechtliche Belange berührt werden, erfolgt das Verfahren nach den Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Die Anforderungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) zum Walddabstand werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg Theodor-Tantzen-Platz 8 26122 Oldenburg	Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 51 01 53, 30631 Hannover	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Bearbeitet von Nadine Goy Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.	Die Stellungnahme des LBEG wird berücksichtigt. Die Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Durchführung einer Bodenfunktionsbewertung im Umweltbericht sowie zur Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen bei Bauarbeiten werden in den Bebauungsplan (Begründung, Umweltbericht und Hinweise) aufgenommen. Die bergbaurechtlichen und rohstoffsischerungstechnischen Hinweise werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden. In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. 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 (Az. 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 WMS (Web Map Service) abgerufen 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	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		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.	
9	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Fiber Networks & Services Region Nord Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Hinweis auf die gesetzliche Sicherstellung der Versorgung mit Universaldienstleistungen gemäß TKG wird begrüßt. Die Verpflichtung zur frühzeitigen, zweimonatigen Anzeige des Baubeginns wird in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes verankert und an den Erschließungsträger weitergegeben.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
10	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück Fachbereich 2 Mercatorstraße 11 49080 Osnabrück	Mit den oben näher bezeichneten Bauleitplanungen beabsichtigt die Stadt Dinklage die Schaffung weiterer Wohnbauflächen zwischen dem Dinklager Ring im Norden und der Lohner Straße L845 im Süden. Der Geltungsbereich liegt dabei ca. 80 m nördlich der von hier betreuten Landesstraße 845 außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage gem. § 4 (1) NStrG. Zu der Aufstellung des B.-Plans 115 nehme ich daher in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht hier wie folgt Stellung: Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen soll gemäß der Begründung zum Vorhaben im Süden an die Landesstraße 845, über die Straße „In der Wiek“ innerhalb der Ortsdurchfahrt, und über die „Birkenallee“, außerhalb der Ortsdurchfahrt, erfolgen. Eine Verkehrsuntersuchung für diese Erschließungspunkte ist gemäß der Begründung in Bearbeitung, liegt derzeit aber hier nicht vor. Um der Bauleitplanung zustimmen zu können, bitte ich daher um Vorlage der entsprechenden Verkehrsuntersuchung. Des Weiteren gehen von der Landesstraße 845 erhebliche Emissionen aus. Ich bitte daher vorsorglich folgenden Text in die nachrichtlichen Hinweise des Bebauungsplanes 115 aufzunehmen: Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Im Weiteren betrifft die Bauleitplanung das von hier betreute Straßennetz nicht. Ich bitte um Mitteilung über Ihre Abwägung meines vorgebrachten Hinweises sowie um die Zusendung der Verkehrsuntersuchung vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme der NLStB wird berücksichtigt. Die geforderte Verkehrsuntersuchung wird der Behörde vor dem nächsten Verfahrensschritt zur Prüfung vorgelegt. Der beantragte Textbezug zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen aufgrund von Straßenverkehrslärm wird als verbindlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
Keine Anregungen und Bedenken hatten: 1. GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH mit Schreiben vom 28.04.2026 2. Ericsson Services GmbH für die Deutsche Telekom Technik GmbH – Trassenschutz – mit Schreiben vom 28.04.2026 3. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH mit Schreiben vom 23.04.2026 4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.04.2026 5. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 21.04.2026 6. Vodafone GmbH Vahrenwalder Str. 236, 30179 Hannover			

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> <i>Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1a	Einwender/in 1	Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Pohlkamp Ost“ übersende ich Ihnen im Anhang einen schriftlichen Hinweis zu naturschutzfachlichen sowie städtebaulichen Aspekten. Die Stellungnahme enthält unter anderem Beobachtungen zu Amphibien, Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten im Bereich des angrenzenden Feldes sowie entlang des Hopener Mühlenbachs. Darüber hinaus werden Hinweise zum bestehenden Gebietscharakter des Wohngebiets und zu möglichen Auswirkungen einer weitergehenden Bebauung gegeben. Ich bitte Sie, das Schreiben im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und mir kurz den Eingang zu bestätigen. Vielen Dank im Voraus. Anlagen: 11 Bilder	Zu 1a bis 1c Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Hinweise zum Artenschutz (Amphibien, Fledermäuse, Vögel) werden im Rahmen der Umweltprüfung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) einbezogen. Die Klarstellung zur verkehrlichen Erschließung wird in die Begründung aufgenommen; eine Erschließung über den Eibenweg und den Ulmenweg war bereits seit Jahren vorgesehen. Den Anregungen bezüglich des Gebietscharakters wird durch eine gestaffelte Bauweise Rechnung getragen. Die Forderung nach einem 15 bis 20 m breiten Pufferstreifen wird zugunsten der städtebaulichen Dichte zurückgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange und naturschutzfachliche Untersuchung: Die privaten Beobachtungen und die eingereichten Fotodokumente zu Vorkommen von Amphibien, Fledermäusen (Flugrouten) und Vogelarten entlang des Hopener Mühlenbachs und der angrenzenden Flächen werden als wertvolle Vor-Ort-Informationen dankend entgegengenommen. Die genannten Tiergruppen sind Kernbestandteil der für das Plangebiet beauftragten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie des Umweltberichts. Die Kartierungen des Fachbüros umfassen die relevanten Zeiträume. Die Untersuchungsergebnisse fließen direkt in die Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelungen, Vorgaben zur schall- und lichtarmen Beleuchtung zum Schutz von Fledermäusen) ein. Die ökologische Leitlinienfunktion der bestehenden Gehölze wird im Umweltbericht gewürdigt. Verkehrliche Erschließung und Belastung der Bestandsstraßen (Eibenweg): Die Sorge vor einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das neue Baugebiet wird ernst genommen. Die Stadt weist aber darauf hin, dass eine Erschließung über den Eibenweg und den Ulmenweg bereits seit Jahren planerisch vorgesehen war. Baustellenverkehr: Die Stadt wird dafür Sorge tragen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen bei den Erschließungsarbeiten kommt. Erhalt des Gebietscharakters: Das Interesse der Anwohner am Erhalt des gewohnten, durch Eigenheime geprägten Wohnumfeldes ist ein abwägungsrelevanter Belang. Allerdings hat die Stadt bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch den dringenden öffentlichen Bedarf an vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum (auch Mietwohnungsbau) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
			Anregung eines 15 bis 20 m breiten Grün-/Pufferstreifens: Die Forderung nach einem bis zu 20 m breiten Pufferstreifen entlang der Grundstücksgrenze muss gegenüber dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) abgewogen werden. Ein Streifen dieser Dimension würde die städtebaulich nutzbare Fläche unverhältnismäßig stark einschränken und der geordneten Innenentwicklung entgegenstehen. Die Anregung wird daher in dieser Breite abgelehnt.
1b	Einwender/in 1	Ich nehme Bezug auf meine E-Mail vom 11.03.2026, in der ich Hinweise zu artenschutzrechtlichen sowie städtebaulichen Aspekten im Bereich des geplanten Baugebiets „Pohlkamp Ost“ übermittelt habe. Vor dem Hintergrund der aktuellen Veröffentlichung zum Stand des Bebauungsplans sowie der vorgesehenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bitte ich um kurze Bestätigung, dass mein Hinweis im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird. Insbesondere bitte ich um Mitteilung, ob und in welchem Umfang die angesprochenen Aspekte (Amphibienvorkommen, Fledermausflugrouten sowie Vogelvorkommen im Bereich des Hopener Mühlenbachs und der angrenzenden Flächen) in die naturschutzfachlichen Untersuchungen einbezogen wurden. Darüber hinaus bitte ich um Klarstellung der geplanten verkehrlichen Erschließung des Baugebiets. Nach meinem Kenntnisstand ist die bestehende Wohnstraße (Eibenweg) nicht als offizielle Erschließungsstraße vorgesehen. Vor diesem Hintergrund bitte ich sicherzustellen, dass keine zusätzliche Belastung durch Baustellen- oder Anliegerverkehr über diese Straße erfolgt.	Siehe oben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Weiterhin bitte ich im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 Baugesetzbuch zu berücksichtigen, dass das bestehende Wohngebiet ursprünglich als reine Einfamilienhausbebauung mit Eigennutzung konzipiert wurde. Eine unmittelbare angrenzende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder größeren Mietobjekten würde zu einer erheblichen Veränderung des Gebietscharakters führen. Ich bitte um eine kurze Rückmeldung zum Eingang sowie zur weiteren Berücksichtigung meiner Hinweise im Verfahren. Vielen Dank im Voraus. im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Pohlkamp Ost“ übersende ich Ihnen im Anhang einen schriftlichen Hinweis zu naturschutzfachlichen sowie städtebaulichen Aspekten. Die Stellungnahme enthält unter anderem Beobachtungen zu Amphibien, Fledermäusen und verschiedenen Vogelarten im Bereich des angrenzenden Feldes sowie entlang des Hopener Mühlenbachs. Darüber hinaus werden Hinweise zum bestehenden Gebietscharakter des Wohngebiets und zu möglichen Auswirkungen einer weitergehenden Bebauung gegeben. Ich bitte Sie, das Schreiben im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und mir kurz den Eingang zu bestätigen. Vielen Dank im Voraus.	
1c	Einwender/in 1	Ergänzung: Im Bereich der bestehenden Gehölzstruktur entlang unserer Grundstücksgrenze ist aus naturschutzfachlicher und städtebaulicher Sicht ein ausreichend dimensionierter Übergangsbereich erforderlich. Die vorhandene Hecke (ca. 3 m Höhe) sowie die einheimischen Bäume (ca. 6 m Höhe) bilden bereits eine strukturprägende Leitlinie, die von verschiedenen Tierarten (insbesondere Fledermäusen, Amphibien sowie Vogelarten) genutzt werden kann.	Siehe oben.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Vor diesem Hintergrund rege ich an, im unmittelbar angrenzenden Planbereich einen Grün- bzw. Pufferstreifen mit einer Breite von mindestens 15 bis 20 Metern vorzusehen, um die Funktion als Wanderkorridor sowie den Übergang zwischen bestehendem Wohngebiet und freier Landschaft dauerhaft zu sichern.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Einwender/in 2	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 115 „Pohlkamp Ost“ möchte ich zu den örtlichen Bauvorschriften Stellung nehmen, die aus planerischer, gestalterischer sowie wirtschaftlicher Sicht nochmals überdacht werden sollten. Örtliche Bauvorschrift Fassadenbegrünung (Punkt 4) Die Vorgabe beziehungsweise Empfehlung zur Fassadenbegrünung ist grundsätzlich positiv zu bewerten, sollte jedoch differenziert betrachtet werden, da sie sowohl Vorteile als auch Nachteile mit sich bringt. Positive Aspekte: • Verbesserung des Mikroklimas • Ökologischer Mehrwert durch Förderung von Insekten und Biodiversität • Beitrag zur Regenwasserrückhaltung in begrenzter Form Kritische Aspekte: • Hoher Pflege- und Wartungsaufwand • Mögliche Schäden an Fassaden durch Feuchtigkeit oder Wurzelwerk • Zusätzliche Bau- und Unterhaltungskosten und damit höhere Nebenkosten für die Mieter • Einschränkungen bei späteren Wartungs- oder Sanierungsarbeiten • Nicht jede Gebäudeausrichtung oder Bauweise eignet sich gleichermaßen für Begrünung • Bewässerung in den trockenen Monaten erforderlich Aus diesen Gründen sollte die Fassadenbegrünung nicht pauschal vorgeschrieben werden. Eine klimaangepasste Bauweise lässt sich auch durch andere Maßnahmen ergreifen.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Fassadenbegrünung: Die Anregung wird berücksichtigt. Die pauschale Verpflichtung zur Fassadenbegrünung wird zugunsten einer flexibleren, baulich verträglicheren Regelung angepasst. Dacheinschnitte und -aufbauten: Die Anregung wird berücksichtigt. Dacheinschnitte und -aufbauten werden unter Einhaltung gestalterischer Höchstmaße zugelassen. Dachneigung: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die maximale Dachneigung wird im Sinne der wirtschaftlichen Raumausnutzung moderat angehoben, um die städtebauliche Höhenentwicklung dennoch im harmonischen Rahmen zu halten. Die vom Einwender vorgetragenen Argumente bezüglich der Vor- und Nachteile einer Fassadenbegrünung (Pflegeaufwand, Schadensrisiko an der Fassade, Kosten für Mieter) sind bautechnisch und wirtschaftlich nachvollziehbar. Die Stadt verfolgt mit dieser Vorschrift zwar das wichtige städtebauliche Ziel der Klimaanpassung und Biodiversitätsförderung, sieht jedoch ein, dass eine pauschale, starre Pflicht bei bestimmten Bauweisen oder Gebäudeausrichtungen zu unverhältnismäßigen Belastungen führen kann. Die Festsetzung wird dahingehend differenziert, dass eine Fassadenbegrünung nicht mehr pauschal für alle Gebäudeseiten vorgeschrieben wird. Stattdessen wird die Pflicht auf bestimmte, städtebaulich wirksame Fassadenteile beschränkt (z. B. fensterlose Giebelwände oder Garagenwände). Zudem wird klargestellt, dass die Verpflichtung entfällt, wenn im Einzelfall bautechnische Gründe (z. B. hochgedämmte WDVS-Fassaden ohne Verankerungsmöglichkeit) dagegen sprechen. Alternativ wird die Möglichkeit eingeräumt, die Klimaanpassung durch eine verstärkte Dachbegrünung oder zusätzliche private Baumpflanzungen zu kompensieren. Zulässigkeit von Dacheinschnitten und -aufbauten Die Argumentation des Einwenders hinsichtlich der gestalterischen Auflockerung, der besseren Belichtung und der CO₂-Minderung durch ein kompakteres, effizienter nutzbares Bauvolumen wird geteilt. Ein generelles Verbot von Dacheinschnitten (wie z. B. Loggien) oder Dachaufbauten (z. B. Gauben) schränkt die zeitgemäße Architektur und Wirtschaftlichkeit des Dachgeschossausbaus unnötig ein. Dem Vorschlag wird gefolgt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) werden grundsätzlich zugelassen. Um jedoch das homogene Erscheinungsbild der Dachlandschaft im neuen Wohngebiet zu wahren, werden gestalterische Spielregeln (Höchstmaße) festgesetzt: Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/Einschnitte wird auf maximal die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewandlänge begrenzt, und es ist ein ausreichender Abstand zu den First- und Ortsganglinien einzuhalten.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		2. Zulässigkeit von Dacheinschnitten und -aufbauten (Punkt 2) Dacheinschnitte sollten bis zu einem angemessenen Maß zugelassen werden. Hierfür sprechen insbesondere drei wesentliche Gründe: Budgettechnische Gründe: Dacheinschnitte und Aufbauten ermöglichen häufig eine wirtschaftlichere Nutzung des Dachgeschosses, so dass kleinere Volumen und geringere Baukosten möglich sind. Nachhaltige Gründe: Durch geringere Bauvolumen ergeben sich sofort geringere Baumassen und damit weniger CO₂ Ausstoß. Gestalterische Gründe: Architektonisch können Dacheinschnitte zur Auflockerung großer Dachflächen beitragen und moderne, ansprechende Gebäudeansichten schaffen. Zudem verbessern sie oftmals die Belichtung und Nutzbarkeit der Innenräume. Eine begrenzte und gestalterisch geregelte Zulässigkeit wäre daher sinnvoll. 3. Dachneigung von 45 Grad (Punkt 2) Die festgelegte Dachneigung von maximal 45 Grad erscheint aus planerischer Sicht in vielen Fällen zu restriktiv. Gerade bei der Nutzung von Dachgeschossen führt eine stärkere Dachneigung häufig zu einer besseren Raumausnutzung und funktionaleren Grundrissgestaltung. Alternativ müsste oftmals der Drempeel erhöht werden, was jedoch deutlich höhere Baukosten verursacht als eine moderate Erhöhung der Dachneigung. Vor diesem Hintergrund wäre eine Überprüfung beziehungsweise moderate Erweiterung der zulässigen Dachneigung aus wirtschaftlicher und funktionaler Sicht sinnvoll.	Dachneigung von maximal 45 Grad Der Einwender weist darauf hin, dass eine Begrenzung auf maximal 45 Grad die funktionale Grundrissgestaltung im Dachgeschoss einschränken kann und im Vergleich zu einer steileren Dachform oft eine Erhöhung des Drempeels erzwingt, was die Rohbaukosten steigert. Die Stadt strebt jedoch an, das Höhenbild der Gebäude zu begrenzen, um eine massive Wirkung gegenüber dem angrenzenden Bestand zu verhindern. Um einen tragfähigen Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und städtebaulicher Verträglichkeit zu finden, wird die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude moderat von 45 Grad auf maximal 48 Grad angehoben. Diese geringfügige Erweiterung ermöglicht eine spürbar bessere Raumausnutzung im Dachgeschoss (Gewinn an Stehhöhe im oberen Bereich), ohne dass das Gebäude in der Gesamthöhe städtebaulich dominant wirkt. Der Einwender wird über das Ergebnis dieser Prüfung und die entsprechenden Textanpassungen im Bebauungsplan informiert.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Ich bitte darum, die genannten Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und erneut zu prüfen.	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	Einwender/in 3	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit möchte ich (als Interessent für ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus) Stellung zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 115 nehmen: Örtliche Bauvorschrift Nr. 2 Dachneigung und Dachaufbauten- und einschnitte: Grundsätzlich halte ich es für sinnvoll, einen Rahmen für die Gestaltung zu setzen, um zu große Ausreißer in der Siedlung zu vermeiden. Allerdings wirken die Einschränkungen etwas unverhältnismäßig und sollten nochmal diskutiert werden. Gerade für kleine und schmaler Häuser ist eine etwas höhere Dachneigung eine Möglichkeit, die Wohnfläche mit verhältnismäßig geringen Mehrkosten zu erhöhen. Daher bitte ich Sie die maximale Dachneigung von 45° zu überdenken und einen größeren Rahmen als Höchstgrenze wie z.B. 55-60° zuzulassen, wodurch auch klassische Friesenhäuser wieder eine Option wären. In dem Zusammenhang steht in dem Kontext auch die Unzulässigkeit von Dachaufbauten und -einschnitten. Durch diese Festsetzung wird die Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss stark eingeschränkt, da Bauherren die Möglichkeit verlieren, mithilfe einer Gaube oder eines Frontspießes ein weiteres "vollwertiges" Zimmer wie z.B. ein Bad oder ein zweites Kinderzimmer unterzubringen. Eine komplett zweigeschossige Bauweise ist aus finanziellen Gründen oft nicht möglich. Eine Alternative, um weiterhin einen sinnvollen gestalterischen Rahmen zu setzen, wäre eine Beschränkung der Dacheinschnitte auf 50% der Dachlänge, wie es auch in anderen Gemeinden praktiziert wird. Dadurch verbleibt auch weiterhin eine ausreichend große Dachfläche, auf der PV-Module installiert werden können. Örtliche Bauvorschrift Nr. 4 Fassadenbegrünung: Grundsätzlich sind Festsetzungen, die ökologische Aspekte berücksichtigen, zu befürworten. Für eine höhere Akzeptanz bei den Bauherren wäre es sinnvoll, alternative Erfüllungsmöglichkeiten anzubieten, wie z.B. Nistkästen, eine Zisterne oder die Pflanzung eines zusätzlichen Baumes.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Fassadenbegrünung: Die Anregung wird berücksichtigt. Die starre Verpflichtung wird zugunsten alternativer, pflegeleichterer Erfüllungsoptionen im Sinne einer höheren Akzeptanz flexibilisiert. Dacheinschnitte, -aufbauten und Frontspieße: Die Anregung wird berücksichtigt. Zur besseren Raumausnutzung (z. B. für Bäder/Kinderzimmer) werden Gauben und Einschnitte mit einer Begrenzung auf 50 % der Dachlänge zugelassen. Dachneigung: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Die maximale Dachneigung wird moderat auf 48° angehoben, um die Wohnraumerweiterung zu erleichtern; die geforderten 55–60° werden jedoch zugunsten des Nachbarschutzes und des Ortsbildes abgelehnt.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
		Fassadenbegrünung würde durch den erhöhten Pflegeaufwand und den zusätzlichen Wasserverbrauch im Sommer höhere Nebenkosten für die Mieter bedeuten, während bezahlbarer Wohnraum auch weiterhin knapp ist. Daher bitte ich Sie, diese Aspekte bei Ihrer Abwägung zu berücksichtigen.	