

## Gemeinde Kirchwalsede: Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg“

### Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

#### Verfahrensübersicht

09.06.2022	Aufstellungsbeschluss,
13.03.2024	Billigung des Vorentwurfes, Beschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens durch den Rat der Gemeinde Kirchwalsede
12.04.2024 bis einschl. 13.05.2025	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2024 m. d. B. um Stellungnahme bis zum 13.05.2024

#### Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

##### 1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

<p><b>1.1. Eine Mitteilung, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen, haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, vom 13.05.2024</li> <li>- Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum, vom 13.05.2024</li> <li>- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 07.05.2024</li> <li>- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, vom 03.05.2024</li> <li>- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, vom 13.05.2024, 13.05.2024 und 13.05.2024</li> </ul>	<p><b>1.2. Eine Mitteilung, dass keine Belange betroffen sind, haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TenneT TSO GmbH, vom 15.04.2024, 16.04.2024 und 24.04.2024</li> </ul>
---	--

##### 1.3. Zu den vorliegenden Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
1.3.1.	Landkreis Rotenburg (Wümme), Stellungnahme vom 13.05.2024 (zugleich Stellungnahme FNP)	
	Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:	

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>1. Regionalplanerische Stellungnahme</b></p> <p>Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken. In Hinblick auf den demografischen Wandel begrüßen wir die Ausweisung eines kleinen Neubaugebietes mit Blick auf künftige Möglichkeiten der Innenentwicklung.</p> <p><b>2. Stellungnahme Kreisarchäologie</b></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b>3. Stellungnahme Bauaufsicht</b></p> <p>Gegen die v. g. Planung in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen bauaufsichtlich keine Anregungen und Bedenken.</p> <p><b>zur ÖBV des B-Planes:</b></p> <p>Sofern die Anforderungen zur Dacheindeckung nicht auch für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten (!) etc. gelten sollen, wäre zur Klarstellung eine Formulierung unter Ziff. 2.2 angebracht.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Auf der Planzeichnung sollte vermerkt werden, welche BauNVO zugrunde liegt und anzuwenden ist, um auch später noch Klarheit in der Anwendung des Bebauungsplanes zu haben.</p> <p><b>4. Naturschutzfachliche Stellungnahme</b></p> <p>Gegen die geplante F-Planänderung und B-Planaufstellung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Ich möchte lediglich darauf hinweisen, dass die externen Kompensationsmaßnahmen bitte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Außerdem fehlen bei der Anpflanzung der Strauch-Baumhecke Angaben zur Pflanzqualität und zu den Pflanzabständen.</p> <p><b>5. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p> <p>Auf der südwestlich gelegenen alten Hofstelle wurde vor wenigen Jahren bereits der Einbau einer Wohnung in die vorhandene Scheune genehmigt, der Einbau weiterer Wohnungen wurde bereits beantragt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass hier keine Landwirtschaft, insbesondere Tierhaltung, mehr stattfindet. Die neuen Wohnhäuser verschärfen somit keinen Konflikt zwischen einer möglichen Tierhaltung und Wohnen.</p>	<p>Zu 1.)</p> <p>Die regionalplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.)</p> <p>Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3)</p> <p>Die Stellungnahme der Bauaufsicht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>zur ÖBV des B-Planes:</b></p> <p>Die ÖBV Ziffer 2.2 wird klargestellt.</p> <p><b>Zum Hinweis:</b></p> <p>Auf der Planzeichnung ist bereits vermerkt, dass die BauNVO in der aktuellen Fassung vom 21.11.2017 gilt.</p> <p>Zu 4)</p> <p>Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen wird im Zuge des Umweltberichtes mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Hinsichtlich der Pflanzqualitäten und -abstände wurde auf das Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme) verwiesen. Der Stellungnahme wird gleichwohl gefolgt. Die Angaben werden unmittelbar in der Testfestsetzung ergänzt</p> <p>Zu 5)</p> <p>Die Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>6. Stellungnahme Straßenmeisterei</b></p> <p>Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Kirchwalsede bestehen seitens der Kreisstraßenmeisterei Rotenburg keine Bedenken.</p> <p><b>7. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz</b></p> <p>Löschwasser</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.</p> <p>Zuwegung</p> <p>Zu den Grundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO auszuführen.</p> <p><b>8. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb</b></p> <p>Hier soll ein Wohngebiet entstehen, welches durch eine Planstraße erschlossen wird. Bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses Gebiet ist zu beachten, dass alle Baugrundstücke von der Planstraße erschlossen werden. Ist dies gewährleistet, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Sollte bei der konkreten Erschließungsplanung die innere verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes durch eine neu herzustellende Stichstraße geplant werden, ist zu beachten, dass Stichstraßen nur von Müllfahrzeugen befahren werden, wenn sie über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Durchmesser min. 22m) verfügt. Der Durchmesser von 22m ist zwingend einzuhalten, d.h. die Wendeanlage darf nicht durch Bebauung (durch öffentliche Stellplätze) oder Bepflanzung verkleinert werden, damit ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen vermieden wird. Die Wendeanlage muss baulich gesichert werden, damit diese nicht zugeparkt werden kann.</p> <p>Sollte bei der weiteren Planung für die Stichstraße keine oder ein für Müllfahrzeuge zu schmale Wendeanlage vorgesehen sein, ist im Einmündungsbereich der Planstraße eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen,</p>	<p>Zu 6)</p> <p>Die Stellungnahme der Straßenmeisterei wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7)</p> <p>Die Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die erforderlichen Löschwassermengen wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Jedes Grundstück ist unmittelbar an die Verkehrsfläche angebunden. Zuwegungen werden im Zuge der Erschließungs- und Bauantragstellung geplant.</p> <p>Zu 8.)</p> <p>Die Hinweise der Abfallwirtschaftsbetriebe werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>dass diese nicht zugeparkt werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.</p> <p>Bei den zu erwartenden Wohneinheiten ist eine Fläche für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens einem Großbehälter einer Abfallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich mind. 8 m<sup>3</sup> Sperrmüll und mind. 2 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können. Im Bebauungsplan ist auszuweisen, wo diese Fläche realisiert werden soll.</p> <p>Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>9. Stellungnahme untere Wasserbehörde</b></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die Erlaubnis- und Genehmigungspflicht nach dem Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Wasserwerk-Süd. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.</p> <p>Gem. Bodengutachten aus 2023 sind die anstehenden Böden nicht zur Versickerung geeignet, sodass anfallendes Niederschlagswasser anderweitig zu beseitigen ist.</p> <p>Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.</p>	<p>Zu 9.)</p> <p>Die Hinweise der unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zur Beachtlichkeit der Wasserschutzgebietsverordnung ist auf der Planzeichnung bereits enthalten</p> <p>Ein Bodengutachten liegt inzwischen vor. Nach abschließender Klärung der Erschließung wird die Entwässerungsplanung konkretisiert. Ein Vorbemessung liegt vor.</p>
<b>1.3.2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vom 29.04.2024</b>		
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS @ Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/- untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise des LBEG wurden zur Kenntnis genommen. Der NIBIS Kartenserver fand in der Planung Verwendung. Die ergänzenden Hinweise sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich nicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	
<b>1.3.3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 17.04.2024</b>		
	<p>Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ im Folgenden Stellung.</p> <p>Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.</p> <p>Durch die vorliegende Planung wird vom derzeitigen Flächeneigentümer die Entwicklung eines kleinteiligen Baugebietes geplant, in welchem ca. 10 Bauplätze für Einfamilien- oder kleinteilige Mehrfamilienhäuser entstehen können.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,98 ha. Und ist derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.</p> <p>Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB).</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich lt. Luftbild innerhalb des Mindestbeurteilungsgebietes landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sowie mit allen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen sowie den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Kirchwalsede ist ein raumordnerisch festgesetzte Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.</p> <p>Die Gemeinde sieht einen Bedarf für eine wohnbauliche Entwicklung und hat entsprechend die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Absatz 6 BauGB. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund gibt die Gemeinde Kirschwalsede der wohnbaulichen Weiterentwicklung an dieser Stelle des Ortsgefüges den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft.</p> <p>Die Gemeinde Kirchwalsede unterstützt gleichzeitig die Entwicklung und Sicherung von Innenentwicklungspotenzialen, sieht diese aber wegen der begrenzten Verfügbarkeit und Zugriffnahme nur als einen Baustein der gemeindlichen Entwicklung an. Sie hält daher an der geplanten kleinteiligen Siedlungserweiterung fest und hält diese weiterhin für angemessen. .</p> <p>In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung mehr. Die neuen</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>landwirtschaftlichen Flächen gehen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus.</p> <p>Es besteht die Gefahr der Entstehung von Emissions- und Immissionschutzkonflikten. Grundsätzlich sind für landwirtschaftliche Betriebsstandorte in der Bauleitplanung räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Bebauung oder sonstige beeinträchtigende Nutzung nicht erfolgen darf. Es sind entsprechend der TA-Luft Abstände einzuhalten, um ein Fortbestehen der Betriebe konfliktfrei zu sichern.</p> <p>Die vorliegende Planung ist grundsätzlich geeignet, den Fortbestand und die Weiterentwicklung nahegelegener Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einzuschränken bzw. zu verhindern. Aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht sind konkrete, abwägungsbeachtliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu erheben und zu berücksichtigen.</p> <p>Dementsprechend ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht vor dem Hintergrund des einzuhaltenden Schutzanspruchs der geplanten Nutzung eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung erforderlich.</p> <p>In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Wir begrüßen daher den Hinweis, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.</p> <p>Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.</p> <p>Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche</p>	<p>Wohnhäuser verschärfen somit keinen Konflikt zwischen einer möglichen Tierhaltung und Wohnen.</p> <p>Auch der Abstand von ca. 700 m bis zur südlich gelegenen Biogasanlage lässt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten. Entsprechende Gutachten wurden im Zuge der Errichtung der Biogasanlage beigebracht. Eine ergänzende immissionsschutzrechtliche Betrachtung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage und sonstiger landwirtschaftlicher Betriebe sind bereits durch die angrenzenden bestehenden Wohnbaugebiete begrenzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleiben gewährleistet.</p> <p>Die erforderliche Kompensation erfolgt auf externe Flächen in der Nähe des Plangebietes und dient zugleich der Ortsrandeingrünung. Nähere Erläuterungen erfolgen im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum</li> <li>• ökologischer Waldumbau</li> <li>• Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen</li> <li>• Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente</li> <li>• Maßnahmen an Gewässern</li> </ul>	
<b>1.3.4. Wasser-Versorgungs-Verband Rotenburg-Land, vom 17.04.2024</b>		
	<p>Gegen die o. g. Vorhaben sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten bei der Planung entsprechend DIN 1998 zu berücksichtigen, ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum vorzuhalten (DIN 1998:2018-07 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“). Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p> <p>Gerne möchte ich im Sinne eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Wassermanagements darüber hinaus anregen, die Regenwasserversickerung vor Ort zu prüfen und einen Hinweis zum Einbau von Regenwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken aufzunehmen, die u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<b>1.3.5. EWE NETZ GmbH, vom 15.04.2024</b>		
	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der Leitungsbestand ist durch die Planung nicht gefährdet.</p> <p>Die EWE wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten in die Planung einbezogen.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>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 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebieterschliessung</a></p> <p>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 Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	

Nr.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
<b>1.3.6. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, vom 13.05.2024</b>		
	<p>Eine Ausbaumentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p><a href="mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com">Neubaugebiete.de@vodafone.com</a></p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollte eine Versorgung des Plangebietes durch Vodafone Deutschland GmbH geplant sein, so wird diese rechtzeitig in die Planung einbezogen.</p>

**Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie zuvor aufgeführt in der weiteren Planung berücksichtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

## 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden alle Namen, genaue Adress- oder Grundstücksbezeichnungen anonymisiert.

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
<b>2.1. Einwendung eines Anliegers „Zum Hampberg“, Stellungnahme vom 08.05.2024</b>		
	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister,</p> <p>sehr geehrte Ratsfrauen und Ratsherren der Gemeinde Kirchwalsede, hiermit lege ich Widerspruch zum gesamten Bebauungsplan Nr.19 „Sehlinger Weg“ ein.</p> <p>Leider haben meine mehrfachen Bemühungen und ebenso die der Anwohner von der Straße „Zum Hampberg“, die vom Investor und von der Gemeinde in Aussicht gestellten Kompromisslösungen einzufordern, in keinem einzigen Punkt Erfolg gezeigt.</p> <p>Vor der Ratsentscheidung über das Baugebiet wurde Verhandlungsbereitschaft signalisiert, nach der Ratsentscheidung sind alle Bemühungen der Anwohner vom Hampberg über eine einvernehmliche Lösung vom Rat und auch vom Investor nur „zur Kenntnis genommen“ worden.</p> <p>Auch unsere Bereitschaft zur gemeinsamen Erarbeitung einer Lösung wurde ignoriert.</p> <p>Alle Fragen der Anwohner „Zum Hampberg“ wurden weder mündlich noch schriftlich beantwortet und sind bis heute offen.</p> <p>Der Widerspruch zum B-Plan begründet sich aus den folgenden Punkten:</p> <p><b>I. Dokument: „2024-03-28 Scop. Planz BP Nr. 19 Sehlinger Weg-B- Plan.pdf“</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Gebäude sind in der Größe nur „beispielhaft“ dargestellt. Die Zahlenangaben und Aussagen im Text lassen eine viel höhere Bebauung zu. Diese Planung zeigt damit eine vereinfachte Darstellung. Der Text und die Zeichnung sind widersprüchlich und damit nicht akzeptabel.</li> <li>Der vom Investor und der Gemeinde in Aussicht gestellte Grünstreifen zwischen dem Bestand und dem Neubaugebiet ist nicht enthalten. Auf Nachfrage an den Investor im Rahmen einer Ratssitzung gab es die Aussage des Investors: „Es wurde nur in Aussicht gestellt, aber nicht versprochen“.</li> </ol> <p>Die Gemeinde hat sich zu diesem Thema nicht positioniert.</p>	<p>Der Vorentwurf wurde am 14.02.2024 im Rahmen einer öffentlicher Ratssitzung vorgestellt. Am 22.02.2024 kam es auf Bitte der Anlieger zu einem Treffen im Gemeindefeischhaus zu einem Erläuterungsgespräch.</p> <p>Am 12.03.2024 fand eine weitere Ratssitzung statt, in der die Anwohner die Gelegenheit hatten öffentlich zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen und dies auch umfänglich nutzten.</p> <p>Es waren alle Beteiligten um eine einvernehmliche Lösung bemüht. Einige Anregungen der Anwohner wurden dabei aufgegriffen und die Planung daraufhin entsprechend angepasst (Verbreiterung der Grundstücke, stärkere Beschränkung der Kubatur der Baukörper/ s. keine Stadtvillen zulässig, Prüfung der verkehrlichen Situation usw.). Andere Wünsche (z. B. größere Abstände des Plangebietes zur Bestandsbebauung) wurden tatsächlich zur Kenntnis genommen, aber aufgrund der gleichartigen aneinanderstoßenden Wohnnutzungen als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Fragen wurden hinreichend erläutert. Entsprechende Protokolle wurden gefertigt. Weitere schriftliche Fragen sind im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht eingegangen.</p> <p>Die „offizielle“ Beantwortung der verbliebenen Fragen erfolgt, wie es das Bauleitplan vorsieht im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, in der anschließenden Ratssitzung und, falls erforderlich erneut nach erfolgter Offenlagen.</p> <p>Zu I.1.) Es handelt sich um eine sog. Angebotsplanung, d.h. die Bauleitplanung gibt lediglich den Rahmen dessen, was später zulässig ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und teils auch auf Wunsch der Gemeinde getroffen. Die dargestellten Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechen dem, was in einem Baugebiet in dörflicher Lage erwartbar ist und was auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.</p> <p>Zu I.2.) Es ist richtig, dass in der Planung kein Grünstreifen zu den Bestandsgrundstücken vorgesehen ist. Dies wird zwischen gleichartigen Wohnnutzungen vorliegend als nicht erforderlich angesehen. Durch die aus dem Bestand vorgegebene Baugrenzen und die im Norden des Plangebietes vorgesehenen Abstände von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze werden Mindestabstände von 14,60 m bzw. 22,60 m zwischen den Neu- und den Bestandgebäuden der Einwender vorgesehen. Damit werden ausreichende</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Ich fordere einen Mindestabstand von 10 m von den neuen Baugrundstücken zu unseren Bestandsflächen in Form eines Grünstreifens und eine besondere Abstandsregelung für meine Naturhecke.</p> <p>3. Eine vom Investor und von der Gemeinde in Aussicht gestellte Verkehrsanbindung <u>ohne</u> den Weg „Vor dem Hampberg“ ist nicht eindeutig dargestellt.</p> <p>Der Weg „Vor dem Hampberg“ zeigt auf dem Plan keine Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“, hat aber auch keine eindeutige Trennung.</p> <p>Damit ist die Zeichnung in diesem Punkt unvollständig und lässt mehrdeutige Lösungen zu.</p> <p>4. Die Planzeichnung enthält kein Verkehrskonzept und ist damit nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Abstände eingehalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche oder gar unzulässige negative Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen.</p> <p>Ein Abstand der Baugrenzen von 5 m zur bestehenden Naturhecke bietet einen hinreichenden Schutz für diese. Ein Mindestabstand von 10 m wird als hingegen unverhältnismäßig und auch unbegründet angesehen.</p> <p>Gleiches gilt für den geforderten Grünstreifen zwischen Wohnnutzungen. Da lediglich gleichartige Wohnnutzungen mit gleichem Schutzanspruch aneinander grenzen, wird neben den mit großzügigem Abstand festgesetzten Baugrenzen kein weitere „Schutzabstand“ als erforderlich erachtet. Die bestehende, im Bestands-Bebauungsplan festgesetzte und zu erhaltende Naturhecke bietet bereits zudem bereits einen hinreichenden Sichtschutz. Weiter Maßnahmen können, sofern sie als erforderlich erachtet werden, von den Einwendern vorgenommen werden.</p> <p>Der gesetzliche Mindestabstand, bei dem davon ausgegangen wird, dass ohne weitere Prüfung gesunde Wohnverhältnisse mit einer hinreichenden Belichtung und Besonnung gewährleistet sind, beträgt bei der vorliegend geplanten Bebauung lediglich 6 m zwischen den Wohngebäuden. In der vorliegenden Planung wird ein deutlich größerer Abstand vorgesehen, was als ausreichend anzunehmen ist.</p> <p>Zu I.3.) Die Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ ist durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1a „Felhoren“ bereits gegeben. Das in Rede stehende Teilstück des Gemeindeweges „Vor dem Hampberg“ ist in diesem bereits seit 1992 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wurde die Anbindung des Weges an die Straße „Zum Hampberg“ gesichert. Mit der damaligen Planung wurden potenzielle Möglichkeiten für eine spätere Siedlungserweiterung vorausschauend vorbereitet. Die Planung grenzt unmittelbar an den Bestandsbebauungsplan und setzt dessen festgesetzte Verkehrsfläche sinnvoll fort. Sie ist damit inhaltlich stimmig und lückenlos auf der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Zu I.4.) Im Vorentwurfsstadium wird eine Erschließung vom „Sehlinger Weg“ mit Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche „Vor dem Hampberg“ und über diesen weiter an die Straße Straße „Zum Hampberg“ favorisiert. Dies ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend in der Begründung erläutert. Die Nutzung der bestehende ausgewiesenen Verkehrsfläche ist geeignet, um das geplante Wohngebiet für etwa 10 Grundstücke unter Verzicht einer Wendeanlage anzubinden.</p> <p>Der Ausbau der Verkehrsflächen soll, wie in der Begründung erläutert, in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen und gleichzeitig die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die eigentliche Fahrbahnbreite wird dabei etwa 4,50 m betragen. Ein Erschließungsplaner hat die vorgegebene Gesamtbreite der</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>Fazit zur Planzeichnung</b></p> <p>Die Planzeichnung ist mehrdeutig, unvollständig und widersprüchlich. Die Leistungen gemäß der HOAI „Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan“ in der Leistungsphase „Entwurfsplanung“ wurden nicht erfüllt.</p> <p>Die Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Damit widerspreche ich dem gesamten Dokument in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie in Bezug auf das Baurecht §1 auf eine gerechte Abwägung der Interessen.</p> <p><b>II. Dokument „2024-03-28 Scop. Begr. BP Nr. 19 Sehlinger Weg.pdf“</b></p> <p>Hier Auszüge aus dem Text</p> <p><b>1. Zu 1.3 Anlass der Planung, Seite 2</b></p> <p><i>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Absatz 6 BauGB u. a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigen-tumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.</i></p> <p>Widerspruch Die Ziele wurden formuliert, jedoch nicht umgesetzt. Die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfordert auch eine Einbindung und Abstimmung mit den Bewohnern an der Straße „Zum Hampberg“. Seitens des Investors ist jedoch kein Signal zur Zusammenarbeit oder die Bereitschaft zu einer Kompromiss-lösung zu erkennen.</p> <p>Die Gemeinde hat in diesem Punkt keine Stellung bezogen.</p>	<p>Verkehrsfläche auch im Hinblick auf erforderliche Entwässerungsstrukturen als ausrei-chend angesehen.</p> <p>Die bauliche Ausgestalt des Straßenraumes wird aus Gründen der Flexibilität der Er-schließungsplanung überlassen, deren Planung ebenfalls in enger Abstimmung und nach Vorgabe der Gemeinde erfolgen wird.</p> <p>Ergänzende textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenräume werden da-her im Bauleitplanverfahren als nicht erforderlich angesehen.</p> <p><b>Zu Fazit zur Planzeichnung:</b></p> <p>Die Planung ist eindeutig und entspricht hinsichtlich der Festsetzungen der Planzei-chenverordnung.</p> <p>Die Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden umfassend berück-sichtigt. Sie wurden jedoch hinsichtlich in der Abwägung mit den öffentlichen Belangen im Einzelfall anders eingestuft, als von den Anliegern gewünscht. Die Gemeinde sieht die Beeinträchtigungen, die auf die Anlieger zukommen. Sie stuft diese Beeinträchtigun-gen (Angrenzen an gleichartige Wohnnutzung, gesicherte Abstände der geplanten Neu-bauten zu den Gebäuden der Einwendern von ca. 14,60 m, nur geringe zu erwartende Verkehre bei geplanten ca. 10 Baugrundstücken) jedoch als maßvoll und insofern hin-nehmbar ein und gibt vor diesem Hintergrund dem öffentlichen Belang der Wohnungs-bauentwicklung den Vorrang vor dem von den Anliegern geforderten Schutzanspruch.</p> <p><b>II.)</b></p> <p><b>1. Zu 1.3 Anlass der Planung</b></p> <p>Wie zuvor erläutert wurden die Bewohner der Straße „Zum Hampberg“ umfassend in die Planung einbezogen. Ihren Argumenten wurde allerdings nicht in Gänze gefolgt. Gefolgt wurde der Forderung von einem größeren Abstand der Baugrenze von 5 statt zuvor 3 m zu den Bestandsgrundstücken. Damit ist die Gemeinde den Eigentümern entgegengekommen. Bei den weiteren zuvor genannten Punkten sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit. Es ist nicht nachvollziehbar, warum kleinteilige ergänzende Wohn-nutzungen am Ortsrand Kirchwalsedes stabilen Bewohnerstrukturen entgegenwirken sollte. Gleichartige Wohnnutzungen werden als grundsätzlich miteinander verträglich angesehen.</p> <p>Das Wohngebiet hat im Sinne des Schutzes des Ortsbildes aber auch unter dem As-pekt der Akzeptanz der Anwohner bereits nennenswerte Einschränkungen, insbeson-dere im Hinblick auf die Höhenentwicklung, erfahren. Dies wird als ausreichend ange-sehen.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>2. Zu 1.3 Anlass der Planung, Seite 2</b></p> <p><i>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Absatz 6 BauGB u. a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die <u>Eigen-tumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung</u> und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.</i></p> <p>Widerspruch Die Ziele wurden formuliert, jedoch nicht umgesetzt. Die Bildung von Eigentum kann nicht mit der Herstellung und Vermietung von Wohnraum erfolgen. Keines der Grundstücke ist für Einfamilienhäuser geplant.</p> <p><b>3. Zu 1.3 Anlass der Planung, Seite 3</b></p> <p><i>Der Kommune selbst fehlt es an den finanziellen und personellen Ressourcen, um die notwendig werdenden Bauleitplanungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und weiteren erforderlichen projektbezogene Aufwendungen, wie Gutachten usw. zu entwickeln. Sie überlässt dies daher dem Investor.</i></p> <p>Widerspruch Falsche Schlussfolgerung zu finanziellen Ressourcen.</p> <p>Die Gemeinde kann sich auch als verantwortlicher Planer kostenneutral halten, indem der Investor eine Kostenübernahmeerklärung für die Planung gibt. Das ist eine übliche Vorgehensweise bei öffentlichen Vorhaben.</p> <p>Falsche Vermutung zu personellen Ressourcen Die Wege zur Prüfung und Genehmigung von Plänen sind völlig identisch, sodass hier keine zusätzlichen Ressourcen erforderlich werden.</p> <p>Gegenteilige Darstellung Da die Planung des Investors ohne Abstimmung mit der Gemeinde oder betroffenen Bürgern ausgeführt wurde, sind im Nachgang zusätzliche Ressourcen erforderlich, um alle unabgestimmten Details der Planung in Form von Zeichnung oder Text zu korrigieren.</p> <p><b>4. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit in Kirchwalsede nicht bedient werden kann.</i></p> <p>Falsche Aussage zur Nachfrage Es liegt der Gemeinde eine nur geringe Nachfrage nach Baugrundstücken vor und nicht jede Anfrage nach Baugrund führt automatisch zu einem Ergebnis.</p>	<p><b>2. Zu 1.3 Anlass der Planung</b></p> <p>Der entsprechende Passus bezieht sich auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und diese können durchaus unterschiedlich sein. Die Grundstücke können sowohl der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern dienen. Gleichzeitig soll aber u.a. auch das kostengünstige Wohnen durch die Schaffung von kleineren Wohneinheiten ermöglicht werden. Ob dies zur Miete oder als Eigentum geschieht ist im Bebauungsplan nicht geregelt. Mit der Obergrenze von maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude wird aber eine Obergrenze festgesetzt, die auch im dörflichen Rahmen noch als niedrig anzusehen ist und die keine Gefahr einer städtebauliche Überformung oder einer unzumutbaren Dichte birgt.</p> <p><b>3. Zu 1.3 Anlass der Planung</b></p> <p>Die Kostenübernahmeerklärung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern ggf. eines ergänzenden städtebaulichen Vertrage.</p> <p>Die Planung erfolgt, wie auch ansonsten üblich, nach Vorgabe der Gemeinde. Sie bestimmt den Planungsrahmen übergibt die Ausarbeitung der Planung aber in die Hände eines Planungsbüros. So ist dies auch vorliegend erfolgt.</p> <p>Die Kommune hat das Planungsbüro empfohlen. Der Investor hat dieses beauftragt. Er übernimmt die Kosten der Planung. Die Gemeinde behält die Planungshoheit des Verfahrens und entscheidet abschließend über die Inhalte der Planung.</p> <p>Insofern ist der Planungsweg tatsächlich völlig identisch.</p> <p>Die Gemeinde hat die Planung im Vorfeld mit dem Investor abgestimmt und, wie erläutert, den Planungsrahmen vorgegeben. Feinjustierungen und Abstimmungen sind Teil des Planungsprozesses.</p> <p>Zum Schluss entscheidet nach Berücksichtigung und Abwägung der eingegangenen Belange allein die Gemeinde über die Inhalte der Planung.</p> <p><b>4. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Da die Bauplätze in der Gemeinde Kirchwalsede weitgehend aufgebraucht sind, sieht die Gemeinde einen Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken und hat daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde kommt dabei ihren städtebaulichen Ermessen nach und entwickelt, entsprechend ihrer raumordnerischen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand Kirchwalsedes.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Falsche Aussage zu vorhandenen Baugrundstücken Es stehen Bauplätze, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, zur Verfügung.</p> <p>Falsches Planungskonzept zur Nachfrage Eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu Einfamilienhäusern kann nicht über das Konzept „Baugebiet Sehlinger Weg“, dass nur die Erstellung von Mietwohnungen zeigt, gedeckt werden.</p> <p><b>5. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 3</b></p> <p><i>Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Aufgabe hat die Gemeinde Kirchwalsede als Grundzentrum aber auch dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Wohnbauflächen vorgehalten werden.</i></p> <p><i>Es fehlt dabei im Ort u.a. perspektivisch auch an kleineren Wohneinheiten, z. B. für Senioren oder jüngere Menschen, die einen eigenen Hausstand eröffnen möchten. Entsprechend sollte, kleinteilig und dem Ortsbild angemessen, auch die Errichtung von Geschosswohnungen möglich sein.</i></p> <p>Falschaussage Mit dem Baugebiet „Lütenhoff“ wurden bereits in Dorfmitte kleinteilige Wohneinheiten erschaffen. Im Text wurden jedoch Anfragen nach „Bauplätzen“, also Anfragen nach Einfamilienhäusern zitiert und nicht nach Wohneinheiten.</p> <p>Falschaussage „Dem Ortsbild angemessen“ kann nur eine gleiche Struktur bedeuten. Hier wurde eine 6-fach höhere Baudichte geplant, siehe Punkt 7.</p> <p><b>6. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Weitere Flächen für eine gewünschte wohnbauliche Entwicklung stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.</i></p> <p>Falschaussage, es sind Flächen vorhanden.</p> <p><b>7. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Der Norden Kirchwalsedes ist durch ältere, landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftliche genutzte Bestandsbebauten noch sehr dörflich vorgeprägt. Die großen Grundstücke weisen oft hochwertige Grünbestände auf und verzahnen sich mit der freien Landschaft, so dass hier ein intakter, dörflich geprägter Ortsrand vorliegt, der ebenfalls erhalten und nicht überprägt werden sollte.</i></p> <p>Richtige Aussage mit falscher Schlussfolgerung. Auch die Eigenheime am Hampberg haben einen dörflichen Charakter mit Nebengebäuden und einen hochwertigen Grünbestand. Hier ist ebenso ein intakter Ortsrand vorhanden, der erhalten und nicht überprägt werden darf.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan 19 „Sehlinger Weg“ wird ein übliches dörfliches Wohngebiet entwickelt, das voraussichtlich überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt sein wird und lediglich die Möglichkeit bietet, bis zu 3 Wohnungen in einem Wohngebäude zu realisieren. Ansonsten sichern die textlichen Festsetzungen eine übliche kleinteilige Bebauungsstruktur.</p> <p><b>5. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht Einfamilienhäuser sowie Wohneinheiten. Für beides gibt es Bedarf in Kirchwalsede.</p> <p>Das Baugebiet entspricht hinsichtlich der festgesetzten städtebauliche Kennwerte den Festsetzungen der sonstigen Baugebieten Kirchwalsedes. Die Bebauung muss allerdings mit einer deutlich niedrigeren Traufe erfolgen. Die ansonsten im Dorfgebiet zulässigen, zwar baurechtlich eingeschossigen, in Teilen aber 2-geschossigen Stadt villen sind damit ausgeschlossen. Die durch die Planung festgesetzte Bebauungsdichte entspricht der im Umfeld festgesetzten. Durch die ergänzende Beschränkung der möglichen Gebäudekubaturen, wird sichergestellt, dass der Ortsrand angemessen und kleinteilig weiterentwickelt wird.</p> <p><b>6. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Die Gemeinde Kirchwalsede hat zu entscheiden, ob sie im Rahmen ihres planerischen Ermessens weitere Bauflächen ausweisen will. Dies hat sie mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan getan.</p> <p><b>7. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Es wird nicht in Abrede gestellt, dass auch die Eigenheime am Hampberg einen dörflichen Charakter haben.</p> <p>Es handelt sich hierbei aber um eine völlig andere Siedlungsstruktur, die zudem über einen Bebauungsplan abschließend geregelt ist, während im Norden noch einige planungsrechtliche Außenbereichslagen den Siedlungsrand prägen und diesem einen völlig anderen, deutlich dörflicher, von Hofstellen geprägten Charakter geben.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Dazu die folgenden Zahlen: Die Fläche des südlichen Wohngebietes vom Hampberg hat eine Größe von ca. 16.200 m<sup>2</sup> mit 11 Einfamilienhäusern. Das Neubaugebiet hat eine Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> mit geplanten 11 x 3 = 33 Wohneinheiten.</p> <p>Im Klartext: Die halbe Fläche enthält die dreifache Wohndichte. Das entspricht dem <b>Faktor 6 der Siedlungsdichte gegenüber dem Bestand</b>.</p> <p>Ich fordere aus den gleichen Gründen zur Erhaltung unserer vorhandenen Strukturen identische Planung des Neubaugebietes gemäß der Formulierung: „der ebenfalls erhalten und nicht überprägt werden sollte“.</p> <p><b>8. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Im Zuge der Diskussion zur grundsätzlichen Notwendigkeit eines weiteren Neubaugebietes wurde angeführt, dass es in Kirchwalsede rund 30 Häuser, die überwiegend von alleinstehenden Senioren bewohnt werden. Es sei davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Immobilien auf den Markt kommt. Die Gemeinde Kirchwalsede geht davon aus, dass diese nur sukzessive, d. h. über einen längeren Zeitraum zur Verfügung stehenden Gebäude Nachnutzungen finden werden. Gerade vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten werden Bestandsimmobilien in den Ortslagen für Familien wieder interessant, so dass nicht von langen Leerständen auszugehen ist.</i></p> <p>Richtige Aussage, falsche Schlussfolgerung</p> <p>Das Potential an Bestandsgebäuden widerspricht der Ausweisung eines Neubaugebietes.</p> <p><b>9. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 5</b></p> <p><i>Von einer Bebauung östlich des Ziegeleiweges wird zudem abgeraten, da dies über den bestehenden, hier sehr klar definierten Siedlungsrand hinausgehen würde.</i></p> <p>Widerspruch Diese Aussage widerspricht der Ausweisung des Neubaugebietes. Auch der südliche Teil des Dorfes „Zum Hampberg“ hat einen klar definierten Siedlungsrand.</p> <p><b>10. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 5</b></p>	<p>Aufgrund der deutlich gestiegene Baukosten aber auch im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden sind die Grundstücke in den vergangenen Jahren auch auf den Dörfern deutlich kleiner geworden.</p> <p>Es handelt sich bei dem geplanten Neubaugebiet um ein Baugebiet für ca. 10 Baugrundstücke. Die zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude sind, wie bei den neueren Baugebieten üblich, eng begrenzt. Im Bereich des Hampberg ist dies nicht der Fall. Die bauliche Dichte ist hier identisch. Hier könnten theoretisch ebenfalls Mehrfamilienhäuser ohne Beschränkung der Zahl der Wohnungen entstehen. Sie sind aber nicht entstanden und es ist auch nicht anzunehmen, dass dies in großem Umfang passieren wird. Der Vergleich hinkt insofern.</p> <p>Die baulichen Strukturen ergeben sich aus den Grundstücksgrößen, der zul. GRZ und den festgesetzten Gebäudehöhen. Mit den vorliegenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass die dörflichen Strukturen am Ortsrand nicht überprägt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur wird lediglich in ähnlicher Form weitergeführt.</p> <p><b>8. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Da die Bestände nur vereinzelt auf den Markt kommen und keine umfangreichen Leerstände in Kirchwalsede zu verzeichnen sind, sieht die Gemeinde ergänzend einen Bedarf an Neubauplätzen.</p> <p>Sie hat daher im Rahmen ihres planerischen Ermessens entschieden, weitere Bauflächen auszuweisen.</p> <p><b>9. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Es ist unbestritten, dass der südliche Teil Kirchwalsedes mit der Bebauung „Zum Hampberg“ einen klar definierten Siedlungsrand hat. Aber dieser Siedlungsrand ist durch seine Bebauungsstruktur aus Wohngebäuden geprägt, die mit der Planung einheitlich fortgesetzt wird.</p> <p>Auf der östlichen Seite der Ziegeleistraße ist hingegen bislang keinerlei Bebauung vorhanden, so dass die Situation hier doch eine deutlich andere ist.</p> <p><b>9. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Im Westen Kirchwalsedes sieht es ähnlich aus. Westlich der Straßen „In den Büschen“ bzw. „Am neuen Friedhof“ gibt es bislang keinerlei Siedlungstätigkeit. Ziel der</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><i>Ähnlich sieht es im Westen Kirchwalsedes aus. Hier sollte eine Bebauung sich derzeit nicht über die Straßen „In den Büschen“ bzw. „Am neuen Friedhof“ hinaus erstrecken.</i></p> <p>Polemische Aussagen Aussagen wie „sollte nicht“ sind keine Fakten. Diese Aussage hat keine Grundlage und hat nur zum Ziel, das Baugebiet des Investors als gut geeignet erscheinen zu lassen. Die weitere im Text beschriebenen Gebiete sind ebenso geeignet oder ungeeignet wie das Baugebiet „Sehlinger Weg“.</p> <p><b>11. Abbruch der Prüfung</b></p> <p>Die Begründung enthält eine Vielzahl von Widersprüchen, Behauptungen und falschen Schlussfolgerungen. Eine weitere Prüfung der Beschreibung ist aus meiner Sicht nicht zielführend, da eine strukturierte Behandlung der Themen nicht erkennbar ist.</p> <p><b>III. Fehlende Betrachtungen und Aussagen</b></p> <p><b>Breite des Baugebietes</b></p> <p>Das Baugebiet ist mit einer Breite von 50 m abzüglich einer notwendigen Anliegerstraße und abzüglich eines Trennstreifens zur bestehenden Bebauung völlig ungeeignet für eine doppelreihige Bebauung.</p> <p><b>Biogasanlage</b></p> <p>Durch die unmittelbare Nähe des Neubaugebietes zu einer Biogasanlage, Entfernung ca. 700m, ist das Projekt einer erheblichen Geruchsbelästigung sowie auch einer starken Licht- und Lärmemission ausgesetzt.</p>	<p>Ortsentwicklung sollte es sein, die Ortskerne kompakt zu halten und insofern gilt die Empfehlung, zumindest derzeit die Siedlungsflächen nicht über die Straßen hinaus zu entwickeln. Die Formulierung „sollte“ gibt den empfehlenden Charakter vor. Die planerische Entscheidung über die Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung trifft allein die Gemeinde Kirchwalsede.</p> <p>Es wurden insgesamt 3 unmittelbar an den Siedlungsbereiche angrenzende Flächen im Sinne einer Abrundung für eine Siedlungserweiterung als geeigneter erachtet. Diese Flächen sind ähnlich gut für eine bauliche Entwicklung geeignet, wie das Baugebiet „Sehlinger Weg“, für welches sich die Gemeinde letztendlich entschieden hat.</p> <p><b>Zu 11. Abbruch der Prüfung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird allerdings nicht gefolgt. Die Ausführungen sind nachvollziehbar. Die Gemeinde sieht im Plangebiet eine geeignete Fläche für die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches. Mit der vorliegenden Planung wird der Bestand angemessen weiterentwickelt.</p> <p><b>Zu III. fehlende Betrachtungen und Aussagen</b></p> <p><b>Zu Breite des Baugebietes</b></p> <p>Es entstehen Grundstückstiefen von mind. 21,00 m im Süden und ca. 22,50 m im Norden des Plangebietes. Ein gut proportioniertes Grundstück für eine Einfamilienhaus ist bei einer Größe von ca. 20,00 m x 30,00 m gegeben. Dies ist ausreichend für eine Bebauung.</p> <p><b>Zu Biogasanlage</b></p> <p>Der Abstand der Biogasanlage von ca. 700 ist als ausreichend anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sehlinger Weg“ wurde gutachterlich festgestellt, dass es „... aufgrund des nur geringen Emissionspotenzials der geplanten Anlage und der sehr großen Abstände zur nächsten Wohnbebauung zu keinen Geruchsemissionen bzw. zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der der Geruchsrichtlinie (GIRL)...“ kommen wird. Da der Standort im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens zum Schutz der Wohnbevölkerung um weitere 150 m nach Süden verschoben wurde, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Biogasanlage zu erwarten. Dies gilt auch für das Plangebiet, das sich nur wenige Meter weiter Richtung Süden erstreckt, als die bestehende Wohnbebauung.</p> <p>Die überwiegenden Produktionsflächen für die Biogasanlage liegen südlich der Anlage Richtung Bendingbostel, so dass die Ortslage Kirchwalsedes nur wenig durch die Anlieferverkehre beeinträchtigt wird. Auch die verkehrlichen Belastungen wurden im</p>



Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● pauschale Aussagen ohne Nachweis oder Begründung</li> <li>● polemische Beschreibungen</li> <li>● Erstellung zielgerichteter Aussagen durch Weglassen von Faktoren</li> <li>● unkorrekte Schlussfolgerungen durch falsche Datenlage</li> <li>● unvollständige Bewertung des Standortes</li> </ul> <p>Durch die Vielzahl der unkorrekten Aussagen und Schlussfolgerungen hat es für mich den Anschein, dass eine Prüfung der Dokumente seitens der Gemeinde gar nicht oder nur sehr oberflächlich stattgefunden hat.</p> <p>Die Unterlagen sind insgesamt als „<b>nicht genehmigungsfähig</b>“ zu bezeichnen.</p> <p><b>V. Meine Forderung an die Gemeinde</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Verantwortung für die Ausführung der Bauleitplanung zu tragen. Sie hat daher die Pflicht, für eine vollständige und objektive Planung und Begründung zu sorgen.</p> <p>Dieses Ziel kann nur im Rahmen einer Planungshoheit durch die Gemeinde gewährleistet werden.</p> <p>Auch finanzielle Themen entbinden die Gemeinde nicht von dieser Aufgabe. Die von der öffentlichen Hand in so einem Fall üblich durchgeführte Vorgehensweise ist eine „Beauftragung des Planers durch die Gemeinde sowie die Erstellung einer Kostenübernahmeerklärung durch den Investor“.</p> <p>Somit kann sich die Gemeinde kostenneutral halten und trotzdem die Planungshoheit behalten.</p> <p>Ich fordere die Gemeinde auf zur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Übernahme der Planungshoheit</li> <li>● Erstellung der vollständigen und objektiven Planungsunterlagen</li> <li>● Herstellung klarer Planungsziele, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anzahl für Bau von Einfamilienhäusern oder</li> <li>○ Vergabe an Investor zur Erstellung von Wohneinheiten</li> </ul> </li> <li>● Klarheit über die Vergaberegeln für den Verkauf der Grundstücke</li> <li>● Schnittstellenbeschreibung der Infrastruktur</li> </ul>	<p><b>Zu V. Forderung an die Gemeinde</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Planungshoheit und trägt die Verantwortung für die Inhalte der Planung. Sie allein kann den Satzungsbeschluss fassen.</p> <p>Vorliegend ist der Vorhabenträger an die Gemeinde herangetreten, die den Planungsansatz ein kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln, für gut befunden und einen entsprechenden Satzungsbeschluss gefasst hat. Erst danach wurde ein Planungsbüro beauftragt, das der Gemeinde Kirchwalsede von der Samtgemeinde Bothel empfohlen wurde. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt und das Planungsbüro beauftragt. Dies ist ein übliches Verfahren, durch das die Planungshoheit der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Planunterlagen wurden mehrfach – durchaus kontrovers – öffentlich diskutiert. Den abschließenden Inhalt der Planung bestimmt die Gemeinde.</p> <p>Im Bebauungsplan sind lediglich die baurechtlichen Fragen Gegenstand des Verfahrens. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Bebauung.</p> <p>Weitergehende Aspekte hinsichtlich der Kostenübernahmen oder der weiteren Vereinbarungen zur Umsetzung hat die Gemeinde mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Dieser ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und im Regelfall auch nicht öffentlich.</p> <p>Mit den planungsrechtlichen Vorgaben hat die Gemeinde den Rahmen für eine zukünftige Bebauung eindeutig bestimmt.</p> <p>Vergaberegeln für den Verkauf von Grundstücken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Die verkehrliche und entwässerungstechnische Infrastruktur wird durch einen separaten Erschließungsplaner erbracht. Die Planung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die</p>



Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	 <p>Foto zeigt Naturhecke vom „Zum Hampberg“ in Richtung Neubaugebiet</p>	
	 <p>Foto zeigt mögliche Zuwegung zum Neubaugebiet über den Weg „Vor dem Hampberg“.</p> <p>Der Weg ist ausgewiesen mit einer Länge von 278m und einer Breite von 7,01m.</p>	

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung, also nach ca. 43m, ist der Weg von der Gemeinde der landwirtschaftlichen Nutzung freigegeben worden. Daher ist hier seit vielen Jahren kein landwirtschaftlicher Verkehr mehr erforderlich gewesen.</p> <p>Mein Nachbar und ich haben daher die Pflege dieses ersten Stückes des Feldweges „Vor dem Hampberg“ übernommen.</p> <p>Ein solches Engagement der Bürger ist eben auch ein Teil der Kirchwalseder Wohnqualität. Daher können die Interessen eines Investors nicht ausschließlich die Entwicklung einer dörflichen Gemeinde bestimmen.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Grundlagen wurden nicht geklärt, falsche und widersprüchliche Aussagen und Fakten führen in eine künstlich erzeugte und falsche Bedarfssituation mit einer scheinbar optimalen Lösung.</p> <p>Diese Planung zeigt <b>ausschließlich</b> die wirtschaftlichste Lösung für den Investor, die Bürgerinteressen wurden vollständig ignoriert.</p> <p><b>Ich widerspreche damit der gesamten Planung in Bezug auf Form, Inhalt und Baurecht gemäß §1.</b></p> <p><b>VII. Kommentierung als Kirchwalseder Bürger</b></p> <p>Als Kirchwalseder Bürger und ehemaliges Ratsmitglied erlaube ich mir, auch über meine persönlichen Interessen hinaus einige Anmerkungen zum allgemeinen Projektstatus zu machen.</p> <p>Die in den Ratsversammlungen von den Bürgern gestellten Fragen zu den folgenden Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept</li> <li>• Anliegergebühren im Falle einer Nutzung des Weges „Vor dem Hampberg“</li> <li>• Übernahme der Verkehrswege durch die Gemeinde</li> </ul>	<p>Die Erläuterungen zur derzeitigen Nutzung des Weges werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen der Örtlichkeit. Gleichwohl ist eine Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle bereits seit vielen Jahren ausgewiesen. Es ist immer damit zu rechnen, dass Ortsbereiche weiterentwickelt werden und sich der Status Quo verändert.</p> <p>Die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes ist nicht nur im Interesse des Investors. Die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan die Planung aktiv befürwortet und im Sinne der wohnbaulichen Entwicklung Kirchwalsedes als sinnvoll erachtet.</p> <p><b>Zum Fazit:</b></p> <p>Über den Bedarf hat die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden. Er wird durch die regionalplanerische Schwerpunktaufgabe Wohnentwicklung, die Kirchwalsede zugewiesen ist, gestützt. Der Bauleitplan entspricht diesem Ziel der Raumordnung.</p> <p>Gem. §1 abs. 6 Nr. 2. sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne u. a. insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Ortsrandlage und schränkt die Bebaubarkeit angemessen ein. Sie orientiert sich am ortsüblichen und berücksichtigt daher nicht ausschließlich die wirtschaftlichste Lösung für den Investor.</p> <p>Der Widerspruch wird, wie vorhergehend zu den jeweiligen Punkten auch detailliert erläutert, zur Kenntnis genommen</p> <p><b>Zu VII. Kommentierung als Kirchwalseder Bürger</b></p> <p>Zu den benannten Themen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept: Über die grundsätzliche Erschließung und die Mitnutzung bestehender öffentlicher Straßenabschnitte hat die Gemeinde Kirchwalsede zu entscheiden. Eine Erschließungsplanung ist beauftragt. Sie wird mit der Gemeinde Kirchwalsede im Vorfeld angestimmt.</li> </ul>


Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten der Oberflächenentwässerung (Kanal, Regenrückhaltebecken)</li> <li>• Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen</li> <li>• Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation</li> <li>• Auswirkungen auf KiTa, Kindergarten und Schule</li> </ul> <p>und viele weitere Fragen konnten nicht, auch nicht einmal teilweise, beantwortet werden. Auch im Nachgang zu den Sitzungen erfolgte keine Beantwortung oder Klarstellung dieser Fragen.</p> <p>Es hat für mich den Anschein, dass eine Prüfung dieser Punkte weder in Klärung ist noch in irgendeiner Form beauftragt wurde.</p> <p>Alle genannten Punkte sind nach HOAI in den Leistungsphasen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung</li> <li>• Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) zu erbringen.</li> </ul> <p><b>Auf dieser Grundlage ist die „Entwurfsplanung“ als Leistungsphase 3 ohne abgeschlossene Betrachtung der Grundlagen, der Schnittstellen zur Infrastruktur, der Kosten und der Risiken für die Gemeinde nicht genehmigungsfähig.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VIII. Lösungsvorschlag</b></p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen und die Auslegung der Vorschriften für eine Bebauung sind eindeutig. Der Schwerpunkt der Bebauung wurde im Baugesetzbuch genannt, hier ein Auszug aus §1:</p> <p><i>(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i></p> <p>Nach wie vor bin ich an einer einvernehmlichen Lösung interessiert und biete meine Mitarbeit in allen Themen an.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche „Vor dem Hampberg“ können Anliegergebühren für Anwohner entstehen. Für die sonstige Erschließung nicht. Anliegergebühren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</li> <li>• Vorgesehen ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und deren Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung.</li> <li>• Die Kosten der öffentlichen Straßenentwässerung übernimmt der Investor. Die Grundstücksentwässerung hat jeder Eigentümer selbst regeln und entsprechend die Kosten zu tragen. Grundsätzlich ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen.</li> <li>• Eine Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen liegt nicht vor. Es handelt sich um evtl. Folgekosten, Planungs- und Erschließungskosten übernimmt der Investor.</li> <li>• Das Verkehrsaufkommen für die geplanten ca. 10 Grundstücke ist überschaubar. Notwendige Stellplätze sind, wie überall im Gemeindegebiet, auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Besucherstellplätze werden ergänzend im Straßenraum vorgesehen. Näheres ergibt die Erschließungsplanung.</li> <li>• Es ist davon auszugehen, dass die Schule sowie die Betreuungseinrichtungen für Kinder den nur sukzessive zu erwartenden Mehrbedarf aufnehmen können. Die Gemeinde Kirchwalsede sieht in einer kleinteiligen, angepassten Siedlungserweiterung auch ein Instrument, zur Sicherung der Auslastung ihrer Infrastrukturen.</li> </ul> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Fragen damit geklärt sind.</p> <p>Ergänzende Fragen wurden nicht gestellt oder bereits von der Gemeinde Kirchwalsede beantwortet.</p> <p>Die Planung befindet sich gerade im Stand der Vorplanung. Der abschließende Entwurf wird nach Abwägung der im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet.</p> <p><b>Zu VIII. Lösungsvorschlag</b></p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde darf aber, sofern sie die Belange grundsätzlich erfasst und auch bewertet hat, gleichwohl einem Belang in der Abwägung den Vorrang geben. Sie darf eine Abwägungsentscheidung treffen. Dies tut die Gemeinde Kirchwalsede vorliegend. Die Erzielung einer einvernehmlichen Lösung scheint vorliegend schwierig. Die Gemeinde sieht die Beeinträchtigungen, die auf die Anlieger zukommen. Sie stuft diese</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	Der soziale Frieden kann nur durch eine abgestimmte und einvernehmliche Lösung zwischen Investor, Gemeinde und Bürger gewährleistet werden.	Beeinträchtigungen (Angrenzen an gleichartige Wohnnutzung, gesicherte Abstände geplanter Neubauten zu den Häusern der Einwender von ca. 14,60 m bis knapp 22,60 m, nur geringe zu erwartende Verkehre bei geplanten ca. 10 Baugrundstücken) jedoch als maßvoll und insofern hinnehmbar ein und gibt vor diesem Hintergrund dem öffentlichen Belang der Wohnungsbauentwicklung den Vorrang.
<b>2.2. Einwendung eines Anliegers „Zum Hampberg“, Stellungnahme vom 10.05.2024</b>		
	<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Ratsfrauen und Ratsherren der Gemeinde Kirchwalsede, hiermit lege ich Widerspruch zum gesamten Bebauungsplan Nr.19 „Sehlinger Weg“ ein. Leider haben meine mehrfachen Bemühungen und ebenso die der Anwohner von der Straße „Zum Hampberg“, die vom Investor und von der Gemeinde in Aussicht gestellten Kompromisslösungen einzufordern, bis jetzt in keinem einzigen Punkt Erfolg gezeigt. Vor der Ratsentscheidung über das Baugebiet wurde Verhandlungsbereitschaft signalisiert, nach der Ratsentscheidung sind alle Bemühungen der Anwohner vom Hampberg über eine einvernehmliche Lösung vom Rat und auch vom Investor nur „zur Kenntnis genommen“ worden. Auch unsere Bereitschaft zur gemeinsamen Erarbeitung einer Lösung wurde ignoriert. Alle Fragen der Anwohner „Zum Hampberg“ wurden weder mündlich noch schriftlich beantwortet und sind bis heute offen.</p> <p><b>I. Widerspruch</b></p> <p>Der Widerspruch begründet sich aus den folgenden Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Gebäude sind in der Größe nur „beispielhaft“ dargestellt. Die Zahlenangaben und Aussagen im Text lassen eine viel höhere Bebauung zu. Diese Planung zeigt damit eine vereinfachte Darstellung.</li> </ol>	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Die eingegangene Stellungnahme ist in weiten Teilen inhaltlich identisch mit der vorausgegangenen Stellungnahme 2.1. Insofern sind auch die Stellungnahmen/Beschlussempfehlungen dazu in wesentlichen Teilen identisch.</p> <p>Der Vorentwurf wurde am 14.02.2024 im Rahmen einer öffentlicher Ratssitzung vorgestellt. Am 22.02.2024 kam es auf Bitte der Anlieger zu einem Treffen im Gemeindehaus zu einem Erläuterungsgespräch.</p> <p>Am 12.03.2024 fand eine weitere Ratssitzung statt, in der die Anwohner die Gelegenheit hatten öffentlich zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen und dies auch umfänglich nutzten.</p> <p>Es waren alle Beteiligten um eine einvernehmliche Lösung bemüht. Einige Anregungen der Anwohner wurden aufgegriffen und die Planung entsprechend angepasst (Verbreiterung der Grundstücke, stärkere Beschränkung der Kubatur der Baukörper/ s. keine Stadtvillen zulässig, Prüfung der verkehrlichen Situation usw.). Andere Wünsche (z. B. größere Abstände des Plangebietes zur Bestandsbebauung) wurden tatsächlich zur Kenntnis genommen, aber aufgrund der gleichartigen aneinanderstoßenden Wohnnutzungen als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Fragen wurden hinreichend erläutert. Entsprechende Protokolle wurden gefertigt. Die „offizielle“ Beantwortung der verbliebenen Frage erfolgt, wie es das Bauleitplan vorsieht im Zuge dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und, falls erforderlich erneut nach erfolgter Offenlagen.</p> <p><b>Zu I.1.)</b></p> <p>Es handelt sich um eine sog. Angebotsplanung, d. h. die Bauleitplanung gibt lediglich den Rahmen dessen, was später zulässig ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und teils auch auf Wunsch der Gemeinde getroffen. Die dargestellten Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechen dem, was in einem Baugebiet in dörflicher Lage erwartbar ist und was auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>2. Der vom Investor und der Gemeinde in Aussicht gestellte Grünstreifen zwischen dem Bestand und dem Neubaugebiet ist nicht enthalten. Auf Nachfrage an den Investor im Rahmen einer Ratssitzung gab es die Aussage des Investors: „Es wurde nur in Aussicht gestellt, aber nicht versprochen“. Die Gemeinde hat sich zu diesem Thema nicht positioniert.</p> <p>3. Eine vom Investor und von der Gemeinde in Aussicht gestellte Verkehrsanbindung <u>ohne</u> den Weg „Vor dem Hampberg“ ist nicht eindeutig dargestellt. Der Weg „Vor dem Hampberg“ zeigt auf dem Plan keine Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“, hat aber auch keine eindeutige Trennung.</p> <p>Damit ist die Zeichnung in diesem Punkt unvollständig und lässt mehrdeutige Lösungen zu.</p> <p>4. Die Planzeichnung enthält kein Verkehrskonzept zur Anbindung sowie auch keine Aussagen zur Parkplatzsituation.</p> <p>Die Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die von den Anwohnern vom Hampberg und mir in den Ratssitzungen gestellten Fragen wurden nicht beantwortet.</p>	<p><b>Zu I.2.)</b></p> <p>Es ist richtig, dass in der Planung kein Grünstreifen zu den Bestandsgrundstücken vorgesehen ist. Dies wird zwischen gleichartigen Wohnnutzungen vorliegend als nicht erforderlich angesehen. Durch die aus dem Bestand vorgegebenen Baugrenzen und die im Plangebiet vorgesehenen Abstände der Baugrenzen von mind. 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze werden Mindestabstände von 14,60 m bis zu ca. 22,60 m und damit ausreichende Abstände eingehalten. Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche oder gar unzulässige negative Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen.</p> <p>Der gesetzliche Mindestabstand, bei dem davon ausgegangen wird, dass ohne weitere Prüfung gesunde Wohnverhältnisse mit einer hinreichenden Belichtung und Besonnung gewährleistet sind, beträgt bei der vorliegend geplanten Bebauung lediglich 6 m zwischen den Wohngebäuden.</p> <p><b>Zu I.3.)</b></p> <p>Die Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ ist durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1a „Felhoren“ gegeben. Das in Rede stehende Teilstück des Gemeindeweges „Vor dem Hampberg“ ist in diesem bereits seit 1992 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wurde zum einen die Anbindung des Weges an die Straße „Zum Hampberg“ gesichert. Zum anderen wurden mit der damaligen Planung potenzielle Möglichkeiten für eine spätere Siedlungserweiterung vorausschauend vorbereitet.</p> <p>Eine Anbindung ohne Anschluss an die Straße „Vor dem Hampberg“ wird derzeit seitens der Gemeinde nicht favorisiert und wurde daher nicht gesondert dargestellt. Die zeichnerisch festgesetzte Planung ist insofern eindeutig.</p> <p><b>Zu I.4.)</b></p> <p>Derzeit favorisiert wird eine Erschließung vom „Sehlinger Weg“ mit Anbindung an die bestehende Verkehrsfläche „Vor dem Hampberg“ und über diesen weiter an die Straße „Zum Hampberg“. Dies ist in der Planzeichnung dargestellt und entsprechend in der Begründung erläutert. Die Nutzung der bestehenden ausgewiesenen Verkehrsfläche ist geeignet, um das geplante Wohngebiet für etwa 10 Grundstücke unter Verzicht einer Wendeanlage anzubinden.</p> <p>Der Ausbau der Verkehrsflächen soll, wie in der Begründung erläutert, in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) erfolgen und gleichzeitig die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten. Die eigentliche Fahrbahnbreite wird dabei etwa 4,50 m betragen. Ein Erschließungsplaner hat die vorgegebene Gesamtbreite der Verkehrsfläche auch im Hinblick auf erforderliche Entwässerungsstrukturen als ausreichend angesehen.</p> <p>Die bauliche Ausgestaltung des Straßenraumes wird aus Gründen der Flexibilität (s. auch Zuwegungen, Anordnung von Stellplätzen und ggf. Grünstrukturen) der</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>II. Fehlende Aussagen</b></p> <p><b>Breite des Baugebietes</b></p> <p>Das Baugebiet ist mit einer Breite von 50 m abzüglich einer notwendigen Anliegerstraße und abzüglich eines Trennstreifens zur bestehenden Bebauung völlig ungeeignet für eine doppelreihige Bebauung.</p> <p><b>Biogasanlage</b></p> <p>Durch die unmittelbare Nähe des Neubaugebietes zu einer Biogasanlage, Entfernung ca. 700m, ist das Projekt einer <u>erheblichen</u> Geruchsbelästigung sowie auch einer starken Licht- und Lärmemission ausgesetzt.</p> <p><b>Allgemeinen Verkehrslage</b></p> <p>Weiterhin besteht eine starke Verkehrsbelastung über den „Sehlinger Weg“ durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, An- und Ablieferverkehr zur Biogasanlage und einen sehr großen Anteil an allgemeinem Durchgangsverkehr.</p>	<p>Erschließungsplanung überlassen, die ebenfalls in enger Abstimmung und nach Vorgabe der Gemeinde erfolgen wird.</p> <p>Erforderliche Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzende Besucherstellplätze werden im Straßenraum vorgesehen.</p> <p>Ergänzende textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenräume werden daher im Bauleitplanverfahren als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Die abschließende Frage der Anbindung hat die Gemeinde zu treffen und nicht die Planung. Insofern ist der vorliegende Vorentwurf in diesem Punkt noch ergebnisoffen.</p> <p>Die Fragen der Anwohner vom Hampberg wurden in der öffentlichen Ratssitzung ausführlich beantwortet.</p> <p><b>Zu II. fehlende Aussagen:</b></p> <p><b>Zu Breite des Baugebietes</b></p> <p>Es entstehen Grundstückstiefen von mind. 21,00 m im Süden und ca. 22,50 m im Norden des Plangebietes. Ein gut proportioniertes Grundstück für eine Einfamilienhaus ist bei einer Größe von ca. 20,00 m x 30,00 m gegeben. Dieses Maß ist gut geeignet für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus .</p> <p><b>Zu Biogasanlage</b></p> <p>Der Abstand der Biogasanlage von ca. 700 ist als ausreichend anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sehlinger Weg“ wurde gutachterlich festgestellt, dass es „... aufgrund des nur geringen Emissionspotenzials der geplanten Anlage und der sehr großen Abstände zur nächsten Wohnbebauung zu keinen Geruchsemissionen bzw. zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der der Geruchsrichtlinie (G/RL)...“ kommen wird. Da der Standort im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens zum Schutz der Wohnbevölkerung um weitere 150 m nach Süden verschoben wurde, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Biogasanlage zu erwarten. Dies gilt auch für das Plangebiet, das sich nur wenige Meter weiter Richtung Süden erstreckt, als die bestehende Wohnbebauung.</p> <p>Die überwiegenden Produktionsflächen für die Biogasanlage liegen südlich der Anlage Richtung Bendingbostel, so dass die Ortslage Kirchwaldsedes nur wenig durch die Anlieferverkehre beeinträchtigt wird. Auch die verkehrlichen Belastungen wurden im Rahmen eines Gutachtens im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage geprüft und für zumutbar befunden.</p> <p><b>Zu Allgemeinen Verkehrslage</b></p> <p>Der Verkehrsbelastung entlang des Sehlinger Weges sind alle Anwohner ausgesetzt. Insgesamt sind die verkehrlichen Belastungen am Ortsrand als nur gering einzustufen.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>Windkraftanlage</b></p> <p>In südlicher Richtung bestehen bereits mehrere Windkraftanlage, ein weiterer Ausbau zusätzlicher Anlagen ist in Planung.</p> <p>Alle genannten Themen wurde nicht erfasst oder bewertet.</p> <p>Gegenüber anderen möglichen Baugebieten führen diese Fakten zu erheblichen Standortnachteilen, die in keiner Weise in die Betrachtungen eingeflossen sind.</p> <p><b>III. Meine Forderung an die Gemeinde</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Verantwortung für die Ausführung der Bauleitplanung zu tragen. Sie hat daher die Pflicht, für eine vollständige und objektive Planung und Begründung zu sorgen.</p> <p>Dieses Ziel kann nur im Rahmen einer Planungshoheit durch die Gemeinde gewährleistet werden.</p> <p>Auch finanzielle Themen entbinden die Gemeinde nicht von dieser Aufgabe. Die von der öffentlichen Hand in so einem Fall üblich durchgeführte Vorgehensweise ist eine „Beauftragung des Planers durch die Gemeinde sowie die Erstellung einer Kostenübernahmeerklärung durch den Investor“.</p> <p>Somit kann sich die Gemeinde kostenneutral halten und trotzdem die Planungshoheit behalten.</p> <p>Ich fordere die Gemeinde auf zur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme der Planungshoheit</li> <li>• Erstellung der vollständigen und objektiven Planungsunterlagen</li> <li>• Herstellung klarer Planungsziele, z. B. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anzahl für Bau von Einfamilienhäusern oder</li> <li>○ Vergabe an Investor zur Erstellung von Wohneinheiten</li> </ul> </li> <li>• Klarheit über die Vergaberegeln für den Verkauf der Grundstücke</li> <li>• Schnittstellenbeschreibung der Infrastruktur</li> </ul>	<p>Landwirtschaftliche Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im Dorf ortsüblich. Sie sind durch die zukünftige Wohnbevölkerung hinzunehmen.</p> <p><b>Zu Windkraftanlage</b></p> <p>Die Entfernung des Plangebietes zu den vorgesehene Vorranggebieten für Windkraft beträgt mehr als 1 Kilometer. Die Bebauung im Osten der Straße „Zum Hampberg“ ist zudem bereits dichter am Vorranggebiet als das Plangebiet und damit maßgeblich. Bestehende Anlagen, die dichter zum Plangebiet liegen, sind nicht bekannt.</p> <p>Dies wird erläuternd in die Begründung aufgenommen. Alle sonstigen benannten Themen wurden erfasst und auch bewertet.</p> <p><b>Zu III. Forderung an die Gemeinde:</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Planungshoheit und trägt die Verantwortung für die Inhalte der Planung. Sie allein kann den Satzungsbeschluss fassen.</p> <p>Vorliegend ist der Vorhabenträger an die Gemeinde herangetreten, die den Planungsansatz ein kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln, für gut befunden und einen entsprechenden Satzungsbeschluss gefasst hat. Erst danach wurde ein Planungsbüro beauftragt, das der Gemeinde Kirchwalsede von der Samtgemeinde Bothel empfohlen wurde. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt und das Planungsbüro beauftragt. Dies ist ein übliches Verfahren, durch das die Planungshoheit der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Planunterlage wurde mehrfach – durchaus kontrovers- öffentlich diskutiert. Den abschließenden Inhalt der Planung bestimmt die Gemeinde.</p> <p>Im Bebauungsplan sind lediglich die baurechtlichen Fragen Gegenstand des Verfahrens. Er schafft lediglich die planungsrechtliche Grundlage für die spätere Bebauung.</p> <p>Weitergehende Aspekte hinsichtlich der Kostenübernahmen oder der weiteren Vereinbarungen zur Umsetzung hat die Gemeinde mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Dieser ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und im Regelfall auch nicht öffentlich.</p> <p>Mit den planungsrechtlichen Vorgaben hat die Gemeinde den Rahmen für eine zukünftige Bebauung eindeutig bestimmt.</p> <p>Vergaberegulungen für den Verkauf von Grundstücken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p> <p>Die verkehrliche und entwässerungstechnische Infrastruktur wird durch eine separaten Erschließungsplaner erbracht. Die Planung ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung des finanziellen Risikos für die Gemeinde</li> </ul> <p>Alle Punkte hätten im Rahmen der Ermittlung der Grundlagen und der Beschreibung des Vorentwurfes erbracht werden müssen.</p> <p><b>IV. Meine Forderungen an die Details der Bauleitplanung</b></p> <p>Ich fordere weiterhin die den Anwohnern vom Hampberg in Aussicht gestellten Ausführungen der Planung umzusetzen und auf Bürgerinteressen einzugehen mit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einem Verkehrskonzept ohne den Weg „Vor dem Hampberg“</li> <li>• einem Grünstreifen zwischen den Bestandsbauten und den Neubauten</li> <li>• Bebauung ohne Gauben im Wohlfühlbereich zum Erhalt der Wohnqualität</li> </ul>  <p>Foto zeigt mögliche Zuwegung zum Neubaugebiet über den Weg „Vor dem Hampberg“.</p> <p>Der Weg ist ausgewiesen mit einer Länge von 278 m und einer Breite von 7,01m.</p>	<p>Erschließungsstraße wird gemäß Planung als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Auch hier behält die Gemeinde die Planungshoheit.</p> <p>Vorgesehen ist derzeit eine weitgehende Kostenübernahme des Investors. Weitergehende Vereinbarungen sind zwischen Investor und Gemeinde zu regeln und ebenfalls nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><b>VI. Forderungen an die Details der Bauleitplanung</b></p> <p>zu Verkehrskonzept:</p> <p>Eine Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ ist bereits im Bestandsbebauungsplan festgesetzt, eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches war bereits damals potenziell vorgesehen.</p> <p>Von daher wurde diese Variante für die Erschließungssituation vor Ort als verkehrstechnisch funktionalste Variante angesehen. Die gleichzeitig Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer ist gegeben. Ein vor allem für größere Fahrzeuge (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Lieferverkehre) aufwändiges Wenden mit ggf. Rangiertätigkeit kann dadurch vermieden werden. Bei geplanten 10 erschlossenen Grundstücken wird voraussichtlich maximal die Hälfte über die Straße „Zum Hampberg“ erschlossen. Dies wird auch im Rahmen einer nachbarschaftlichen Verträglichkeit nicht als unzumutbar angesehen.</p> <p>Die Alternative wäre eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von mind. 22 m, die kein Durchfahrbarkeit und auch keine potenzielle Erweiterung zuließe. Das Verkehrsaufkommen bliebe das gleiche – es würde lediglich ausschließlich über den Sehlinger Weg abgewickelt und dann die dortigen Anlieger mehr beanspruchen.</p> <p>Ein Grünstreifen zwischen gleichartigen ruhigen Wohnnutzungen wird, auch aufgrund des durch die Planung vorgegebenen Abstands zwischen den Gebäuden als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht gesehen.</p> <p>Gleiches gilt für die Beschränkung von Gauben. Diese werden auf Gründen des Ortsbildes bereits auf 50 % der Dachfläche beschränkt. Der vorliegende B-Plan trifft zudem Beschränkungen der First- und Traufhöhen, so dass eine niedrige Bebauung in der Ortsrandlage gesichert wird. Sog. „Stadt villen“, die in Teilen 2-geschossig sind, dürfen damit im Plangebiet nicht errichtet werden.</p> <p>Eine solche Einschränkung liegt bisher in vergleichbaren Baugebieten (BP 1a „Felhoren“, BP 15“ Wittorfer Straße“, BP 16 „Buchenweg“) in Kirchwalsede nicht vor. Auch diese Bebauungspläne sind von Bestandsgrundstücken umgeben. Einen Schutz vor Einsichtnahmen in „Wohlfühlbereiche“ ist an keiner anderen Stelle im Ort festgesetzt. Von daher sollte auch zukünftig davon abgesehen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung, also nach ca. 43m, ist der Weg von der Gemeinde der landwirtschaftlichen Nutzung freigegeben worden. Daher ist hier seit vielen Jahren kein landwirtschaftlicher Verkehr mehr erforderlich gewesen.</p> <p>Meine Nachbarn haben daher die Pflege dieses ersten Stückes des Feldweges „Vor dem Hampberg“ übernommen. Ein solches Engagement der Bürger ist eben auch ein Teil der Kirchwalseder Wohnqualität. Daher können die Interessen eines Investors nicht ausschließlich die Entwicklung einer dörflichen Gemeinde bestimmen.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Grundlagen wurden nicht geklärt, falsche und widersprüchliche Aussagen und Fakten führen in eine künstlich erzeugte und falsche Bedarfssituation mit einer scheinbar optimalen, aber falschem Lösungsansatz.</p> <p>Diese Planung zeigt <u>ausschließlich</u> die wirtschaftlichste Lösung für den Investor, die immensen finanziellen Nachteile der Anwohner und die Bürgerinteressen wurden vollständig ignoriert.</p> <p>Ein echter, objektiver Vergleich der öffentlichen und privaten Belange hat nie stattgefunden!</p> <p>Ich widerspreche damit der gesamten Planung in Bezug auf Form, Inhalt und Baurecht gemäß §1. <b>Kommentierung als Kirchwalseder Bürger</b></p> <p>Als Kirchwalseder Bürger erlaube ich mir, auch über meine persönlichen Interessen hinaus einige Anmerkungen zum allgemeinen Projektstatus zu machen.</p> <p>Die in den Ratsversammlungen von den Bürgern gestellten Fragen zu den folgenden Themen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept,</li> <li>• Anliegergebühren im Falle einer Nutzung des Weges „Vor dem Hampberg,“</li> <li>• Übernahme der Verkehrswege durch die Gemeinde,</li> <li>• Kosten der Oberflächenentwässerung (Kanal, Regenrückhaltebecken),</li> <li>• Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen,</li> <li>• Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation im geplanten Neubaugebiet,</li> <li>• Auswirkungen auf KiTa, Kindergarten und Schule</li> </ul>	<p>Die Erläuterungen zur derzeitigen Nutzung des Weges werden zur Kenntnis genommen. Sie entsprechen der Örtlichkeit. Gleichwohl ist eine Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle bereits seit vielen Jahren ausgewiesen.</p> <p>Es ist immer damit zu rechnen, dass Ortsbereiche weiterentwickelt werden und sich der Status Quo verändert.</p> <p>Die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes ist nicht nur im Interesse des Investors. Die Gemeinde hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan die Planung aktiv befürwortet und im Sinne der wohnbaulichen Entwicklung Kirchwalsedes als sinnvoll erachtet.</p> <p><b>Zum Fazit:</b></p> <p>Über den Bedarf hat die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss entschieden. Er wird durch die regionalplanerische Schwerpunktaufgabe Wohnentwicklung, die Kirchwalsede zugewiesen ist, gestützt. Der Bauleitplan entspricht diesem Ziel der Raumordnung.</p> <p>Gem. §1 abs. 6 Nr. 2. sind bei der Aufstellung von Bauleitpläne u. a. insbesondere „<i>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung</i>“ zu berücksichtigen.</p> <p>Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass keine erheblichen oder gar unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner vorliegen, gibt die Gemeinde Kirchwalsede dem öffentlichen Belang der Wohnentwicklung an dieser Stelle den Vorrang.</p> <p>Zu den benannten Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrskonzept: Über die grundsätzliche Erschließung und die Mitnutzung bestehender öffentlicher Straßenabschnitte hat die Gemeinde Kirchwalsede zu entscheiden.</li> <li>• Für den Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche „Vor dem Hampberg“ können Anliegergebühren für Anwohner entstehen. Für die sonstige Erschließung nicht. Anliegergebühren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</li> <li>• Vorgesehen ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und deren Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung.</li> <li>• Kosten der Oberflächenentwässerung. Die Kosten der öffentlichen Straßenentwässerung übernimmt der Investor. Die Grundstücksentwässerung hat jeder Eigentümer selbst regeln und entsprechend die Kosten zu tragen.</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>und viele weitere Fragen konnten nicht, auch nicht einmal teilweise, beantwortet werden. Auch im Nachgang zu den Sitzungen erfolgte keine Beantwortung oder Klarstellung dieser Fragen.</p> <p>Eine Beantwortung meiner gestellten Fragen wurde zwar auf Nachfrage in Aussicht gestellt, jedoch bis heute nicht beantwortet.</p> <p>Es hat für mich den Anschein, dass eine Prüfung dieser Punkte weder in Klärung ist noch in irgendeiner Form beauftragt wurde.</p> <p>Alle genannten Punkte sind nach HOAI in den Leistungsphasen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung</li> <li>• Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)</li> </ul> <p>zu erbringen.</p> <p><b>V. Lösungsvorschlag</b></p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen und die Auslegung der Vorschriften für eine Bebauung sind eindeutig. Der Schwerpunkt der Bebauung wurde im Baugesetzbuch genannt, hier ein Auszug aus §1:</p> <p><i>(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i></p> <p>Nach wie vor bin ich an einer einvernehmlichen Lösung interessiert und biete meine Mitarbeit in allen Themen an.</p> <p>Der soziale Frieden kann nur durch eine abgestimmte und einvernehmliche Lösung zwischen Investor, Gemeinde und Bürger gewährleistet werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Kostenschätzung, über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen, liegt nicht vor, Planungs- und Erschließungskosten übernimmt der Investor</li> <li>• Das Verkehrsraufkommen für die geplanten ca. 10 Grundstücke ist überschaubar. Notwendige Stellplätze sind, wie überall im Gemeindegebiet, auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Besucherstellplätze werden ergänzend im Straßenraum vorgesehen. Näheres ergibt die Erschließungsplanung.</li> <li>• Es ist davon auszugehen, dass die Schule sowie die Betreuungseinrichtungen für Kinder den nur sukzessive zu erwartenden Mehrbedarf aufnehmen können. Die Gemeinde Kirchwalsede sieht in einer kleinteiligen, angepassten Siedlungserweiterung auch ein Instrument, zur Sicherung der Auslastung ihrer Infrastrukturen.</li> </ul> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die wesentlichen Fragen damit geklärt sind.</p> <p>Ergänzende Fragen wurden nicht gestellt oder bereits von der Gemeinde Kirchwalsede beantwortet.</p> <p>Die Planung befindet sich gerade im Stand der Vorplanung. Der abschließende Entwurf wird nach Abwägung der im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen erarbeitet.</p> <p><b>Zu V. Lösungsvorschlag</b></p> <p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Gemeinde darf aber, sofern sie die Belange grundsätzlich erfasst und auch bewertet hat, gleichwohl einem Belang in der Abwägung den Vorrang geben. Sie darf eine Abwägungsentscheidung treffen. Dies tut die Gemeinde Kirchwalsede vorliegend. Die Erzielung einer einvernehmlichen Lösung scheint vorliegend schwierig. Die Gemeinde sieht die Beeinträchtigungen, die auf die Anlieger zukommen. Sie stuft diese Beeinträchtigungen (Angrenzen an gleichartige Wohnnutzung, gesicherte Abstände der geplanten Neubauten zu den Häusern der Einwender von ca. 14,60 m bis knapp 22,60 m, nur geringe zu erwartende Verkehre bei geplanten ca. 10 Baugrundstücken) jedoch als maßvoll und insofern hinnehmbar ein und gibt vor diesem Hintergrund dem öffentlichen Belang der Wohnungsbauentwicklung den Vorrang.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
<b>2.3. Einwendung eines Anliegers „Zum Hampberg“, Stellungnahme vom 11.05.2024</b>		
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Ratsfrauen und Ratsherren der Gemeinde Kirchwalsede, hiermit lege ich Widerspruch zum gesamten Bebauungsplan Nr.19 „Sehlinger Weg“ ein. Der Widerspruch zum B-Plan begründet sich aus den folgenden Punkten: Zum Dokument: „2024-03-28 Scop Planz BP Nr 19 Sehlinger Weg-B-Plan.pdf“</p> <p>1. Die Gebäude sind in der Größe nur „beispielhaft“ dargestellt. Die Zahlenangaben und Aussagen im Text lassen eine viel höhere Bebauung zu. Diese Planung zeigt damit eine vereinfachte Darstellung. Aus Gründen der Transparenz und zur fundierten Entscheidungsfindung sollte der Plan auch die maximal mögliche Bebauung darstellen. Der Text und die Zeichnung sind widersprüchlich und damit nicht akzeptabel.</p> <p>2. Eine in der letzten Ratssitzung vom Investor und von der Gemeinde in Aussicht gestellte Verkehrsanbindung ohne den Weg „Vor dem Hampberg“ ist nicht eindeutig dargestellt. Der Weg „Vor dem Hampberg“ zeigt auf dem Plan keine Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“, hat aber auch keine eindeutige Trennung. Damit ist die Zeichnung in diesem Punkt unvollständig und lässt mehrdeutige Lösungen zu.</p> <p><b>Fazit zur Planzeichnung</b></p> <p>Die Planzeichnung ist mehrdeutig, unvollständig und widersprüchlich. Die Leistungen gemäß der HOAI „Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan“ in der Leistungsphase „Entwurfsplanung“ wurden nicht erfüllt. Die Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden nicht berücksichtigt. Damit widerspreche ich dem gesamten Dokument in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit sowie in Bezug auf das Baurecht §1 auf eine gerechte Abwägung der Interessen. Zum Dokument „2024-03-28 Scop Begr BP Nr. 19 Sehlinger Weg.pdf“ Hier Auszüge aus dem Text</p> <p><b>1. Zu 1.3 Anlass der Planung, Seite 3</b></p>	<p>Vorbemerkung: Die eingegangene Stellungnahme ist in weiten Teilen identisch mit den beiden vorausgegangenen Stellungnahmen 2.1. und 2.2. Insofern sind auch die Stellungnahmen dazu in wesentlichen Teilen identisch.</p> <p>Zu 1.) Es handelt sich um eine sog. Angebotsplanung, d. h. die Bauleitplanung gibt lediglich den Rahmen dessen, was später zulässig ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und teils auch auf Wunsch der Gemeinde getroffen. Die dargestellten Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechen dem, was in einem Baugebiet in dörflicher Lage erwartbar ist und was auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.</p> <p>Zu 2.) Die Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ ist durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 1a „Felhoren“ gegeben. Das in Rede stehende Teilstück des Gemeindeweges „Vor dem Hampberg“ ist in diesem bereits seit 1992 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit wurde zum einen die Anbindung des Weges an die Straße „Zum Hampberg“ gesichert. Zum anderen wurden mit der damaligen Planung potenzielle spätere Siedlungserweiterung vorausschauend vorbereitet.</p> <p>Eine Anbindung ohne Anschluss an die Straße „Vor dem Hampberg“ wird derzeit seitens der Gemeinde nicht favorisiert und wurde daher nicht gesondert dargestellt. Die zeichnerisch festgesetzte Planung ist insofern eindeutig.</p> <p><b>Zu Fazit zur Planzeichnung:</b></p> <p>Die Planung ist eindeutig und entspricht hinsichtlich der Festsetzungen der Planzeichenverordnung.</p> <p>Die Interessen der Bürger von der Straße „Zum Hampberg“ wurden umfassend berücksichtigt. Sie wurden jedoch hinsichtlich in der Abwägung mit den öffentlichen Belangen im Einzelfall anders eingestuft, als von den Anliegern gewünscht. Die Gemeinde sieht die Beeinträchtigungen, die auf die Anlieger zukommen. Sie stuft diese Beeinträchtigungen (Angrenzen an gleichartige Wohnnutzung, gesicherte Abstände der geplanten Neubauten zu den Gebäuden der Einwender von ca. 14,60 m, nur geringe zu erwartende Verkehre bei geplanten ca. 10 Baugrundstücken) jedoch als maßvoll und insofern hinnehmbar ein und gibt vor diesem Hintergrund dem öffentlichen Belang der Wohnungsbauentwicklung den Vorrang vor dem von den Anliegern geforderten Schutzanspruch.</p>	

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><i>Der Kommune selbst fehlt es an den finanziellen und personellen Ressourcen, um die notwendig werdenden Bauleitplanungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und weiteren erforderlichen projektbezogene Aufwendungen, wie Gutachten usw. zu entwickeln. Sie überlässt dies daher dem Investor.</i></p> <p>Widerspruch:</p> <p>Die Gemeinde kann sich auch als verantwortlicher Planer kostenneutral halten, indem der Investor eine Kostenübernahmeerklärung für die Planung gibt. Das ist eine übliche Vorgehensweise bei öffentlichen Vorhaben.</p> <p>Die Wege zur Prüfung und Genehmigung von Plänen sind völlig identisch, sodass zusätzlich keine zusätzlichen Ressourcen erforderlich werden.</p> <p>Gegenteilige Darstellung</p> <p>Da die Planung des Investors ohne Abstimmung mit der Gemeinde oder betroffenen Bürgern ausgeführt wurde, sind im Nachgang zusätzliche Ressourcen erforderlich, um alle unabgestimmten Details der Planung in Form von Zeichnung oder Text zu korrigieren.</p> <p><b>2. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Gleichzeitig besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit in Kirchwalsede nicht bedient werden kann.</i></p> <p>Widerspruch:</p> <p>Es stehen Bauplätze, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, zur Verfügung. Spielplätze wurden umgewidmet und sind bisher nicht verkauft bzw. bebaut. Dies widerspricht der Aussage, dass eine hohe Anfrage oder dringender Handlungsbedarf bestünde.</p> <p>Außerdem wurde bisher nicht dargelegt, welche Bemühungen die Gemeinde unternommen hat, die sehr wohl vorhandenen und teilweise bereits erschlossenen Baugebiete im Ortsgebiet verfügbar zu machen.</p>	<p><b>1. Zu 1.3 Anlass der Planung</b></p> <p>Die Kostenübernahmeerklärung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern ggf. eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags.</p> <p>Die Planung erfolgt, wie auch ansonsten üblich, nach Vorgabe der Gemeinde. Sie bestimmt den Planungsrahmen übergibt die Ausarbeitung der Planung aber in die Hände eines Planungsbüros. So ist dies auch vorliegend erfolgt.</p> <p>Die Kommune hat das Planungsbüro empfohlen. Der Investor hat dieses beauftragt. Er übernimmt die Kosten der Planung. Die Gemeinde behält die Planungshoheit des Verfahrens und entscheidet abschließend über die Inhalte der Planung.</p> <p>Insofern ist der Planungsweg tatsächlich völlig identisch.</p> <p>Die Gemeinde hat die Planung im Vorfeld mit dem Investor abgestimmt und, wie erläutert, den Planungsrahmen vorgegeben. Feinjustierungen und Abstimmungen sind Teil des Planungsprozesses.</p> <p>Zum Schluss entscheidet nach Berücksichtigung und Abwägung der eingegangenen Belange allein die Gemeinde über die Inhalte der Planung.</p> <p>Insofern ist der Planungsweg tatsächlich völlig identisch.</p> <p>Die Gemeinde hat die Planung im Vorfeld mit dem Investor abgestimmt und, wie erläutert, den Planungsrahmen vorgegeben. Feinjustierungen und Abstimmungen sind Teil des Planungsprozesses.</p> <p>Zum Schluss entscheidet nach Berücksichtigung und Abwägung der eingegangenen Belange allein die Gemeinde über die Inhalte der Planung.</p> <p><b>2. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Bei einigen älteren Baugebieten hat die Gemeinde keinen Zugriff auf bereits veräußerte Flächen. Bei den neueren Baugebieten ist dies anders. Nach Auskunft der Gemeinde Kirchwalsede werden diese Bauplätze in der Regel schnell veräußert und aufgrund entsprechender Kaufverträge auch zügig bebaut. Daher gibt es nur noch eine überschaubare Anzahl an Bauplätzen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der inzwischen wieder fallenden Bauzinsen und weiterer Förderprogramme sieht die Gemeinde Kirchwaldsede einen steigenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken und hat daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde kommt dabei ihrem städtebaulichen Ermessen nach und entwickelt, entsprechend ihrer raumordnerischen Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, weitere Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung am südlichen Rand Kirchwaldes.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p><b>3. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 3</b></p> <p><i>Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Aufgabe hat die Gemeinde Kirchwalsede als Grundzentrum aber auch dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Wohnbauflächen vorgehalten werden.</i></p> <p><i>Es fehlt dabei im Ort u.a. perspektivisch auch an kleineren Wohneinheiten, z. B. für Senioren oder jüngere Menschen, die einen eigenen Hausstand eröffnen möchten. Entsprechend sollte, kleinteilig und dem Ortsbild angemessen, auch die Errichtung von Geschosswohnungen möglich sein.</i></p> <p>Widerspruch:</p> <p>Mit dem Baugebiet „Lütenhoff“ wurden bereits in Dorfmitte kleinteilige Wohneinheiten erschaffen.</p> <p>„Dem Ortsbild angemessen“ kann nur eine gleiche Struktur bedeuten. Hier wurde eine 6-fach höhere Baudichte geplant, siehe Punkt 5.</p> <p><b>4. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Weitere Flächen für eine gewünschte wohnbauliche Entwicklung stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.</i></p> <p>Es stehen perspektivisch weitere Flächen zur Verfügung. S. auch Punkt 3. Gerade die demografische Entwicklung wird dazu führen, dass im Augenblick von älteren Bürgern bewohnte Gebäude dem Markt zur Verfügung stehen werden. Bereits zu beobachtende Praxis zeigt, dass diese nicht selten renoviert und in mehrere, kleinere Einheiten aufgeteilt werden.</p> <p>Für das durchschnittliche Wachstum von ca. 25 Bürgern pro Jahr dürfte das vorhandene Potential allemal genügen.</p> <p>Eine detaillierte Bewertung der Gemeinde hierzu liegt nicht vor.</p> <p><b>5. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Der Norden Kirchwalsedes ist durch ältere, landwirtschaftlich bzw. ehemals landwirtschaftliche genutzte Bestandsbebauten noch sehr dörflich vorgeprägt. Die großen Grundstücke weisen oft hochwertige Grünbestände auf und verzahnen sich mit der freien Landschaft, so dass hier ein intakter, dörflich geprägter Ortsrand vorliegt, der ebenfalls erhalten und nicht überprägt werden sollte.</i></p> <p>Widerspruch:</p> <p>Auch die Eigenheime am Hampberg haben einen dörflichen Charakter mit Nebengebäuden und einen hochwertigen Grünbestand.</p>	<p><b>3. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 3</b></p> <p>Die Grundstücke des Baugebietes „Lütenhoff“ sind bereits weitgehend veräußert und bebaut. Hier entstanden sowohl kleinteiligen Wohneinheiten als auch Einfamilienhäuser. Die Nachfrage nach beidem war offensichtlich hoch.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 19 ermöglicht Einfamilienhäuser sowie Wohneinheiten. Für beides gibt es Bedarf in Kirchwalsede.</p> <p>Das Baugebiet entspricht hinsichtlich der festgesetzten städtebauliche Kennwerte den Festsetzungen der sonstigen Baugebieten Kirchwalsedes. Die Bebauung muss allerdings mit einer deutlich niedrigeren Traufe erfolgen. Die ansonsten im Dorfgebiet zulässigen, zwar baurechtlich eingeschossigen, in Teilen aber 2-geschossigen Stadtvillen sind hier explizit ausgeschlossen. Die durch die Planung festgesetzte Bebauungsdichte entspricht der im Umfeld festgesetzten. Durch die ergänzende Beschränkung der möglichen Gebäudekubaturen, wird sichergestellt, dass der Ortsrand angemessen und insbesondere kleinteilig weiterentwickelt wird.</p> <p><b>5. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung</b></p> <p>Kirchwalsede hat sich gemäß der raumordnerischen Aufgaben nicht nur auf die Eigenentwicklung zu beschränken, sondern darf und soll, angesichts auch im Landkreis Rotenburg fehlender Wohnungen, auch darüber hinaus Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Gemeinde strebt gerade vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ein maßvolles Wachstum an, um eine Verjüngung der Gemeinde und dadurch eine weiterhin gute Auslastung ihrer Infrastrukturen sicherzustellen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird eine maßvolle Entwicklung auch für Neubauten angestrebt. Erste Anfragen für die Flächen liegen bereits in diesem frühen Planungsstadium vor.</p> <p><b>5. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p>Ganz Kirchwalsede ist noch dörflich geprägt und insofern haben auch die die Eigenheime am Hampberg einen dörflichen Charakter. Hier handelt es sich aber um eine geplante, geradlinige Siedlungsstruktur, die eine völlig anderen Ausprägung als die älteren, noch sehr landwirtschaftlich geprägten Dorflagen mit ihren Hofstellen aufweist.</p> <p>Mit der durch die Gemeinde Kirchwalsede geplanten kleinteiligen Bebauungsstruktur wird der Ortsrand angemessen erweitert. Eine unmaßstäbliche Überformung droht nicht.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Hier ist ebenso ein intakter Ortsrand vorhanden, der erhalten und nicht überprägt werden sollte.</p> <p>Dazu die folgenden Zahlen</p> <p>Die Fläche des südlichen Wohngebietes vom Hampberg hat eine Größe von ca. 16.200 m<sup>2</sup> mit 11 Einfamilienhäusern.</p> <p>Das Neubaugebiet hat eine Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> mit geplanten 11 x 3 = 33 Wohneinheiten.</p> <p>Im Klartext: Die halbe Fläche enthält die dreifache Wohndichte.</p> <p>Das entspricht dem <b>Faktor 6 der Siedlungsdichte gegenüber dem Bestand.</b></p> <p>Ich fordere aus den gleichen Gründen zur Erhaltung unserer vorhandenen Strukturen identische Planung des Neubaugebietes gemäß der Formulierung „der ebenfalls erhalten und nicht überprägt werden sollte“.</p> <p><b>6. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p><i>Im Zuge der Diskussion zur grundsätzlichen Notwendigkeit eines weiteren Neubaugebietes wurde angeführt, dass es in Kirchwalsede rund 30 Häuser, die überwiegend von alleinstehenden Senioren bewohnt werden. Es sei davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Immobilien auf den Markt kommt.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Kirchwalsede geht davon aus, dass diese nur sukzessive, d. h. über einen längeren Zeitraum zur Verfügung stehenden Gebäude Nachnutzungen finden werden.</i></p> <p><i>Gerade vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten werden Bestandsimmobilien in den Ortslagen für Familien wieder interessant, so dass nicht von langen Leerständen auszugehen ist.</i></p> <p>Richtig!</p> <p>Das Potential an Bestandsgebäuden widerspricht der Notwendigkeit zur Ausweisung eines Neubaugebietes</p> <p><b>7. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 5</b></p> <p><i>Von einer Bebauung östlich des Ziegeleiweges wird zudem abgeraten, da dies über den bestehenden, hier sehr klar definierten Siedlungsrand hinausgehen würde.</i></p> <p>Widerspruch:</p>	<p>Im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden und auch auf Grund der deutlich gestiegene Baukosten sind die Grundstücke in den vergangenen Jahren auch auf den Dörfern deutlich kleiner geworden.</p> <p>Es handelt sich bei dem geplanten Neubaugebiet um ein Baugebiet für ca. 10 Baugrundstücke. Die zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude sind, wie bei den neueren Baugebieten üblich, eng begrenzt.</p> <p>Die baulichen Strukturen ergeben sich aus den Grundstücksgrößen, der zul. GRZ und den festgesetzten Gebäudehöhen. Die bauliche Dichte einer GRZ von 0,4 entspricht den in Kirchwalsede üblichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Anders als in den sonstigen Baugebieten wird vorliegend jedoch sowohl die Bauhöhe als auch die zul. Breite der Gebäude beschränkt. Mit den vorliegenden Festsetzungen stellt die Gemeinde Kirchwalsede sicher, dass die dörflichen Strukturen am Ortsrand nicht überprägt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur wird lediglich in ähnlicher Form weitergeführt.</p> <p><b>6. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 4</b></p> <p>Da die Bestände nur vereinzelt auf den Markt kommen und keine nennenswerten Leerstände in Kirchwalsede vorhanden sind, sieht die Gemeinde, insbesondere vor dem Hintergrund ihrer raumordnerischen Aufgabe zur Schaffung von Wohnraum, ergänzend einen Bedarf an Neubauplätzen.</p> <p>Sie hat daher im Rahmen ihres planerischen Ermessens entschieden, weitere Bauflächen auszuweisen lässt aber dabei die Innenentwicklung nicht außer Acht, wie die aktuellen kleinteiligen Nachverdichtungsbestrebungen zum Bsp. auf der Fläche im Dorfe oder bei der Nachnutzung von Spielplätzen zeigen.</p> <p><b>7. Zu 1.4 Erfordernisse der Planaufstellung, Seite 5</b></p> <p>Es ist unbestritten, dass der südliche Teil Kirchwalsedes mit der Bebauung des Dorfes „Zum Hampberg“ einen klar definierten Siedlungsrand hat. Aber dieser Siedlungsrand ist durch seine Bebauungsstruktur aus Wohngebäuden geprägt, die mit der Planung fortgesetzt wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Diese Aussage widerspricht der Ausweisung des Neubaugebietes. Auch der südliche Teil des Dorfes „Zum Hampberg“ hat einen klar definierten Siedlungsrand. Aussagen wie „sollte nicht“ sind keine Fakten. Diese Aussage hat keine Grundlage und soll suggerieren, dass das Baugebietes des Investors gut geeignet ist.</p> <p>Die weitere im Text beschriebenen Gebiete sind ebenso geeignet oder ungeeignet wie das Baugebiet Sehlinger Weg.</p> <p><b>Fehlende Betrachtungen und Aussagen</b></p> <p>Durch die unmittelbare Nähe zu einer Biogasanlage, Entfernung ca. 700m, ist das geplante Neubaugebiet einer erheblichen Geruchsbelästigung sowie auch einer starken Licht- und Lärmemission ausgesetzt.</p> <p>Gegenüber anderen Gebieten ist dies ist ein erheblicher Standortnachteil, der in keiner Weise in die Betrachtung eingeflossen ist.</p> <p>Nicht einbezogen ist zudem die Planung von weiteren Windrädern im Süden des Ortes, die ebenfalls einen Standortnachteil ergeben und ortskundige Bauherren von einem Kauf abhalten könnten.</p> <p><b>Zusammenfassung zur Planung</b></p> <p>Die Planungen sowie auch die Begründungen sind nicht auf Grundlage einer neutralen Bewertung und Berechnung erstellt worden. Sie enthalten mehrfach</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inkorrekte Aussagen</li> <li>• Korrekte Aussagen mit falschen Schlussfolgerungen</li> <li>• Widersprüche in einzelnen Passagen</li> <li>• Fehlerhafte Berechnungen</li> <li>• Pauschale Aussagen ohne Nachweis oder Begründung</li> <li>• Unkorrekte Schlussfolgerungen durch falsche Datenlage</li> </ul> <p><b>Meine Gedanken zur Verantwortung der Gemeinde</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Verantwortung für die Ausführung der Bauleitplanung zu tragen. Sie hat daher die Pflicht für eine vollständige und objektive Planung und Begründung zu sorgen.</p> <p>Dieses Ziel kann nur im Rahmen einer <b>Planungshoheit durch die Gemeinde</b> gewährleistet werden.</p>	<p>Auf der östlichen Seite der Ziegeleistraße ist hingegen bislang keinerlei Bebauung vorhanden. Hier prägen einzig die landwirtschaftlichen Flächen den Ortsrand, so dass die Situation hier eine deutlich andere ist.</p> <p><b>Zu Betrachtungen und Aussagen</b></p> <p>Der Abstand von 700 m zur Biogasanlage ist, wie in der Begründung erläutert, ausreichend. Entsprechende Gutachten, die darlegen, dass keine erheblichen Auswirkungen für die bestehenden Wohnnutzungen zu erwarten sind, wurden im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage erbracht. Im Gutachten sind entsprechende Puffer einberechnet, so dass die nur wenige Meter über den Bestand hinaus gehende geplante Bebauung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Auch zu den derzeit vorläufig festgelegten Vorrangstandorten für die Windenergie wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Das Standortrisiko ist insofern überschaubar.</p> <p><b>Zu Zusammenfassung zur Planung</b></p> <p>Die Planung wurde auf Grundlage der vorliegenden Daten und der durch die Gemeinde Kirchwalsede zur Verfügung gestellten Informationen erarbeitet.</p> <p>Inkorrekte Aussagen sowie Widersprüche in den unterschiedlichen Passagen werden nicht gesehen. Die Beurteilung des Bedarfs liegt vorrangig im Ermessen der Gemeinde Kirchwalsede, die vorliegend einen konkreten Bedarf für die Ausweisung eines kleinteiligen Baugebiets sieht.</p> <p><b>Zu Gedanken zur Verantwortung der Gemeinde</b></p> <p>Die Gemeinde hat die Planungshoheit und trägt die Verantwortung für die Inhalte der Planung. Sie allein kann den Satzungsbeschluss fassen.</p> <p>Vorliegend ist der Vorhabenträger an die Gemeinde herangetreten, die den Planungsansatz ein kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln, für gut befunden und einen entsprechenden Satzungsbeschluss gefasst hat. Erst danach wurde ein Planungsbüro beauftragt, das der Gemeinde Kirchwalsede von der Samtgemeinde Bothel empfohlen wurde. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt und das Planungsbüro beauftragt. Dies ist ein übliches Verfahren, durch das die Planungshoheit der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.</p>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
	<p>Auch finanzielle Themen entbinden die Gemeinde nicht von dieser Aufgabe. Die von der öffentlichen Hand in so einem Fall üblich durchgeführte Vorgehensweise ist eine „Beauftragung des Planers durch die Gemeinde sowie die Erstellung einer Kostenübernahmeerklärung durch den Investor“</p> <p>Damit kann sich die Gemeinde kostenneutral halten und trotzdem die Planungshoheit behalten.</p> <p>Ich fordere die Gemeinde dazu auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planungshoheit zu übernehmen.</li> <li>• Vollständige und objektive Planungsunterlagen zu erstellen.</li> <li>• Klarheit über die Planungsziele herzustellen, z. B. Vorgabe der Anzahl für Bau von Einfamilienhäusern oder Vergabe an Investor zur Erstellung von Wohneinheiten</li> <li>• Innerörtliche Bebauungsmöglichkeiten zu dokumentieren</li> <li>• Schnittstellenbeschreibung der Infrastruktur</li> <li>• Darstellung des finanziellen Aufwandes und Risikos für die Gemeinde</li> </ul> <p><b>Fazit</b></p> <p>Als langjähriger Bürger Kirchwalsedes, der sich vielfältig für das Gemeinwesen des Ortes und seiner Gemeinschaft einbringt, vertrete ich hier nicht nur meine eigenen, naheliegenden Interessen. Aufgrund des vorliegenden Planes befürchte ich finanzielle Schäden für die Gemeinde durch fehlende Detailplanung von Kapazitäten und Verfahrensfehler.</p> <p>Außerdem sehe ich die Kapazitäten von örtlichen Einrichtungen wie Kita, Kindergarten und Schule gefährdet.</p> <p>Die Planung stellt die wirtschaftlichste Lösung für den Investor dar. Die Gemeinde sollte das Wohl aller Bürger berücksichtigen und nicht der Versuchung erliegen, der vermeintlich schnellsten und einfachsten Lösung zu folgen.</p> <p>Die in den Ratsversammlungen von den Bürgern gestellten Fragen zu den folgenden Themen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkehrskonzept</li> </ol>	<p>Die Planunterlage wurde mehrfach – durchaus kontrovers- öffentlich diskutiert. Den abschließenden Inhalt der Planung bestimmt die Gemeinde.</p> <p>Im Bebauungsplan sind lediglich die baurechtlichen Fragen Gegenstand des Verfahrens. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine spätere Bebauung.</p> <p>Weitergehende Aspekte hinsichtlich der Kostenübernahmen oder der weiteren Vereinbarungen zur Umsetzung hat die Gemeinde mit dem Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln. Dieser ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und im Regelfall auch nicht öffentlich.</p> <p>Die Planunterlagen sind vollständig und entsprechen dem Planungswillen der Gemeinde.</p> <p>Die Planungsziele sind eindeutig. Es soll eine dem Ortsrand angemessenen Siedlungsstruktur für vorwiegend Einfamilienhäuser entwickelt werden, die zugleich Spielräume für kleinteilige Wohnungsbauprojekte lässt. Eine ausschließlich auf Einfamilienhäuser reduzierte Planung ist, gerade im Dorf, nicht mehr zeitgemäß. Junge aber auch ältere Menschen benötigen ggf. kleinere Wohnungen, die leistbar sind. Auch unter dem Aspekt Einliegerwohnungen für Familienmitglieder, Wohngemeinschaften oder zukünftige Betreuungsformen sollte die Möglichkeit einer gewissen Flexibilität und ggf. auch späteren Möglichkeit zur Teilung bestehen. Durch die engen Vorgaben der zulässigen Gebäudehöhen und der möglichen Grundstücksausnutzung wird durch die Gemeinde Kirchwalsede keine Gefahr einer übermäßigen Verdichtung gesehen.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Die Vertretung der eigenen Interessenlage ist naheliegend und auch nachvollziehbar.</p> <p>Die Gemeinde wird alle erforderlichen ergänzenden Planungsgrundlagen (Bodengutachten, Erschließungsplanung, Entwässerungsplanung usw.) durch den Investor einholen lassen. Zum großen Teil sind die Planungen bereits beauftragt. Erhebliche finanzielle Schäden sind für die Gemeinde nicht zu erwarten. Sie hat lediglich die Folgekosten der Planung zu tragen. Dazu gehört u. a. das Vorhalten von sozialen Infrastrukturen, wie Kindergärten, Krippen und Schulen. In Kirchwalsede wurden erhebliche Anstrengungen zur Ertüchtigung bestehender Infrastrukturen gemacht. Die Bestände wurden dabei modernen Nutzungserfordernissen angepasst.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass ein moderates Wachstum vertretbar ist und der langfristigen Sicherung und Auslastung dieser Infrastrukturen dienen wird.</p> <p>Zu den benannten Themen im Einzelnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verkehrskonzept: Über die grundsätzliche Erschließung und die Mitnutzung bestehender öffentlicher Straßenabschnitte hat die Gemeinde Kirchwalsede zu</li> </ol>

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
2. 3. 4. 5. 6. 7.	<p>Anliegergebühren im Falle einer Nutzung des Weges „Vor dem Hampberg“</p> <p>Übernahme der Verkehrswege durch die Gemeinde</p> <p>Kosten der Oberflächenentwässerung (Kanal, Regenrückhaltebecken)</p> <p>Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen</p> <p>Verkehrsaufkommen und Parkplatzsituation</p> <p>Auswirkungen auf KiTa, Kindergarten und Schule sind bisher unbeantwortet.</p> <p><b>Ich widerspreche damit der gesamten Planung in Bezug auf Form, Inhalt und Baurecht gemäß §1.</b></p>	<p>entscheiden. Eine Erschließungsplanung ist beauftragt. Sie wird mit der Gemeinde Kirchwalsede im Vorfeld angestimmt.</p> <p>2. Für den Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche „Vor dem Hampberg“ können Anliegergebühren für Anwohner entstehen. Für die sonstige Erschließung nicht. Anliegergebühren sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>3. Vorgesehen ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und deren Übernahme durch die Gemeinde nach Fertigstellung.</p> <p>4. Die Kosten der öffentlichen Straßenentwässerung übernimmt der Investor. Die Grundstücksentwässerung hat jeder Eigentümer selbst regeln und entsprechend die Kosten zu tragen. Grundsätzlich ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren Nachweise zu erbringen.</p> <p>5. Eine Kostenschätzung über die von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen liegt nicht vor. Es handelt sich um evtl. Folgekosten, Planungs- und Erschließungskosten übernimmt der Investor.</p> <p>6. Das Verkehrsaufkommen für die geplanten ca. 10 Grundstücke ist überschaubar. Notwendige Stellplätze sind, wie überall im Gemeindegebiet, auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Besucherstellplätze werden ergänzend im Straßenraum vorgesehen. Näheres ergibt die Erschließungsplanung.</p> <p>7. Es ist davon auszugehen, dass die Schule sowie die Betreuungseinrichtungen für Kinder den nur sukzessive zu erwartenden Mehrbedarf aufnehmen können. Die Gemeinde Kirchwalsede sieht in einer kleinteiligen, angepassten Siedlungserweiterung auch ein Instrument, zur Sicherung der Auslastung ihrer Infrastrukturen.</p> <p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.</p>

#### Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen privater Einwender:

Die Gemeinde sieht die Beeinträchtigungen, die insbesondere auf die auf die Anlieger der Straße „Zum Hampberg“ zukommen. Sie stuft diese Beeinträchtigungen (Angrenzen an gleichartige Wohnnutzung, gesicherte Abstände der geplanten Neubauten zu den Häusern der Einwender von ca. 14,60 m bis knapp 22,60 m, nur geringe zu erwartende Verkehre bei geplanten ca. 10 Baugrundstücken) jedoch als maßvoll und insofern hinnehmbar ein und gibt vor diesem Hintergrund dem öffentlichen Belang der Wohnungsbauentwicklung im Ort den Vorrang.

**Die Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie aufgeführt in der weiteren Planung berücksichtigt. Vorsorglich werden die strittigen Einzelpunkte gesondert erfasst und abgewogen:**

Nr.	Stellungnahmen privater Einwender	eigene Stellungnahme/ Berücksichtigung in der Planung /Beschlussempfehlung
1.	Die Gemeinde Kirchwalsede sieht einen Bedarf an Wohnbauflächen und hält an der beschlossenen Ausweisung des Plangebiets zur maßvollen Bereitstellung von Wohnbauflächen fest.	
2.	Der durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften vorgegebene städtebauliche Maßstab wird als angemessen angesehen und beibehalten.	
3.	Die Anbindung an die Straße „Zum Hampberg“ wird weiterhin vorgesehen.	
4.	Eine „Abstandsfläche“ zwischen gleichartigen Wohnnutzungen wird als nicht erforderlich angesehen. Die durch die Planung vorgegebenen Abstände zu den Bestandsgebäuden werden als ausreichend angesehen.	
5.	Weitere Regelungen, insbesondere zur Kostenübernahmen, werden ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.	

**Weitergehende oder anderslautende Vorgaben der Gemeinde:**

**Abstimmungsergebnis:**