Gemeinde Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 12
„Hausstädter Weg “

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
Frühzeitige Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	15.04.2024
2.	EWE Netz GmbH	16.04.2024
3.	Ostfriesische Landschaft	02.05.2024
4.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG	10.05.2024
5.	OOWV	14.05.2024
6.	Vodafone (2 Stellungnahmen)	15.05.2024
7.	Deich- und Sielacht	23.05.2024
8.	Landkreis Wittmund	27.05.2024

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

9.	Exxon Mobil GmbH	10.04.2024
10.	Avacon	10.04.2024
11.	Amprion Gmbh	11:04:2024
12.	PLEDOC	11:04:2024
13.	Stadt Esens	11.04.2024
14.	Tennet	12.04.2024
15.	NLKWN	22.04.2024
16.	Deutsche Telekom GmbH	15.05.2024
17.	IHK Papenburg	16.05.2024
18.	Landkreis Aurich	16.05.2024

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Anwälte Berghaus und Kollegen (Holger Rindspacher, Haustädler Weg 13, Nenndorf)	10.05.2024
2. Dominik Renelt, Vadiesweg 1 und la, Nenndorf	13.05.2024

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	**15.04.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Der Geltungsbereich grenzt an die Ostseite der Kreisstraße 52 (K 52), deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange zu berücksichtigen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Zur verkehrlichen Erschließung soll u. a. ein Geh- / Radweg an den Radweg der K 52 angebunden werden. Hierfür ist eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff. Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) bei meiner Dienststelle zu beantragen. Die technischen Details der Geh- / Radweganbindung werden auch Gegenstand der vorgenannten Erlaubnis.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 52 auf den Geltungsbereich ein. Der Straßenbaulastträger der K 52 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen. Entlang der K 52 sollen Anpflanzungen durchgeführt werden. Diese Anpflanzungen sind außerhalb des Straßengrundstücks und mit einem Abstand von mindestens 1,00m zum Straßenseitengraben durchzuführen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der K 52, insbesondere des Straßenseitengrabens, darf durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird beachtet.

2 EWE Netz GmbH	**16.04.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten (und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
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 Versorgungsstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.	Es ist keine Trafo-Station vorgesehen?
Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.	Es ist kein wärmetechnisches Konzept geplant.
Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und ' der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: httos://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neu-baugebietserschliessung	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

3 Ostfriesische Landschaft	**02.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517) in der derzeitig gültigen Fassung, §$ 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG	**10.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o,g. Vorhaben folgende Hinweise: **Rohstoffe** Gegen die geplante Kompensationsfläche in der Gemarkung Nenndorf (Flurstuck 480/95, Flur 7) und angrenzend in der Gemarkung Westerholt (Flurstucks 76/1, Flur 6) bestehen aus rohstoffwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Die Kompensationsfläche liegt innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes 2. Ordnung für Sandgewinnung von regionaler Bedeutung (2410 S/16 der Rohstoffsicherungskarte des LBEG), das im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund als Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen wurde, Wie es auch aus der Abbildung 3 des Umweltberichtes hervorgeht.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Nach §8 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes (ROG) handelt es sich bei Vorbehalts- bzw. Vorsorgegebieten um Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bausanden im Bereich des Landkreises Wittmund sowie der angrenzenden Gebiete sollten auch die Vorbehalts- und Vorsorgegebiete für Rohstoffgewinnung grundsätzlich für einen Rohstoffabbau freigehalten werden. Durch die angedachte Extensivierung der Bewirtschaftung wird der Rohstoffabbau an dieser Stelle erschwert bzw. verhindert. Die Kompensationsfläche sollte deshalb außerhalb des Vorsorgegebietes Rohstoffgewinnung liegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlage von extensiv Grünland wird nicht als grundsätzliches Hindernis für einen potentiellen Sandabbau gesehen. Zudem handelt es sich um ein konkretes Grundstück in einem größerem Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung.
Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. **Boden** Wir begrüßen, dass die DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731 bereits in Kapitel 7.1 des Umweltberichts aufgezählt wurden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.	Die Hinweise beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.	
Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
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.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5 OOWV	**14.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: In unserer Stellungnahme vom 08. August 2022 - AP-LW-AWN/R6/08/22/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt. Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise: Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.	

Stellungnahme vom 08.08.2022 Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im angrenzenden Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass, diese Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh- , Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Versorgungsdruck Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Löschwasserversorgung Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu' erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Söhlke unserer Betriebsstelle Harlingerland, Tel: 04977 919211, vor Ort an. Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezieht wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

6 Vodafone	**15.05.2024**
Stellungnahme I	**Abwägungsvorschlag**
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte, mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
Stellungnahme II	**Abwägungsvorschlag**

Wirteilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

7 Deich- und Sielacht	**23.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Wie aus den Unterlagen zu entnehmen, soll eine Fläche von rd 1,36 ha bebaut werden. Dazu wird, wie auch unter Pkt 4.4 der Erläuterungen beschrieben, eine Regenrückhaltung erforderlich. Wir bitten, an der weiteren Konzeption beteiligt zu werden. Wir bitten nach Erstellung um Zusendung der Planungen zur Oberflächenentwässerung.	Der Hinweis wird beachtet.
Ohne weitere Detailkenntnisse sei erwähnt, dass die Ableitung des OFW in nördliche Richtung zur Nordener Landstraße und weiter Bereich Unlandsweg zum Gewässer II. Ordnung "Hüllener Tief sich aus der Erfahrung der vorherigen Baugebiete (ua. "Up de Höcht") allein aufgrund von vielen Verrohrungen als schwierig erweist. Mit Blick auf eine vermutete weitere Ortsentwicklung südlich des jetzigen Plangebietes erscheint es sinnvoll, zu prüfen, ob die aktuelle und weitere OFW in westliche Richtung durch die Nenndorfer Straße, weiter Katzenhörner Weg in Richtung Gew. II. Ordnung "Ziegeleigraben" sinnvoll ist. Siehe auch anliegende Karte.	Der Hinweis wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet. Zwischenzeitlich wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Insofern sind die Belange der Oberflächenentwässerung beachtet worden.

8 Landkreis Wittmund	**27.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Im Rahmen der o.g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung FB 32 Ordnung FB 40 Schulen, IT, Gebäude FB 50 Jugend und Soziales FB 53 Gesundheit FB 60 Bauen FB 68 Umwelt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser	
Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:	

1. <u>FB Steuerung und Kreisentwicklung</u> Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Nenndorf „Am Hausstädter Weg" verweise ich auf die Stellungnahme der NLStBV- GB Aurich vom 15.04.2024. Ich schließe mich dieser Stellungnahme an.	Es wird auf den Abwägungsvorschlag der NLStBV-GB Aurich verwiesen.
2. FD 60.1 Bauordnung **Immissionsschutz** Gegen die o. gen. Bauleitplanung bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken; dem Immissionsgutachten der LWK vom 23.02.2024 ist aus meiner Sicht nichts hinzuzufügen. **Brandschutz** Gegen das o.g. Bauvorhaben bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgendes mit beachtet wird: Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine ausreichende Menge an Löschwasser für das geplante Gebiet sicherzustellen. Der Gemeindebrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel in seiner Gemeinde fest. (§2(1) Nr. 2 NBrandSchG) **Denkmalschutz** Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau-.und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden-und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der ostfriesischen Landschaft zu melden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3. <u>FD 60.2 Planung</u> **Raumordnung und Landesplanung** Keine Anregungen und / oder Bedenken. **Bauleitplanung** Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem entwickelt. Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Weitere Anmerkungen Zur Heilung von bereits eingeleiteten Bebauungsplänen nach §13b BauGB hat der Gesetzgeber den § 215a BauGB als eine Art Reparaturvorschrift zur Schaffung von Rechtsklarheit eingeführt. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können nach § 13b BauGB begonnene, nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren bis zum 31.12.2024 im beschleunigten Verfahren beendet werden. Die Gemeinde ist dabei nach § 215a Abs. 3 BauGB verpflichtet, eine Art Vorprüfung über die zu erwartenden Umweltauswirkungen durchzuführen und dabei die Fachbehörden zu beteiligen. Sollten bei der Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkannt werden, so kann u.a. auf eine parallele FNP-Änderung als auch auf eine Kompensation verzichtet werden. Das hier angewandte Verfahren (Umstieg in ein Vollverfahren) ist selbstverständlich auch ein gangbarer Weg, hiermit soll lediglich auf die Alternative hingewiesen werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<table>
<tr>
<td><u>FD 68.1 Natur- und Klimaschutz</u>
Naturschutz
Hinsichtlich der vorgelegten Planungsentwürfe der bezeichneten Vorhaben bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde teilweise Bedenken. Diese begründen sich durch die nachstehenden Anmerkungen zum Umweltbericht in der Begründung des Bebauungsplans, welche entsprechend zu überarbeiten sind.
In der Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 7.2: Hier sind die Angaben der Sträucher zu korrigieren. So wird die Öhrchen-Weide doppelt genannt, während sie unter der botanischen Bezeichnung lediglich einmalig genannt wird. Stattdessen folgen die Nennung des Eingriffeligen Weißdorns (Crataegus mono- gyna) sowie die Aufzählung „Weißdorn (Corylus avellana)". Letztere botanische Bezeichnung benennt jedoch die Gemeine Hasel (Corylus avellana). Diese Aufzählung (siehe Abbildung l) ist zu korrigieren.</td>
<td>Der Hinweis wird beachtet die TF Nr. 7.2 wird angepasst.</td>
</tr>
<tr>
<td>7.2 Es sind folgende Gehölze zur verwenden:
<u>Kleinbäume (Mindestqualität: Heister 2x v. 150-200 cm</u>
<table>
<tr><td>Feldahorn</td><td>(Acer campestre)</td></tr>
<tr><td>Kornelkirsche</td><td>(Comus mas)</td></tr>
<tr><td>Sal-Weide</td><td>(Salix caprea)</td></tr>
<tr><td>Eberesche</td><td>(Sorbus aucuparla)</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><u>Sträucher (Mindestqualität: / Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)</u>
<table>
<tr><td>Hollunder</td><td>(Sambucus nigra)</td></tr>
<tr><td>Öhrchen-Weide</td><td>(Saurix aurita)</td></tr>
<tr><td>Öhrchen-Weide</td><td>(Crataegus monogyna)</td></tr>
<tr><td>Weißdorn</td><td>(Corylus avellana)</td></tr>
</table>
</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Sowohl für die Anlage des Regenrückhaltebeckens als auch für die Verrohrung von Gräben sind entsprechende Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.
Das für die Realisierung der notwendigen Kompensation benannte Grundstück wird als geeignet anerkannt. Es ist jedoch darzulegen, in welchem Zustand es sich befindet und welche Biotoptypen dort bestehen. Die Angabe der „extensiven Nutzung" ist näher zu beschreiben und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend konkret zu benennen, so dass der in Kapitel 11 des Umweltberichtes (Vorentwurf) beschriebenen Überwachung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 4c BauGB) von Seiten der Gemeinde messbar nachgekommen werden kann.</td>
<td>Der Hinweis wird beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</td>
</tr>
</table>

Klimaschutz- und Klimafolgeanpassungsmanagement Träger öffentlicher Belange haben gemäß § 13 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) bei Ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck und die Zielsetzung selbiger Rechtsgrundlage zu berücksichtigen. Insbesondere zur Erreichung der hieraus resultierenden Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahre 2040 (NKlirpaG) ist es unabdingbar, Klimaschutzbelange im Verwaltungshandeln intensiv zu berücksichtigen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in § 1 a Abs. 1 u. 5 darüber hinaus noch einmal gesondert vor, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen und entsprechend in die Abwägung einzustellen. Erwägungen, die sich mit den Klimaschutz- bzw. Klimafolgenanpassungsbelangen auseinandersetzen, sind in den Planunterlagen nur bedingt ersichtlich. In diesem Zusammenhang werden aus Sicht des Klimaschutzmanagements weitere Hinweise gegeben, die im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden sollen: Neubauten sollten aus Sicht des Klimaschutzes möglichst energieeffizient und aus nachhaltigen Materialien errichtet werden. Diese Aspekte sollten schon jetzt für eine spätere Umsetzung mitgedacht werden. Den verbleibenden Wärmebedarf gilt es dann treibhausgasneutral, aus erneuerbaren Energien zu decken. Eine wärmebezogene Erschließung des Baugebietes mittels Erdgasleitungen wird aus Sicht des Klimaschutzmanagements nicht befürwortet. An dieser Stelle sollte über zukunftsorientierte Alternativen nachgedacht werden. Dies kann in Bebauungsplänen für Neubaugebiete festgesetzt werden. Siehe Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen. Dachflächen können zudem für die Erzeugung von Strom und Wärme genutzt werden. Dies kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden: Siehe Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Versiegelung des Bodens. Grundsätzlich sollte das Ziel eine langfristige Entsiegelung von Flächen sein. Lässt sich eine Neuversiegelung nicht vermeiden, sollte hinsichtlich der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Landkreis Wittmund, wo möglich, eine wasserdurchlässige Gestaltung (z. B. durch Rasengittersteine und die Eingrünung der befestigten Flächen) in Betracht gezogen werden, um den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Die Geringhaltung der Flächenneuversiegelung kann zudem zur Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte im Sommer beitragen. Im Sinne der Barrierefreiheit wird bei der Planung eine frühzeitige Prüfung von Kombinationsmöglichkeiten aus trittfesten und entsiegelten Zugangswegen empfohlen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die vorliegende Bauleitplanung. Neubaugebiete sind zwangsläufig mit der Versiegelung von Flächen verbunden.
Die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens wird begrüßt. Grundsätzlich gilt, je mehr Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen in Außenanlagen umgesetzt werden, desto schneller kann Regenwasser vor Ort zwischengespeichert bzw. abgeführt werden, ohne das öffentliche Abwassersystem zu belasten. Zur weiteren Unterstützung der Regenrückhaltung sollten die Möglichkeiten zur Begrünung der Dächer der Neubauten frühzeitig in Erwägung gezogen und geprüft werden. Prinzipiell ist eine Dachbegrünung auf fast allen Dächern möglich. Besonders gut geeignet sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 5 Grad. Auch eine Photovoltaik Anlage lässt sich gut mit einem Gründach kombinieren, sodass eine Zweitnutzung der Fläche zur Energiegewinnung möglich ist. Bei Dachüberstanden sollte darauf geachtet werden, dass diese bei Sturm wenig Angriffsfläche haben.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.
Die Bepflanzung der gekennzeichneten Pflanzflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wird begrüßt. Darüber hinaus sollte im Rahmen von Neu- und Ersatzpflanzungen auf robuste Arten geachtet werden, die den sich verändernden klimatischen Bedingungen standhalten können. Zusätzlich wird empfohlen zu prüfen, ob eine Bewässerung der Pflanzen durch Regenwassernutzung möglich wäre. Damit werden die öffentlichen Abwasserkanäle bei Starkregen entlastet und der Trinkwasserverbrauch zur Grünflächenbewässerung reduziert. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu speichern, z. B. durch eine einfache Regentonne oder eine Mulden-Rigolen-Versickerung.	Der Hinweis wird beachtet.

Hinsichtlich der Zunahme an Sommer- und Hitzetagen sollte auch der Hitzeschutz an Gebäuden frühzeitig mitgedacht werden. So wird unter anderem empfohlen, die Möglichkeiten zur Begrünung der Fassaden in Erwägung zu ziehen und zu prüfen. Eine Begrünung der Fassade schützt diese vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen Kühleffekt. Eine Fassadenbegrünung schützt das Gebäude zudem gegen UV-Strahlen, Hagel, starke Temperaturschwankungen, Schadstoffe und Schmutz. Darüber hinaus können außen angebrachte Verschattungsvorrichtungen effektiv dazu beitragen, dass die Sonneneinstrahlung nicht direkt auf das Fensterglas trifft.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet.
Auch die Wahl der Baumaterialien für die Fassaden ist entscheidend für einen Schutz gegen Hitze und ein angenehmes Raumklima in den Innenräumen. Hier wird die Nutzung natürlicher Baumaterialien empfohlen, die kühl bleiben und widerstandsfähig sind. In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen der Fassadenfarbe zu beachten. Helle Farben heizen sich nicht so stark auf wie dunkle (dies gilt auch für Wegebeläge). Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Wahl des Dämmmaterials sowohl den Schutz vor sommerlicher Hitze als auch den Schutz vor Wärmeverlust im Winter zu beachten. Diese Aspekte gilt es schon jetzt für eine spätere Umsetzung mitzudenken. ... Ebenfalls mitgedacht werden sollte das Beleuchtungskonzept und eine potentielle Lichtverschmutzung bei Nacht, die Folgen für das Wohlergehen für Mensch, Tier und Umwelt hat. Weitere Hinweise dazu können unter https://www.paten-der-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/ eingesehen werden.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen beachtet. Es sind bereits „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum vorgesehen.
4. FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken. Unter dem 09.03.2023 wurden der Gemeinde Nenndorf die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für die Erschließungsarbeiten bereits erteilt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
5. FD 68.3 Abfallwirtschaft / Untere Abfallbehörde **Untere Abfallbehörde** Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Gemäß § 16 UW „Müllbeseitigung" ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladertechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein (gilt dann nicht als Rückwärtsfahren). Ein Wendekreis für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge muss deshalb mindestens 23,60 m betragen. Sollte die Wendemöglichkeit kleiner sein, kann in der Stichstraße keine Abfuhr erfolgen und die Anlieger müssten die Abfallbehälter und -Säcke dort bereitstellen, wo eine Abfuhr durchgeführt werden kann.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Wendeanlage weist einen Durchmesser von 24 m aus und damit ausreichend für das Wenden von Müllfahrzeugen dimensioniert.
Des Weiteren ist sicherzustellen, dass an den Abfuhrtagen in Wendeanlagen durch z.B. verkehrsregelnde Maßnahmen keine parkenden Fahrzeuge abgestellt werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung.
Untere Bodenschutzbehörde Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetztes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.	
Treten bei eventuellen Baumaßnahmen Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.
Die Forderungen des § 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, zu beachten. Da bei der Maßnahme mehr als 3 000 qm durchwurzelbare Bodenschicht beansprucht wird, ist die Maßnahme gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV, gültig ab dem 01.08.2023, durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.	
Gemäß NIBIS-Kartenserver ist im Planungsgebiet mit aktuell und potenziell sulfatsauren Böden mit mineralischen Anteilen und Torfen zu rechnen.	Der Hinweis bezieht sich nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung. Er wird im Zuge von Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Anwälte Berghaus und Kollegen (Holger Rindspacher Haustädler Weg 13, Nenndorf)	**10.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass uns Herrn Holger Rinderspacher, Haustädter Weg 13, 26556 Nenndorf, mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen im Zusammenhang mit dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren Nr. 12 „Am Haustädter Weg" beauftragt hat. Eine uns legitimierende Vollmacht überreichen wir als Anlage zu Ifjrer Kenntnisnahme. Unser Mandant macht als Plananlieger **Einwendungen** gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan geltend. Unser Mandant ist Eigentümer des Pferdepensionsbetriebs unter der Anschrift Haustädter Weg 13, 26556 Nenndorf. Unser Mandant ist der Auffassung, dass sein eingetragener Erwerbsbetrieb nicht ausreichend bei der Planung und der erforderlichen planerischen Abwägung der widerstreitenden Belange berücksichtigt wird sowie, dass eine zulässige Erweiterung seines Betriebs bei der Planung nicht berücksichtigt wird und durch die Realisierung des Bebauungsplans auch abschließend verhindert wird. Darüber hinaus befürchtet unser Mandant aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch mögliche Unterlassungsansprüche wegen der aus seinem Betrieb resultierenden Geruchsbelästigung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Im Einzelnen: 1: Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Haustädter Weg 13, 26556 Nenndorf, und betreibt dort bekanntlich einen Pferdepensionsbetrieb mit bis zu 17 Pferden in Weidehaltung und Boxenhaltung als landwirtschaftlichen Betrieb, der im Jahre 2019 in Betrieb genommen wurde. Der Pferdepensionsbetrieb unseres Mandanten ist durch die Genehmigungsbescheide des Landkreises Wittmund vom 08.06.2022 (Az. 60.1-01557-21-01) sowie vom 11.05.2020 (Az. 60.1-00033-20-01) bestandskräftig genehmigt.	

Mit bestandskräftiger Genehmigung vom 11.05.2020 (Az. 60.1-01054-19-01) erteilte der Landkreis Wittmund zudem die Baugenehmigung für die Errichtung eines Pferde-Sandpaddocks zur Größe von 40 m x 20 m sowie am 13.11.2023 (Az. 60.1-01655-22-01) die weitere Baugenehmigung zur Errichtung einer Mistplatte für Pferdemist mit Überdachung, welche sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets zwischen dem Hofgebäude unseres Mandanten und der südlichen Grenze des Plangebiets befindet. Der Abstand zwischen der genehmigten aber noch zu errichtenden Mistplatte zur dem südlichen Rand des Plangebiets beträgt 26,0 m. Die vorbezeichneten Baugenehmigungen überreichen wir als **Anlage** zu Ihrer Kenntnisnahme. Ferner weisen wir darauf hin, dass unser Mandant die Erweiterung seines Betriebs beabsichtigt und hierzu bereits im April 2021 eine weitere Baugenehmigung zum Neubau einer Pferdebewegunghalle beantragt hatte, der in Abstimmung mit dem Landkreis jedoch aufgrund der seinerzeit noch zu geringen Einstellplätze zurückgenommen wurde. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Erweiterung der Pferdeboxen beabsichtigt unser Mandant, demnächst erneut den Bauantrag für die Errichtung der Bewegungshalle zu steilen. Die Bewegunghalle wird anstelle der bisherigen Halle angrenzend an dem Hofgebäude in dem Bereich zwischen Hofgebäude und Plangebiet errichtet werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Betrieb unseres Mandanten ist als emitierender Betrieb in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die Betrachtung hat unter Berücksichtigung einer gegenwärtig genehmigten Pferdepensionshaltung von bis zu 17 Pferden zu erfolgen. Zu berücksichtigen ist weiter, dass unser Mandant aufgrund der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 13.11.2023 eine neue Mistplatte für Pferdemist nördlich am Hofgebäude in Richtung des Plangebiets hin errichten wird. Unser Mandant geht davon aus, dass die noch zu errichtende Mistplatte einen Abstand von lediglich 26 m zur südlichen Grenze des Plangebiets aufweisen wird. Ferner beabsichtigt unser Mandant die Erweiterung seines Betriebes mit dem Bau einer weiteren Pferdebewegungshalle, ebenfalls im nördlichen Bereich seines Grundstücks zur Grenze des Plangebiets hin. Unser Mandant ist der Auffassung, dass die bestandskräftig genehmigte Mistplatte und die diesbezüglichen Emissionen seines Betriebs mit einer Pferdepension mit gegenwärtig bis zu 17 Pferden nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt wurde. Ferner wurde die betriebliche Erweiterung unseres Mandanten in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt.	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

Unserem Mandanten wird die Erweiterung seines Betriebes durch die gegenständliche Planung unmöglich gemacht. Schließlich wurden die aufgrund der durch den Betrieb unseres Mandanten verursachten Geruchsemissionen entstehenden Konflikte mit der zu errichtenden Wohnbebauung im Plangebiet nicht ausreichend berücksichtigt.	
3. Das neu geplante Baugebiet soll in unmittelbarer Nähe des Betriebsgrundstücks unseres Mandanten entstehen und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Nach Sichtung der Planunterlagen (vorläufige Planskizze) ist festzustellen, dass der Betrieb unseres Mandanten und die bestandskräftig genehmigte Mistplatte in der Planung nicht berücksichtigt ist. Die Mistplatte taucht in der planerischen Zeichnung der umliegenden Bebauung und ebenso in der Planbegründung nicht auf, der Betrieb unseres Mandanten wird nicht erwähnt. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans hat die Gemeinde ein Geruchsgutachten eingeholt. Auch dort ist die neu zu errichtende Mistplatte unseres Mandanten nicht berücksichtigt. Bei der diesbezüglichen Bewertung in der Planbegründung wurde zudem der Betrieb unseres Mandanten fehlerhaft *nicht* in die Betrachtung mit eingezogen. Ausweislich der Begründung heißt es zu dem Geruchsgutachten (Hervorhebung nur hier): **„Im Zuge der Bearbeitung wurde festgestellt, dass lediglich die Immissionen der Hofstelle der Habben GbR relevant auf das Plangebiet einwirken,** während durch die Emissionen **weiterer im Umfeld liegender Tierhaltungen** nach Maßgaben des Anhangs 7 der TA Luft **keine relevanten Geruchsimmissionsbeiträge** im Plangebiet "Am Haustädter Weg" induziert werden. Die Ausbreitungsrechnung führte unter Berücksichtigung der Tierhaltung und Emissionsquellen der Hofstelle der Habben GbR zu dem Ergebnis, dass der gemäß TA Luft gegenüber einem Wohngebiet heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10% im Geltungsbereich des Plangebietes, Am Haustädter Weg" eingehalten wird und daher das gesamte untersuchte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt zur Verfügung steht. **Durch die Ausweisung des hier in Rede stehenden Plangebietes ist die betriebliche Entwicklung auf der Hofstelle der Habben GbR nicht erstlimitierend eingeschränkt**.	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

Eine Einschränkung erfolgt für diesen Betriebsstandort bereits durch die vorhandene Bebauung östlich des Betriebes." (aus: Geruchs-Immissionsgutachten - Bauleit-planung der Gemeinde Nenndorf im Bereich „Am Hausstädter Weg“ Nenndorf, 23.02.2024 LWK Oldenburg) Landwirtschaftliche Nutzflächen, vorwiegend Pferdeweiden grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Auf diesen Flächen wird ggfs, im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist." Die Begründung des Bebauungsplans ist an dieser Stelle schlicht unzutreffend. Der Betrieb unseres Mandanten findet hier fehlerhaft keine Erwähnung und ist dementsprechend bei der Planung des Baugebiets und der erforderlichen Abwägung der von der Planung betroffenen Belange fehlerhaft nicht berücksichtigt worden.	
4. Die voranstehende Begründung des Bebauungsplans findet keine Grundlage im ebenfalls ausgelegten Emissionsgutachten, welches im Übrigen abweichend von der vorliegenden Begründung des Bebauungsplans auf den 06.03.2024 datiert und wonach es unter Ziffer 4.3, Seite 14 heißt (Hervorhebung nur hier): „Die Prüfung, inwiefern von den im Rechengebiet liegenden Emittenten bzw. landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung relevante Immissionsbeiträge (Häufigkeit in der gerundeten Kenngröße >2%) auf das Plangebiet einwirken, hat ergeben, **dass dies lediglich für die Immissionen der Hofstellen der Habben GbR und Rinderspacher zutrifft.“** Dementsprechend identifiziert das Gutachten anders als die Begründung des Bebauungsplans meint den Betrieb unseres Mandanten als relevanten Immissionsbeitrag. Zugleich geht die Begründung des Bebauungsplans fehlerhaft von einer nicht aktuellen Version des Geruchsgutachtens aus. Die demgegenüber in Bezug genommene Version des Geruchsgutachtens lag nicht aus. Unser Mandant rügt insoweit die unvollständige Unterlagenauslegung.	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

5. Die Emissionen des Betriebes unseres Mandanten sind als (bestandsgeschützte) Vorbelastungen zu berücksichtigen. Tatsächlich wurde nach dem ausgelegten Geruchsimmissionsgutachten die Hofstelle unseres Mandanten als möglicher Emissionsort identifiziert. Allerdings wurde der Betrieb unseres Mandanten, welcher erst seit 2021 erfolgt, bei der zugrundeliegenden Bewertung nicht ausreichend berücksichtigt. Insbesondere wurde die am 13.11.2023 erteilte - bestandskräftige - baurechtliche Genehmigung zur Errichtung der Mistplatte bei der Bewertung nicht ausreichend berücksichtigt. Die für das Gutachten zu Grunde gelegte Datenlage findet sich unter Ziffer 3. auf Seite 5. Danach wurden die Tierbestandsdaten der umliegenden Betriebe wurden 17. und 18. September ***2018*** vor Ort und fernmündlich erhoben. Zu diesem Zeitpunkt konnte der in 2021 aufgenommene Betrieb unseres Mandanten und in die erst Ende 2023 genehmigte und bisher nicht gebaute Mistplatte ersichtlich nicht berücksichtigt werden. Unser Mandant geht daher davon aus, dass sein Tierbestand und die örtlichen Gegebenheiten seines Betriebs (Mistplatte) nicht ausreichend in die Bewertung einbezogen wurde. So heißt es unter Ziffer 1. Seite 3. (Hervorhebung nur hier): „Die Angaben zur Tierhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe (z. B. Aufstallung, Fütterung, Lüftung, Wirtschaftsdüngerlagerung) sowie deren Größe und Lage **wurden im Rahmen der vorangegangenen immissionsschutzfachlichen Beurteilung am 17. und 18. September 2018 vom Unterzeichner vor Ort und in einigen Fällen fernmündlich erhoben.** In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe angesprochen und sofern ausgesprochen berücksichtigt. Eine aktuelle Abstimmung zum **Tierbestand Voss erfolgte im Februar 2024."** Demgegenüber heißt es unter Ziffer 3. Seite 5 des Gutachtens zur verwendeten Datengrundlage: „Die Angaben zur Tierhaltung (z. B. Aufstallung, Fütterung, Lüftung, Wirtschaftsdüngerlagerung) der umliegenden Betriebe wurden am 17. und 18. September 2018 vor Ort und fernmündlich erhoben. Eine differenzierte Aufstellung der Stallanlagen Und Tiergruppen, einschließlich der verwendeten Tierplatzzahlen, ist dem Anhang I zu entnehmen und aus Datenschutzgründen nur für den innerbehördlichen Gebrauch vorgesehen."	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

Es ist damit schon nicht klar, welchen Datenlage konkret dem Gutachten zugrunde gelegt wurde. Jedenfalls aber konnte bei der Datenerhebung im Jahre 2018 die Erweiterung des Betriebs mit Genehmigung aus 2022 und die - noch nicht errichtete - neue Mistplatte nicht berücksichtigt werden. Die angesetzten Tierplatzzahlen sind dem Gutachten nicht zu entnehmen, der diesbezügliche Anhang I des Gutachtens wurde nicht ausgelegt. Die ausgelegten Unterlagen sind daher unvollständig. Der Betrieb unseres Mandanten ist aber jedenfalls entsprechend der bestandskräftigen Baugenehmigung mit 17 Tieren in die Betrachtung einzustellen. Textlich ist dabei nicht ersichtlich, dass der für unseren Mandanten genehmigte Tierbestand von bis zu 17 Tieren und die damit einhergehenden insbesondere Geruchsbeeinträchtigungen durch die Mistlagerung auf der noch zu errichtenden Mistplatte im nördlichen Bereich des Betriebsgebäudes - also hin zum Bebauungsplangebiet - (ausreichend) berücksichtigt wurden. Unser Mandant geht daher davon aus, dass eine ausreichende Berücksichtigung seines Betriebes im Geruchsimmissionsgutachten nicht erfolgt ist. So hat das Geruchsimmissionsgutachten zwar den Betrieb unseres Mandanten als Emissionsort herausgestellt. Gleichwohl hat das Geruchsimmissionsgutachten den Betrieb unseres Mandanten ohne ersichtlichen Grund bei der weiteren Bewertung ausgeklammert (Hervorhebung nur hier): „Der Anlage 5 ist das prognostizierte Geruchsimmissionsniveau, dargestellt als belästigungsrelevante Kenngröße, unter Berücksichtigung der **Tierhaltung auf der Hofstelle der Habben GbR zu entnehmen**. Wie aus Anlage 5 ersichtlich wird, wird im Plangebiet „Am Haustädter Weg" der gemäß TA Luft gegenüber einem Wohngebiet **heranzuziehende lmmissions(grenz)wert von bis zu 10 % nicht überschritten. Im untersuchten Bereich ist daher eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt möglich.“** Demgegenüber heißt es in der Zusammenfassung des Geruchsimmissionsgutachtens dann wieder:	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.

„Die Ausbreitungsrechnung führte unter Berücksichtigung der Tierhaltung und Emissionsquellen der Hofstelle der Habben GbR **und der Hofstelle Rinderspacher zu dem Ergebnis**, dass der gemäß TA Luft gegenüber einem Wohngebiet heranzuziehende Immissions(grenz) wert von bis zu 10 % im Geltungsbereich des Plangebietes "Am Haustädter Weg" eingehalten wird und daher das gesamte untersuchte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt zur Verfügung steht. Woraus sich das Ergebnis für die Hofstelle unseres Mandanten rechtfertigt, lässt sich dem Gutachten allerdings nicht entnehmen. Insgesamt erscheint es vielmehr so, dass die bestandskräftige Baugenehmigung unseres Mandanten für die Mistplatte noch die beabsichtigte Betriebserweiterung unseres Mandanten bei der Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsemissionen berücksichtigt wurde. So kommt das Gutachten zu dem abschließenden Ergebnis: „Durch die Ausweisung des hier in Rede stehenden Plangebietes ist die betriebliche 'Entwicklung **auf der Hofstelle der Habben GbR nicht erstlimitierend eingeschränkt."** Zu einer etwaigen Einschränkung des Betriebes unseres Mandanten, der die neue Mistplatte unmittelbar zwischen seinem Hofgebäude und dem angrenzenden Plangebiet mit einem Abstand von 26 m errichten wird, trifft das Gutachten keine Aussage, sondern beschränkt sich auf deutlich weiter vom Plangebiet entfernt liegende nordwestlich gelegene Hofstelle der Firma Habben GbR. Danach fehlt in dem Geruchsimmissionsgutachten die Berücksichtigung des Betriebs bzw. der betrieblichen Belange unseres Mandanten und dem folgend auch in der erforderlichen Abwägung zur Begründung des Bebauungsplans durch die Gemeinde.	Das Geruchsgutachten wurde aktualisiert, danach wird im südöstlichen Teilbereich der Immissionsgrenzwert von 10 % überschritten. Im Sinne der Entwicklungsmöglichkeiten des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wird daher eine Planänderung vorgenommen. Es wird ein Teil des bisherigen Plangebietes statt als allgemeines Wohngebiet WA nunmehr als dörfliches Wohngebiet MDW überplant. Der Bereich der Hofstelle wird zudem als Dorfgebiet MD mit in das Plangebiet einbezogen. Somit werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten.
6. Das vorangestellt, ist auch die immissionsschutzfachliche Beurteilung gemäß Anlage 5 des Geruchsimmissionsgutachtens nicht nachvollziehbar und dürfte aus den genannten Gründen den tatsächlich zu erwartenden Einwirkungen auf das Plangebiet nicht entsprechen. Nicht nachvollziehbar ist zudem, wie es im Zuge einer 10 m-Rasterung der Geruchsimmissionsauswertung gemäß Anlage 5 des Gutachtens noch unmittelbar vor der Grenze des Plangebiets im südöstlichen Bereich, zu dem Tierhaltungsbetrieb unseres Mandanten (einschließlich der nicht berücksichtigten Mistplatte) hin zu einer prognostizierten Geruchsbelästigung von „10“ kommt, wogegen im direkt angrenzenden Bereich sich die prognostizierte Geruchsbelästigung schlagartig auf „6“ reduziert.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag

Es ist davon auszugehen, dass sich unter Berücksichtigung der bestandskräftig genehmigten und noch zu errichtenden Mistplatte auf dem Grundstück unseres Mandanten die bereits jetzt prognostizierte Geruchsbelästigung von „10“ mit dem Bau der Mistplatte nördlich in den südöstlichen Bereich des Plangebiets hinein verlagern wird. Mit der Bewertung gemäß Anlage 5 des Umweltgutachtens ist daher absehbar, dass die Geruchsemissionen des Betriebs unseres Mandanten zukünftig in einem deutlich höheren Maß in das Plangebiet einwirken werden, als vom Geruchsimmissionsgutachten zugrunde gelegt. Das hierfür herangezogene Ausbreitungsmodell (Anlage 4 des Gutachtens) ist schließlich nicht nachvollziehbar.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag
Es wird darum gebeten, für den Betrieb unseres Mandanten eine ergänzende Begutachtung im Geruchsimmissionsgutachten unter Berücksichtigung der bereits genehmigten aber baulich noch nicht umgesetzten Mistplatte (nördlich angrenzend am Betriebsgebäude mit einer Entfernung von etwa 26 m zum südöstlichen Rand des Plangebiets) und unter Berücksichtigung einer Tierplatzzahl von 17 Tieren durchzuführen.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag
7. Hinzu kommt, dass sich nach Mitteilung unseres Mandanten westlich des Plangebiets ein weiterer Pferdestall befindet, der gegenwärtig zwar nicht betrieben wird. Planerisch ist dort allerdings ein Sondergebiet Pferdehaltung ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bauleitplanung der Gemeinde muss daher davon ausgegangen werden, dass sich dort auch zukünftig Pferdehaltung ansiedelt. Die zu erwartenden Geruchsemissionen einer solche weitere Pferdehaltung sind im Gutachten allerdings nicht berücksichtigt. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass das vorliegende Geruchsgutachten gegenwärtig keine ausreichende Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet bildet.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag
8. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Zuge der erforderlichen Abwägung sind daher alle abwägungsrelevanten Belange in die Abwägung einzustellen und abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht erfolgt, wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt werden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird oder eine fehlerhafte Gewichtung der betroffenen Belange erfolgt.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag

Im Übrigen sind erkennbare Konflikte bereits planerisch aufzulösen. Die abwägungsrelevanten Belange den Betrieb unseres Mandanten betreffend sind bisher in die Planung nicht eingestellt. Dem ausgelegten „Vorentwurf' der Begründung des Bebauungsplans ist nicht zu entnehmen, dass die erforderliche Abwägung der betroffenen Belange unseres Mandanten mit den möglicherweise konfligierenden Schutzanforderungen des geplanten Baugebiets erfolgt ist. Der Betrieb unseres Mandanten ist im gegenwärtigen Stand bestandskräftig genehmigt und dementsprechend zu berücksichtigen.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag
Die zu erwartenden Einwirkungen des Betriebs unseres Mandanten auf das Plangebiet mit Geruchsimmissionen - und damit die möglicherweise konfligierenden Nutzungen untereinander - sind bisher ebenfalls nicht ausreichend berücksichtigt. Auf die voranstehenden Auswirkungen wird verwiesen. Dementsprechend ist die Bewertung der aus dem Betrieb unseres Mandanten auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen neu zu untersuchen und zu bewerten und anschließend in die Abwägung einzustellen. Unabhängig davon wird die geplante Erweiterung des Betriebs unseres Mandanten durch die Planung ausgeschlossen. Die geplante Erweiterung des Betriebes wurde mit der erstmaligen Antragstellung bereits in Werk gesetzt. Auch die diesbezüglichen Belange unseres Mandanten sind zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus sind die mit Blick auf die zu erwartenden Emissionen des Betriebs unseres Mandanten ihrerseits zu erwartenden Konflikte mit der planerisch heranrückenden Wohnbebauung bereits im Plan aufzulösen. Unabhängig von der erneuten Bewertung des Betriebs unseres Mandanten im Geruchsimmissionsgutachten und der danach etwaig erforderlichen weitergehenden Berücksichtigung der Belange des Betriebs unseres Mandanten wird im gegenständlichen Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet und dort insbesondere für die in unmittelbarer Nähe zu dem Betriebsgrundstück unseres Mandanten gelegenen Baugrundstücke der Schutz Anspruch eines allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Tatsächlich entspricht das Plangebiet aufgrund der bestehenden Vorprägung durch die umliegende Tierhaltung und der damit einhergehenden Besonderheiten der Einwirkungen auf das Plangebiet bereits heute am ehesten der Ausprägung eines Dorfgebiets. Ausweislich der Tabelle auf Seite 6 des Geruchsimmissionsgutachtens gilt gemäß Ziffer 3.1 des Anhangs 7 zur TA Luft für Wohngebiete ein Grenzwert von 0,10. Demgegenüber weist ein Dorfgebiet lediglich ein Schutzniveau von 0,15 aus.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag

Vorliegend ist unbeschadet der voranstehenden Ausführungen davon auszugehen, dass die Gebietsausweisung als Dorfgebiet am ehesten den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Gemäß Ziffer 3.1 des Anhangs 7 zur TA Luft gilt zudem (Hervorhebung nur hier) „Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete" gilt nur für Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung (s. Nummer 4.6 dieses Anhangs). **Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.“**	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag
Aufgrund der im Geruchsgutachten angesprochenen und tatsächlich bestehenden Vorprägung des Gebiets durch umliegende Tierhaltungsanlagen wird daher zur Vermeidung von Konflikten wegen etwaiger Geruchsbelästigung und *vorbehaltlich* der noch vorzunehmenden gutachterlichen Bewertung der zu erwartenden Geruchsimmissionen des Betriebs unseres Mandanten auf das Plangebiet unter Berücksichtigung des Neubaus der genehmigten Mistplatte und unter Berücksichtigung einer vollständigen Ausnutzung der genehmigten Tierzahl bereits jetzt zusätzlich angeregt, dass Plangebiet als Dorfgebiet zu überplanenden bzw. zur Vermeidung planerisch angelegter Konflikte das Schutzniveau als Dorfgebiet festzusetzen.	Vgl. obiger Abwägungsvorschlag

2 Dominik Renelt, Vadiesweg 1 und la, Nenndorf	**13.05.2024**
Stellungnahme	**Abwägungsvorschlag**
Mein Grundstück (Vadiesweg 1 und la) grenzt zum neu geplanten Baugebiet und da haben wir uns die Bekanntmachungen mal durchgelesen. Dort wird vermerkt, dass mein Hof zurzeit nicht als Pferdehof genutzt wird und deshalb nicht mit in die Berechnungen des Immissionsgutachtens und dem vorläufigen Plan eingerechnet wird. Wenn die Häuser mal gebaut werden, könnte das bedeuten, dass ich keine Freigabe mehr für die Pferdewirtschaft/ Reiterhof bekomme, da die Grundstücke zu dicht dran sind. Dies wäre ein enormer Wertverlust für mein Grundstück. Deshalb melden wir hiermit Bedenken an. Für mich müsste erst einmal geklärt werden, ob sich dadurch die Nutzung und der Bebauungsplan meines Grundstückes (Bebauungsplan B4-Reiterhof Nenndorf) dann ändern könnte. Außerdem sind wir zurzeit mit Pferdehaltern im Gespräch, sodass sich hier evtl. etwas tun wird. Wir waren ja aber schon mündlich im Gespräch über eine eventuelle Anpassung meines Bebauungsplanes, dem bin ich natürlich nicht abgeneigt. Meine Sport- und Weidenutzflächen wären für Baugrund auch zu haben. Aber ein Verfall zu reiner Grünfläche steht außer Frage.	Auf Grundlage des Geruchsgutachtens ist die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet und Dörfliches Wohngebiet zulässig. Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde kein potentieller Konflikt mit dem Reiterhof. Die derzeitige Nutzung als Reiterhof und die Nutzung der an den Hausstädter Weg bzw. das Plangebiet angrenzenden Pferdeweide ist weiterhin zulässig. Eine weitere Wohnbaulandentwicklung ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

lux planung

Oldenburg, den 27.05.2025

M. Lux