

# Niederschrift



Gremien	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechta</b>
Sitzung am	<b>Donnerstag, 22.09.2005</b>
Sitzungsort	<b>Burgstraße 6, 49377 Vechta</b>
Sitzungsraum	<b>Ratssaal im Rathaus</b>
Sitzungsbeginn	<b>18:00 Uhr</b>
Sitzungsende	<b>20:00 Uhr</b>

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben

Vorsitzender : \_\_\_\_\_

Bürgermeister : \_\_\_\_\_

Protokollführer : \_\_\_\_\_

## Teilnehmerverzeichnis

Name, Vorname Bemerkung	Funktion
----------------------------	----------

Stimmberechtigt:

Büssing, Franz	
Dalinghaus, Claus	
Diekmann, Günter	
Lübbe, Werner	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	
Dr. Koch, Hartmut	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Lübbe, Paul	
Dammann, Heiner wurde vertreten durch Zumbrägel, Hans-Joachim	
Nemann, Clemens wurde vertreten durch Triphaus, Peter	

Nicht stimmberechtigt:

Bartels, Uwe	Bürgermeister
Scharein, Günter	
Seidlitz, Karin	
Herr Mosebach (Planungsbüro Diekmann & Mosebach) Zu TOP 2 und 3	
Herr Haacke (ARGE Grieshop/Haacke) zu TOP 4 und 5	
Herr Eversmann (Planungsbüro Lubenow, Witschel und Partner) zu TOP 6	

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil:

- 1      Bebauungsplan Nr. 117 'Gewerbegebiet - Nördlich des Balzweges', 1. Änderung  
Prüfung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 2      60. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Nördlich des Spelgenweges';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 3      Bebauungsplan Nr. 39 L 'Nördlich des Spelgenweges';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 4      63. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Wohngebiet südlich der Driverstraße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 5      Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 6      Bebauungsplan Nr. 31 AL 'Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand';  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- 7      Bebauungsplan Nr. 68 A 'Stadtkern / Gildestraße', 2. Änderung  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 8      Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' – 1. Änderung;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 9      Mitteilungen des Bürgermeisters
- 10     Einwohnerfragestunde

## Öffentlicher Teil:

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen, begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung und der Planungsbüros sowie die erschienenen Zuhörer und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

### In Angelegenheiten des Rates

#### TOP 1

**Bebauungsplan Nr. 117 'Gewerbegebiet - Nördlich des Balzweges', 1. Änderung  
Prüfung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Der Sachverhalt wurde von Frau Seidlitz anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Sie erläuterte im einzelnen die eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

**1. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Meppen, Postfach 12 54, 49702 Meppen vom 15.03.2005. Eingang Stadt Vechta 17.03.2005**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die verfüllte Erdölbohrung Welppe 44 der ExxonMobil Production Deutschland GmbH. Die verfüllte Bohrstelle ist als nachrichtliche Übernahme ‚Bergbaufläche‘ im Plan dargestellt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Fläche nicht überbaut werden darf und jederzeit erreichbar bleiben muss. Weitere Bedenken bzw. Anregungen liegen von hier aus nicht vor.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Der Hinweis des Landesbergamtes wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, Mönkedieckstraße 3, 49088 Osnabrück vom 04.04.2005, Eingang Stadt Vechta 07.04.2005**

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

I.

Gegen die 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes bestehen in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine Bedenken.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Stadtstraße ‚Diepholzer Straße‘ an. Ursprünglich war in diesem Bereich die Diepholzer Straße als Bundesstraße 69 gewidmet und lag somit im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung. Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Vechta (Bundesstraße 69n) wurde die ‚alte Bundesstraße 69‘ zu einer Stadtstraße umgestuft. Insofern ist das von hier betreute Straßennetz von der 1. Bebauungsplanänderung nicht direkt betroffen. Ich bitte Sie, die Bezeichnung ‚B 69‘ in den zeichnerischen und textlichen Unterlagen zu entfernen.

II.

Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Von der Bundesstraße 69n gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

III.

Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der Landesbehörde wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der aufgeführte nachrichtliche Hinweis wird als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**3. Deutsche Telekom, Produktion Technische Infrastruktur 12, Hannoversche Straße 6-8, 49084 Osnabrück, E-Mail vom 14.04.2005**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI Niederlassung Nordwest  
PTI 12 PM  
Postfach 2180  
49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Vor Baubeginn werden die zuständigen Versorgungsunternehmen benachrichtigt.

**4. ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Riethorst 12, 30659 Hannover, vom 07.04.2005, Eingang Stadt Vechta 11.04.2005**

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Leitungsnetzes und der Untergrundspeicher der BEB Erdgas und Erdöl GmbH (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutsche Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft (NEAG) wahr.

Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB, der MEEG und der NEAG und danken Ihnen für die Beteiligung in der o. a. Angelegenheit.

Anbei senden wir Ihnen die uns überlassenen Unterlagen zurück und nehmen wie folgt Stellung:

Von dem Bauvorhaben ist die **verfüllte Bohrung Welpo 44** betroffen.

Die verfüllte Bohrung hat einen Schutzkreis von  $r = 5$  m, der nicht überbaut oder abgegraben werden darf.

Die Lage der verfüllten Bohrung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan Erdölfeld Welpen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der o. g. BEB/MEEG-Anlagen(en) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen Kontakt zu folgendem Erdölförderbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH  
Erdölförderbetrieb Lastrup  
Auf dem Sande 9  
49688 Lastrup

TEL: (0 44 72) 8 91-0

Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Bau-maßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der ExxonMobil werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Vor Baubeginn wird das Unternehmen benachrichtigt.

#### **5. Landkreis Vechta, Postfach 1353, 49375 Vechta, vom 25.04.2005, Eingang Stadt Vechta 27.04.2005**

Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.

#### Umweltschützende Belange

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege empfehle ich, die zur Anlage des Regenrückhaltebeckens vorgesehene Maßnahmenfläche K 7 zum Schutz vor Störungen allseitig mit einer Wallhecke zu umgeben. Die Wallhecke könnte gleichzeitig als Einfriedigung dienen, so dass auf einen Schutzzaun verzichtet werden kann. Der bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens anfallende Boden kann für die Anlage des Erdwalles wiederverwendet werden. Die Pflege und Entwicklung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nicht für die Anlage des Beckens benötigten Freiflächen ist durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzung K 7 näher festzulegen.

Aufgrund der zu erwartenden Störungen durch die heranrückende Bebauung (Einschränkung der ökologischen Wechselbeziehungen mit den angrenzenden Ackerflächen, Verlärmung etc.) muss bei den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen zumindest in den Randbereichen von einem Wertverlust ausgegangen werden, der in der Eingriffsbewertung und –bilanzierung zu berücksichtigen ist.

Im Änderungsentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereiten. Aus diesem Grunde sollte die Festsetzung der äußeren, randlichen Eingrünung auf öffentlichen Grünflächen erfolgen. Alternativ sollte ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen werden.

#### Wasserwirtschaft

In einem Gewerbegebiet ist darauf zu achten, dass lediglich Dachflächenwasser bedenkenlos auch in unterirdischen Versickerungsanlagen entwässert werden kann. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen lt. ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen entwässert werden. Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 (NWG) vom Grundstückseigentümer bei mir zu beantragen.

Planentwurf

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass die Festsetzung 1.4.1 ‚Sicherungsmaßnahmen‘ keine Festsetzung und deshalb zu streichen ist. Für die Fläche K 10 fehlen Maßangaben. Die nachrichtlichen Übernahmen sind Hinweise. Im Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist die Bezirksregierung Weser-Ems zu streichen. Stattdessen ist das Nieders. Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Ferner ist ein Bestandsplan beizufügen.

**Prüfung der Stellungnahme:**Umweltschützende Belange

Der Empfehlung zur Anlage einer Wallhecke am Regenrückhaltebecken wird nicht gefolgt, weil die Stadt Vechta ungehinderten Zugang zum Regenrückhaltebecken für erforderlich hält, um Pflegemaßnahmen vornehmen zu können. Die textliche Festsetzung K 7 wird näher festgelegt und im Bebauungsplan aufgenommen. Der Wertverlust der angrenzenden Waldflächen wird in der Eingriffsbewertung und –bilanzierung berücksichtigt.

Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken wird gemäß § 178 BauGB festgesetzt.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Wasserwirtschaft obliegen den jeweiligen Bauherren. Die erforderliche Einleitungserlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beantragen.

Planentwurf

Die Anmerkungen zum Planentwurf werden berücksichtigt und entsprechend in die Planung eingearbeitet.

**Beschluss:**

Nach Prüfung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 117 ‚Gewerbegebiet – Nördlich des Balzweges‘, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**In Angelegenheiten der Verwaltungsausschusses**

Die Tagesordnungspunkte 2: 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nördlich des Spelgenweges“ und 3: Bebauungsplan Nr. 39 L „Nördlich des Spelgenweges“ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

**TOP 2**

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Nördlich des Spelgenweges':  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Sachverhalt wurde anhand von Bildprojektionen von Herrn Mosebach erläutert. Er ging im einzelnen auf die eingegangenen Anregungen und Bedenken ein und trug die entsprechenden Abwägungsvorschläge vor.

Bezüglich des Gutachtens zur Immissionssituation aufgrund von Tierhaltungsanlagen führte er aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine etwas höhere Geruchsbelastung im nördlichen Plangebiet zu erwarten sei. Gleichzeitig wies er auf eine Gesetzesänderung im Jahre 2006 hin, nach der in Zukunft bei der Geflügelhaltung eine Fläche von 0,75 m<sup>2</sup> vorzuhalten sei. Dadurch wäre eine Reduzierung der Tierzahlen in dem hier betrachteten Betrieb zu erwarten. Die ab 2006 geltende Regelung wurde im Ausschuss weitergehend erörtert.

In der sich anschließenden Diskussion stellte sich die Frage, ob die Investoren auch für die Kosten der Regenrückhaltung und der Neuanlegung des Spielplatzes herangezogen würden. Hierzu wurde von Herrn Mosebach ausgeführt dass die Investoren anteilig Beträge hierfür zu zahlen hätten.

Weiterhin wurde erörtert, ob das für dieses Planverfahren erstellte Geruchsgutachten auch die Emissionen der Fa. Dr. Siemer mit berücksichtigt hätte. Herr Mosebach trug vor, dass bei derartigen Gutachten grundsätzlich alle geruchsrelevanten Immissionen eingerechnet würden.

Außerdem wurde nachgefragt, ob auch die nördlich des Plangebietes vorhandenen Schweinemastställe im o. a. Gutachten berücksichtigt seien und ob noch weitere neue Ställe möglich seien.

Herr Mosebach führte hierzu aus, die bisher bestehenden und genehmigten Stallanlagen seien berücksichtigt. Wenn noch weitere Anlagen erforderlich werden sollten, dann müssten diese neu beurteilt werden. Hierbei sei dann das neue Wohngebiet als vorhandener Bestand zu berücksichtigen.

Da die Erschließung des Baugebietes über die bereits ausgebaute Straße „Spelgenweg“ vorgesehen ist, wurden Bedenken zu dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Straßenzustandes geäußert. Hierzu konnte Herr Mosebach mitteilen, dass die Investoren eine Bestandsaufnahme der Straße veranlassen würden und für möglicherweise eintretende Schäden aufkommen würden.

Grundsätzlich wurde von allen begrüßt, dass in Langförden Bauplätze geschaffen werden; der Aspekt, es könne sich hierbei um eine Zersiedelung der Landschaft handeln, wurde zurückgestellt.

Herr Bürgermeister Bartels wies abschließend auf das vorliegende Gutachten zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung hin, in dem vorgeschlagen wird eine angebotsorientierte Baulandpolitik zu betreiben. Die vorgestellte Planung stelle eine gute Entwicklung für die Zukunft im Ortsteil Langförden sicher.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta</b></p> <p>Zu den mir vorgelegten Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Raumordnung:</u> Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Änderungsentwurf wird zwar auf das Landesraumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) eingegangen, dabei wurde aber übersehen, dass der Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Begründung ist entsprechend zu ändern und darüber hinaus sind die Gründe darzulegen, warum die Darstellung im RROP überwunden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Begründungstext zur 60. Flächennutzungsplanänderung wird um entsprechende Angaben ergänzt. Das Plangebiet befindet sich abschnittsweise in einem Bereich, der großräumig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) verzeichnet ist. Die Fläche selbst weist nach Angaben des Grundstückseigentümers keine hohe Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen auf. Als ehemaliger Waldstandort und infolge des hochanstehenden Lehmbodens ist der Standort für Intensivkulturen eher ungeeignet und lässt sich schwer verpachten. Angesichts dieser für die landwirtschaftliche Be-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>werden kann und soll.</p> <p><u>Städtebau:</u> Mit der Planänderung sollen knapp 6 ha Wohnbaufläche in Deindrup ausgewiesen werden. Diese Flächenbeanspruchung stellt mehr als eine Verdoppelung des bisher am Spelgenweg vorhandenen Siedlungsansatzes dar. Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist der konkrete Wohnbauflächenbedarf für den Wohnstandort Deindrup quantitativ abzuleiten. Eine allgemeine Baulandnachfrage im Kommunalgebiet der Stadt Vechta ist als Bedarf für den Standort städtebaulich nicht begründet. Eine Angebotsplanung, die weit über den Eigenentwicklungsbedarf von Deindrup hinausgeht, halte ich für nicht gerechtfertigt und ist raumstrukturell und städtebaulich eine Fehlentwicklung. Von einer maßvollen Weiterentwicklung (S. 1, 13 der Begründung) kann nicht die Rede sein. Die in der Begründung angesprochene Baulandnachfrage im Kommunalgebiet der Stadt Vechta sollte auf den zentralen Ort Vechta oder mit Einschränkung auf den Ortsteil Langförden gelenkt werden, um Zersiedlungen mit Auswirkungen auf die Umwelt (Verkehr) und die zentralörtliche Versorgung zu vermeiden.</p>	<p>wirtschaftung ungünstigen Standorteigenschaften und entsprechend der kommunalen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauflächen in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Raum, insbesondere durch den Siedlungsansatz südlich des Spelgenweges, wird der angestrebten Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Durch die Überplanung eines geringen Teilbereiches des großräumig dargestellten Gebietes werden landwirtschaftliche Interessen und Funktionen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 L wird um ausführliche Angaben zur städtebaulichen Bedarfsfrage ergänzt. Durch die 60. Flächennutzungsplanänderung werden 5,8 ha Bruttowohnbauland vorbereitet. Hiervon werden durch den Bebauungsplan Nr. 39 L zunächst 4,12 ha für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Das verbleibende Areal stellt eine Reserve für die langfristige Siedlungsentwicklung dar.</p> <p>Im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) wird der gesamten Stadt Vechta bis zum Jahr 2014 mit einer Bevölkerungszunahme um 4.976 Einwohner (Steigerung von 2004 bis 2014 um 16,7%) eine sehr günstige Einwohnerentwicklung zugeschrieben. In dem der Stadt Vechta vorliegenden Fachgutachten (Zwischenbericht Stand 2002) zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta von 2001 bis 2020 wird im Rahmen des Aktiv-Szenarios dem Teilgebiet „Deindrup/Spreda“ eine Bevölkerungszunahme von 4% und ein Wohnungszugang von 30 Wohnungen zugeschrieben. Im Siedlungsraum „Langförden/Holtrup“ wird von einer Bevölkerungszunahme von 28% mit einem Wohnungszugang von 170 Wohneinheiten ausgegangen. Dieser daraus resultierende Baulandbedarf lässt sich über die vorhandenen und geplanten Siedlungsgebiete (Bebauungspläne Nr. 28 L, Nr. 29 L, Nr. 35 L, Nr. 36 L und 37 L) in der Ortschaft Langförden nicht vollständig decken. Flächenreserven für die weitere Wohnbautätigkeit stehen im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und der entgegenstehenden Belange (Immissionsschutz, Landwirtschaft) nicht zur Verfügung. Hierdurch hat sich die planerische Notwendigkeit ergeben, in der näheren Umgebung von Langförden ersatzweise Bauflächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Das geplante Siedlungsareal dient daher neben Sicherung des Eigenbedarfs in Deindrup/Spreda (ca. 30 Wohneinheiten) auch der anteiligen Deckung der Baulandnachfrage (ca. 15 – 20 Wohneinheiten) aus der benachbarten Ortschaft Langförden zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (ca. 2 – 3 Kilometer) zu den zentralörtlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule etc.) wird der Standort in räumlichen Zusammenhang mit der Ortschaft Langförden betrachtet.</p> <p>In den Ortsteilen Deindrup und Spreda befinden sich zudem mit den Gewerbebetrieben (Sportfit Dr. Siemer, ELO Frost Metallbau Diekmann Siemers Geflügelfarmen Gemüsebau Beneke, Wempe und Reinke Obsthof Moormann und Gerke etc.) eine Vielzahl von bedeutenden Arbeitsstätten. Zur Er-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Immissionsschutz:</u> Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass die der Planung zugrunde gelegte Immissionsberechnung vom Juni 2003 nicht mehr dem heutigen Kenntnisstand in der Immissionsbeurteilung entspricht. Sie basiert auf einem heute nicht mehr anerkannten Ausbreitungsmodell, dass auch vom TÜV Nord nicht mehr angewandt wird. Die GIRL schreibt das Modell AUSTAL-G vor. Die Immissionsprognose ist rechtlich nicht mehr haltbar, so dass die Planung in einem ev. Klageverfahren mit Er-</p>	<p>höhung der Attraktivität dieser Arbeitsstandorte sind auch im Nahbereich der Gewerbebetriebe ausreichende und erschwingliche Wohnbauflächen bereitzustellen, um eine räumliche Verflechtung der Funktionen zu erzielen. Durch das geplante Wohngebiet werden Flächen zur Förderung einer wohnlichen Niederlassung der vor Ort beschäftigten Personen (Einpendler) angeboten, was zur Verminderung der regionalen Verkehrsströme beiträgt. Hierdurch ist die Standortwahl sowie die Bedarfsfrage für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ebenso gerechtfertigt.</p> <p>Ein weiterer Grund für die Standortwahl stellt die landwirtschaftlich bedingte Geruchsproblematik dar. In den Ortsteilen Deindrup und Spreda sind keine alternativen Flächen vorhanden, die frei von wohnunverträglichen Geruchsimmissionen sind und hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der Erschließungssituation adäquate Standortbedingungen bieten. Weitere entwicklungshemmende Nutzungen stellen die Gewerbestrukturen der Gewerbegebiete an der Schwichteler Straße dar, die keine Wohnnutzungen in ihrer näherer Umgebung zulassen.</p> <p>Großräumig betrachtet weist der gesamte Bereich zwischen Deindrup, Spreda und Langförden mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen und den großflächigen Gewerbearealen eine deutliche siedlungsstrukturelle Vorprägung auf. Im Zusammenhang mit diesen Funktionen lässt sich die städtebauliche Weiterentwicklung am Standort nördlich des Spelgenweges auch im Anbetracht der räumlichen Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Langförden begründen. Raumstrukturelle und städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits gegenwärtig eine entsprechende Nachfrage für die geplanten Bauplätze abzeichnet. Dem Vorhabenträger liegt eine Interessentenliste für rund 11 Grundstücke vor, wodurch bereits rund 24% der gesamten Grundstücke belegt sein wird. Diese hohe Nachfrage unterstützt den Baulandbedarf vor Ort und belegt die Attraktivität des Wohnstandortes. Geplant ist die Erschließung in einzelnen Bauabschnitten, so dass die verbleibende Fläche bedarfsorientiert entsprechend der jeweiligen Nachfrage entwickelt werden kann. Zusätzliche Wohnstandorte sind derzeit im Raum Deindrup/Spreda nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Gegenwärtig wird das Gutachten durch den TÜV-Nord auf Grundlage des Berechnungsmodells nach AUSTAL-G überarbeitet. Das neue Ergebnis des Geruchsgutachtens wird in der Ausschusssitzung am 21. September 2005 vorgetragen und im Weiteren in die Entwurfsfassung der 60. Flächennutzungsplanänderung sowie in die des Bebauungsplanes Nr. 39 L „Nördlich des Spelgenweges“ eingestellt. Den immissionschutzrechtlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>folg angreifbar ist. Ich halte es daher für erforderlich, dass eine Überarbeitung der Berechnungen auf der Grundlage AUSTAL-G durchgeführt und das Ergebnis in der Planung berücksichtigt wird.</p> <p><u>Planentwurf:</u> Zum Planentwurf weise ich darauf hin, dass die Umweltprüfung auf FNP-Ebene durchzuführen ist. Das im Umweltbericht dargelegte Vorgehen entspricht nicht dem sog. „Abschichten“ des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Für den östlichen Teil der Planung findet darüber hinaus überhaupt keine Umweltprüfung statt, die gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 und nach § 2 a vorgeschrieben ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umweltprüfung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes für den gesamten Planungsraum durchgeführt.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Bezirksstelle Oldenburg-Süd Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg</b></p>	
<p>Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:</p> <p>Im Plangebiet ist mit Emissionen aus insgesamt drei Tierhaltungsanlagen zu rechnen. Daher hat die Stadt Vechta beim TÜV Nord ein Gutachten zur Immissionsituation im Plangebiet in Auftrag gegeben. Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens vom 12.06.20023 sind die Tierplatzzahlen auf den einzelnen Betrieben sowie ein eigens vom TÜV kalibriertes Ausbreitungsmodell. Seit September 2004 ist allerdings nach Vorgabe des damaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ein anderes Modell (Austal 2000G) für derartige Berechnungen zu verwenden. Nach unseren Erfahrungen können dabei tendenziell andere Geruchsstunden entstehen. Wir schlagen vor, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten, um dem derzeitigen Stand der Technik zu entsprechen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Gegenwärtig wird das Gutachten durch den TÜV-Nord auf Grundlage des Berechnungsmodells nach AUSTAL-G überarbeitet. Das neue Ergebnis des Geruchsgutachtens wird in der Ausschusssitzung am 21. September 2005 vorgetragen und im Weiteren in die Entwurfsfassung der 60. Flächennutzungsplanänderung eingestellt. Den immissionschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</b></p>	
<p>Südlich des Baugebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150. Diese darf weder durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Vechta und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festgelegt</p>	<p>Die technischen Hinweise des OOWVs werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Das vorhandene Versorgungsnetz ist durch das Planvorhaben nicht betroffen bzw. wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend umstrukturiert. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW –Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Stadt obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmäßig. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Scholz, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Hannoversche Str. 6 –8 49084 Osnabrück</b></p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12 PM, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: dxf, dwg, plt, HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000. Die Dateien sollten im Zeichenbereich und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.</p> <p>Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie uns diese bitte an <a href="mailto:TI-NI-Nw-Ptl-12-Pm@t-com.net">TI-NI-Nw-Ptl-12-Pm@t-com.net</a></p>	<p>Die technischen Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>EWE Aktiengesellschaft</b>  <b>Emsteker Straße 60</b>  <b>49661 Cloppenburg</b></p>	
<p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass die Versorgungsnetze im Planungsgebiet neu errichtet werden müssen.</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Um die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch sichern zu können, muss die erforderlich Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden. Über Art und Umfang der zu erweiternden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfs genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichenden und sichere Energieversorgung zu gewährleisten. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können.</p> <p>Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt. Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitplanes. Für die Maßgenauigkeit der eventuell von Ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.</p> <p>Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie die bauplanenden und / oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Netzregion Cloppenburg/Emsland angefordert werden.</p> <p>Für eventuelle Fragen steht Ihnen Herr Neldner, Telefon 04471 13-211, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die technischen Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

**Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Nördlich des Spelgenweges‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschl. des Umweltberichtes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**TOP 3**

**Bebauungsplan Nr. 39 L 'Nördlich des Spelgenweges':  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta</b></p> <p>Zu den mir vorgelegten Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Raumordnung:</u> Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Änderungsentwurf wird zwar auf das Landesraumordnungsprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) eingegangen, dabei wurde aber übersehen, dass der Planbereich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Begründung ist entsprechend zu ändern und darüber hinaus sind die Gründe darzulegen, warum die Darstellung im RROP überwunden werden kann und soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 39 L wird um entsprechende Angaben ergänzt. Das Plangebiet befindet sich abschnittsweise in einem Bereich, der großräumig als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) verzeichnet ist. Die Fläche selbst weist nach Angaben des Grundstückseigentümers keine hohe Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen auf. Als ehemaliger Waldstandort und infolge des hochanstehenden Lehmbodens ist der Standort für Intensivkulturen eher ungeeignet und lässt sich schwer verpachten. Angesichts dieser für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ungünstigen Standorteigenschaften und entsprechend der kommunalen Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnbauflächen in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Raum, insbesondere durch den Siedlungsansatz südlich des Spelgenweges, wird der angestrebten Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. Durch die Überplanung eines geringen Teilbereiches des großräumig dargestellten Gebietes werden landwirtschaftliche Interessen und Funktionen nicht</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Städtebau:</u> Mit der Planänderung sollen knapp 6 ha Wohnbaufläche in Deindrup ausgewiesen werden. Diese Flächenbeanspruchung stellt mehr als eine Verdoppelung des bisher am Spelgenweg vorhandenen Siedlungsansatzes dar. Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist der konkrete Wohnbauflächenbedarf für den Wohnstandort Deindrup quantitativ abzuleiten. Eine allgemeine Baulandnachfrage im Kommunalgebiet der Stadt Vechta ist als Bedarf für den Standort städtebaulich nicht begründet. Eine Angebotsplanung, die weit über den Eigenentwicklungsbedarf von Deindrup hinausgeht, halte ich für nicht gerechtfertigt und ist raumstrukturell und städtebaulich eine Fehlentwicklung. Von einer maßvollen Weiterentwicklung (S. 1, 13 der Begründung) kann nicht die Rede sein. Die in der Begründung angesprochene Baulandnachfrage im Kommunalgebiet der Stadt Vechta sollte auf den zentralen Ort Vechta oder mit Einschränkung auf den Ortsteil Langförden gelenkt werden, um Zersiedlungen mit Auswirkungen auf die Umwelt (Verkehr) und die zentralörtliche Versorgung zu vermeiden.</p>	<p>beeinträchtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 39 L wird um ausführliche Angaben zur städtebaulichen Bedarfsfrage ergänzt. Durch die 60. Flächennutzungsplanänderung wird insgesamt 5,8 ha Bruttowohnbau land vorbereitet. Hiervon werden durch den Bebauungsplan Nr. 39 L zunächst 4,12 ha für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung gestellt. Das verbleibende Areal stellt eine Reserve für die langfristige Siedlungsentwicklung dar.</p> <p>Im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorberechnung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) wird der gesamten Stadt Vechta bis zum Jahr 2014 mit einer Bevölkerungszunahme um 4.976 Einwohner (Steigerung von 2004 bis 2014 um 16,7%) eine sehr günstige Einwohnerentwicklung zugeschrieben. In dem der Stadt Vechta vorliegenden Fachgutachten (Zwischenbericht Stand 2002) zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Vechta von 2001 bis 2020 vor wird im Rahmen des Aktiv-Szenarios dem Teilgebiet „Deindrup/Spreda“ eine Bevölkerungszunahme von 4% und ein Wohnungszugang von 30 Wohnungen zugeschrieben. Im Siedlungsraum „Langförden/Holtrup“ wird von einer Bevölkerungszunahme von 28% mit einem Wohnungszugang von 170 Wohneinheiten ausgegangen. Dieser daraus resultierende Baulandbedarf lässt sich über die vorhandenen und geplanten Siedlungsgebiete (Bebauungspläne Nr. 28 L, Nr. 29 L, Nr. 35 L, Nr. 36 L und 37 L) in der Ortschaft Langförden nicht vollständig decken. Flächenreserven für die weitere Wohnbautätigkeit stehen im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und der entgegenstehenden Belange (Immissionsschutz, Landwirtschaft) nicht zur Verfügung. Hierdurch hat sich die planerische Notwendigkeit ergeben, in der näheren Umgebung von Langförden ersatzweise Bauflächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Das geplante Siedlungsareal dient daher neben Sicherung des Eigenbedarfs in Deindrup/Spreda (ca. 30 Wohneinheiten) auch der anteiligen Deckung der Baulandnachfrage (ca. 15 – 20 Wohneinheiten) aus der benachbarten Ortschaft Langförden zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Aufgrund der relativ geringen Entfernung (ca. 2 – 3 Kilometer) zu den zentralörtlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule etc.) wird der Standort im räumlichen Zusammenhang mit der Ortschaft Langförden betrachtet.</p> <p>In den Ortsteilen Deindrup und Spreda befinden sich zudem mit den Gewerbebetrieben (Sportfit Dr. Siemer, ELO Frost Metallbau Diekmann Siemers Geflügelfarmen Gemüsebau Beneke, Wempe und Reinke Obsthof Moormann und Gerke etc.) eine</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Immissionsschutz:</u> Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes weise ich darauf hin, dass die der Planung zugrunde gelegte Immissionsberechnung vom Juni 2003 nicht mehr dem heutigen Kenntnisstand in der Immissionsbeurteilung entspricht. Sie basiert auf ei-</p>	<p>Vielzahl von bedeutenden Arbeitsstätten. Zur Erhöhung der Attraktivität dieser Arbeitsstandorte sind auch im Nahbereich der Gewerbebetriebe ausreichende und erschwingliche Wohnbauflächen bereitzustellen, um eine räumliche Verflechtung der Funktionen zu erzielen. Durch das geplante Wohngebiet werden Flächen zur Förderung einer wohnlichen Niederlassung der vor Ort beschäftigten Personen (Einpender) angeboten, was zur Verminderung der regionalen Verkehrsströme beiträgt. Hierdurch ist die Standortwahl sowie die Bedarfsfrage für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ebenso gerechtfertigt.</p> <p>Ein weiterer Grund für die Standortwahl stellt die landwirtschaftlich bedingte Geruchsproblematik dar. In den Ortsteilen Deindrup und Spreda sind keine alternativen Flächen vorhanden, die frei von wohnunverträglichen Geruchsimmissionen sind und hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und der Erschließungssituation adäquate Standortbedingungen bieten. Weitere entwicklungshemmende Nutzungen stellen die Gewerbebestrukturen der Gewerbegebiete an der Schwichtelerstraße dar, die keine Wohnnutzungen in ihrer näherer Umgebung zulassen.</p> <p>Großräumig betrachtet weist der gesamte Bereich zwischen Deindrup, Spreda und Langförden mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen und den großflächigen Gewerbearealen eine deutliche siedlungsstrukturelle Vorprägung auf. Im Zusammenhang mit diesen Funktionen lässt sich die städtebauliche Weiterentwicklung am Standort nördlich des Spelgenweges auch im Anbetracht der räumlichen Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Langförden begründen. Raumstrukturelle und städtebauliche Fehlentwicklungen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits gegenwärtig eine entsprechende Nachfrage für die geplanten Bauplätze abzeichnet. Dem Vorhabenträger liegt eine Interessentenliste für rund 11 Grundstücke vor, wodurch bereits rund 24% der gesamten Grundstücke belegt sein wird. Diese hohe Nachfrage unterstützt den Baulandbedarf vor Ort und belegt die Attraktivität des Wohnstandortes. Geplant ist die Erschließung in einzelnen Bauabschnitten, so dass die verbleibende Fläche bedarfsorientiert entsprechend der jeweiligen Nachfrage entwickelt werden kann. Zusätzliche Wohnstandorte sind derzeit im Raum Deindrup/Spreda nicht vorgesehen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Gegenwärtig wird das Gutachten durch den TÜV-Nord auf Grundlage des Berechnungsmodells nach AUSTAL-G überarbeitet. Das neue Ergebnis des Geruchsgutachtens wird in der Ausschusssitzung am 21. September</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>nem heute nicht mehr anerkannten Ausbreitungsmodell, dass auch vom TÜV Nord nicht mehr angewandt wird. Die GIRL schreibt das Modell AUSTAL-G vor. Die Immissionsprognose ist rechtlich nicht mehr haltbar, so dass die Planung in einem ev. Klageverfahren mit Erfolg angreifbar ist. Ich halte es daher für erforderlich, dass eine Überarbeitung der Berechnungen auf der Grundlage AUSTAL-G durchgeführt und das Ergebnis in der Planung berücksichtigt wird.</p> <p><u>Umweltschützende Belange:</u> Zur vorgenommenen Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen weise ich darauf hin, dass bei der Anlage einer Wallhecke und eines Feldgehölzes auf dem Flurstück 401/2 eine Wertfaktorsteigerung von lediglich 1,5 WE statt 1,6 WE erreicht werden kann (vorher Ackerstandort 0,7 WE nachher 2,2 WE). Ferner ist bei der Anlage eines Erlenbruchwaldes auf dem Flurstück 249 eine Wertfaktorsteigerung von maximal 1,6 WE möglich (vorher Grünlandstandort 0,9 WE nachher 2,5 WE).</p> <p>Die textliche Festsetzung (E 1) für die Anlage der Wallhecke ist wie folgt zu ändern: „Der Wall hat an seinem Fuß eine Breite von 2,00 – 2,50 m, eine Höhe von 1,00 – 1,20 m sowie eine Kronenbreite von 1,00 m aufzuweisen. Bei den festgesetzten Abständen zwischen den Neuanpflanzungen (1,00 m in der Reihe und 1,00 m von Reihe zu Reihe) ist ein jeweiliger Abstand von 1,25 ausreichend.“</p> <p>Die Neuanlage eines Erlenbruchwaldes in einer Größe von 1,531 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 249 sollte aus fachlicher Sicht auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks vorgenommen werden und ist entsprechend zeichnerisch und textlich festzusetzen. Die Kernartenlisten sollten insgesamt besser auf den jeweiligen Standort abgestimmt werden. In der Artenliste „Wallhecke“ ist die Kernart Bergahorn zu streichen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Für den Ortsteil Deindrup liegt bei mir ein wasserrechtlicher Antrag für den Bau eines Regenrückhaltebeckens vor. Da das Rückhaltebecken u. a. auch der gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers für das Plangebiet Nr. 39 L dienen soll, ist dies in der Begründung entsprechend darzustellen.</p> <p><u>Planentwurf:</u> Zum Planentwurf ist anzumerken, dass die Bindungswirkung der Kompensationsmaßnahmen nicht zweifelsfrei gegeben ist. Offen bleibt, ob die Darstellung der externen Kompensationsflächen wei-</p>	<p>2005 vorgetragen und im Weiteren in die Entwurfsfassung der 60. Flächennutzungsplanänderung sowie in die des Bebauungsplanes Nr. 39 L „Nördlich des Spelgenweges“ eingestellt. Den immissionschutzrechtlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eingriffsbilanzierung wird dahingehend geändert, dass durch die Anlage der Wallhecke bzw. des Feldgehölzes eine Wertfaktorensteigerung von 1,5 WE möglich ist (vorher Ackerstandort 0,7 , nachher 2,2 WE). Durch die Anlage eines Erlenbruchwaldes wird jedoch eine Wertsteigerung von 1,8 angesetzt, da es sich aktuell um einen Ackerstandort handelt, der mit dem Wertfaktor 0,7 bewertet wird (vorher Ackerstandort 0,7, nachher 2,5 WE). Die Eingriffsbilanzierung wird dahingehend überarbeitet.</p> <p>Die Formulierung der textlichen Festsetzung für die Anlage der Wallhecke wird entsprechend geändert. Der Abstand der neu zu pflanzenden Gehölze wird auf jeweils 1,25 m in der Reihe bzw. der Reihen untereinander erhöht.</p> <p>Die Neuanlage des Erlenbruchwaldes wird sich auf die Anlage auf den südlichen Teilbereich des Flurstück Nr. 249 beschränken. Sollte die Fläche aufgrund des veränderten Flächenbedarfs nicht ausreichen, so wird im nördlichen Teilbereich eine standortgerechte Gehölzpflanzung weitergeführt. Die Abgrenzung des Erlenbruchwaldes wird entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das in Deindrup geplante Regenrückhaltebecken dient ebenfalls der Aufnahme des anstehenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 L. Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zum Planentwurf werden zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>tere Geltungsbereiche des B-Planes sein sollen. Grundsätzlich kann die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen durch weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag erfolgen. Die Festsetzungen zu E 1, E 2 und E 3 sind widersprüchlich. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen E 1, E 2, E 3 sind in Übereinstimmung zu bringen. Angrenzende Bebauungspläne sind zu kennzeichnen. Hinsichtlich weiterer Mängel des Planentwurfes bitte ich um einen Gesprächstermin.</p> <p><u>Verletzung von Rechtsvorschriften:</u> Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans darf sich nicht mit dem Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans überschneiden. Wird der Geltungsbereich überschritten, ist in alten Beschlüssen der Gemeinde und in allen Bekanntmachungen darauf hinzuweisen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 L teilweise überplant wird. Ferner empfiehlt sich, einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan Nr. 39 L aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis zur der Überplanung einer Teilfläche (Spielplatz) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 L wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird ein Hinweis bezüglich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 L im Bebauungsplan Nr. 39 L formal ergänzt. Die Beschlüsse für das Bauleitplanverfahren werden entsprechend angepasst.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Bezirksstelle Oldenburg-Süd Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg</b></p>	
<p>Zur o. g. Planung nehmen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Stellung:</p> <p>Im Plangebiet ist mit Emissionen aus insgesamt drei Tierhaltungsanlagen zu rechnen. Daher hat die Stadt Vechta beim TÜV Nord ein Gutachten zur Immissionssituation im Plangebiet in Auftrag gegeben. Grundlage des hier vorliegenden Gutachtens vom 12.06.20023 sind die Tierplatzzahlen auf den einzelnen Betrieben sowie ein eigens vom TÜV kalibriertes Ausbreitungsmodell. Seit September 2004 ist allerdings nach Vorgabe des damaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ein anderes Modell (Austal 2000G) für derartige Berechnungen zu verwenden. Nach unseren Erfahrungen können dabei tendenziell andere Geruchsstunden entstehen. Wir schlagen vor, das Gutachten entsprechend zu überarbeiten, um dem derzeitigen Stand der Technik zu entsprechen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Gegenwärtig wird das Gutachten durch den TÜV-Nord auf Grundlage des Berechnungsmodells nach AUSTAL-G überarbeitet. Das neue Ergebnis des Geruchsgutachtens wird in der Ausschusssitzung am 21. September 2005 vorgetragen und im Weiteren in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 39 L „Nördlich des Spelgenweges“ eingestellt. Den immissionsschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p>
<p><b>EON Netz Betriebszentrum Lehrte Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</b></p>	
<p>Der Bereich des Bebauungsplanes berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Die externe Ausgleichsfläche E2 Gemarkung Langförden, Flur 16, Flurstück 401/2 wird von unserer 110-kV-Leitung Cloppenburg/Ost – Vechta im Bereich Mast 49-51 überspannt.</p> <p>Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Hochspannungsfreileitung im Bereich der externen Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen. Die betroffene Leitung überspannt nur einen kleinen Teilbereich der geplanten Kompensationsflächen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches beidseitig der Leitungstrasse werden keine hochwüchsigen Bäume angelegt, so dass den Schutzanforderungen Rechnung getragen wird. Bauliche Maßnah-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>110-kV-Leitung beträgt max. 50,0 m, d.h. jeweils 25,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen – Höhen über alles – der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte einer Begrenzung. Maßgebend für die zulässigen Arbeitshöhen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0105-100 (VDE 0105 Teil 100).</p> <p>Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.</p> <p>Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p>	<p>men im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>	
<p>Südlich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 150. Diese darf weder durch Hochbauten oder eine geschlossene Fahrbahndecke – außer in den Kreuzungsbereichen – überbaut werden.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt Vechta und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW –Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu</p>	<p>Die technischen Hinweise des OOWVs werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Das vorhandene Versorgungsnetz ist durch das Planvorhaben nicht betroffen bzw. wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend umstrukturiert. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 403 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Interesse des der Stadt obliegenden Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Scholz, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<b>Deutsche Telekom</b> <b>Hannoversche Str. 6 – 8</b> <b>49084 Osnabrück</b>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:  Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12 PM, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: dxf, dwg, plt, HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000. Die Dateien sollten im Zeichenbereich und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.</p> <p>Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie uns diese bitte an  TI-NI-Nw-Ptl-12-Pm@t-com.net</p>	<p>Die technischen Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>
<b>Landesbergamt Clauthal-Zellerfeld</b> <b>Außenstelle Meppen</b> <b>Postfach 1254</b> <b>49702 Meppen</b>	
<p>Innerhalb des Plangebietes, bzw. in unmittelbarer Nähe davon verläuft eine Erdgashochdruckleitung der</p> <p>Ruhrgas AG  Postfach 103252  45117 Essen</p> <p>Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das betroffene Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>	<p>Die Hinweise des Landesbergamtes werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Erdgashochdruckleitung verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 L. Die erforderlichen Schutzstreifen werden eingehalten. Die Leitungstrasse wird durch das Planvorhaben nicht berührt.</p>
<b>EWE Aktiengesellschaft</b> <b>Emsteker Straße 60</b> <b>49661 Cloppenburg</b>	
Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit,	Die technischen Hinweise der EWE werden zur

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>dass die Versorgungsnetze im Planungsgebiet neu errichtet werden müssen.</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.</p> <p>Um die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch sichern zu können, muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden. Über Art und Umfang der zu erweiternden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfs genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- und Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können, um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können.</p> <p>Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt. Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes. Für die Maßgenauigkeit der eventuell von Ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.</p> <p>Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie die bauplanenden und / oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Netzregion Cloppenburg/Emsland angefordert werden.</p> <p>Für eventuelle Fragen steht Ihnen Herr Neldner, Telefon 04471 13-211, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung ordnungsgemäß berücksichtigt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Clemens Kühling</b>  <b>Spelgenweg 7</b>  <b>49377 Vechta</b></p> <p>Am heutigen Tage 07.07.2005 erschien Herr Clemens Kühling im Planungsamt der Stadt Vechta und äußerte folgende Anregungen Bedenken:</p> <p>1 Herr Kühling sieht erhebliche Probleme in der Ober-</p>	<p>1 Die entwässerungstechnischen Hinweise werden</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>flächenentwässerung im rückwärtigen Bereich Spelgenweg. Aufgrund der Geländetopographie wird sich das anfallende Regenwasser dort sammeln und in die im Bestand vorhandenen Grundstücke beeinträchtigen. Herr Kühling sieht die Lösung in einem Regenwassersammler (Graben mit Drainage) mit Überlauf zum städtischen Kanalnetz.</p> <p>2 Weiter hält Herr Kühling erhebliche Schäden des Spelgenweges durch Baustellenverkehr für sehr wahrscheinlich. Sollten aus der Baumaßnahme Folgekosten (Erschließungskosten) für die Anlieger entstehen, so sehen sich diese nicht Willens und in der Lage für diese Kosten aufzukommen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über die innerhalb der Erschließungsstraßen anzulegenden Regenwasserkanäle zum im Ortsteil Deindrup geplanten Regenrückhaltebecken abgeführt. Die interne Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke wird so angelegt, dass das Niederschlagswasser ausschließlich in den Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum abgeleitet wird und die bebauten Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2 Die Entwicklung des Wohngebietes wird voraussichtlich in mehreren Abschnitten erfolgen. Der südliche Teilbereich wird zeitnah über den Spelgenweg erschlossen. Es wird geprüft, ob die nördlichen Bauflächen während der Bauphase über die dort im Norden vorhandenen Wege erschlossen werden können. Die zusätzliche Belastung für die Bewohnerschaft wird sich voraussichtlich auf einen kurzen Zeitraum im ersten Bauabschnitt begrenzen. Vor Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen wird die Bestandssituation den Spelgenweges geprüft. Falls sich im Zuge der Bauphase Straßenschäden durch den Baustellenverkehr einstellen, verpflichtet sich der Vorhabenträger diese zu beheben.</p>
<p><b>Drs. Adriana Nüsse-van Zuylen</b>  <b>Norbert Nüsse</b>  <b>Spelgenweg 25</b>  <b>49377 Vechta</b></p>	
<p>Hiermit erheben wir als Anwohner des Spelgenweges Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Wir halten die Zufahrt zum neuen Bebauungsgebiet über den Spelgenweg für nicht verantwortbar. Die Straßen im bisherigen Siedlungsgebiet Spelgenweg, Kirschenweg und Mirabellenweg sind für die neue Situation nicht ausgerichtet. Es handelt sich dabei um einfache Wege, die weder über Straßenbeleuchtung, noch über Fußgänger- oder Radwege verfügen. Dazu kommt, dass viele kleine Kinder in der bisherigen Siedlung leben, die die Straße als Spielmöglichkeit nutzen, was bisher auch völlig gefahrlos möglich war.</p> <p>Des Weiteren ist die Kirschen- und Mirabellenweg für die Durchfahrt für LKW's verboten, wonach sich jedoch schon jetzt die Baufahrzeuge nicht richten. Auch die Zuwegung über den bisherigen und auch künftigen Spielplatz halten wir für eine untragbare Lösung. Wir halten es für ein erhebliches Gefährdungspotenzial für unsere Kinder, wenn über einen Zeitraum von mehreren Jahren unter den o.g. Bedingungen die Straßen der Siedlung von Baufahrzeugen genutzt werden. Auch ist zu befürchten, dass die Straßen anschließend sehr aufwändig saniert werden müssen. Die Gefahren bleiben jedoch bestehen, wenn anschließend alle Bewohner und</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließungssituation werden zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt unmittelbar an den Spelgenweg, der als Gemeindestraße mit innerörtlicher Erschließungsfunktion für diesen Zweck entsprechend ausgebaut ist. Eine Erschließung über die vorhandenen Wohnwege Kirschenweg und Mirabellenweg ist hingegen nicht vorgesehen.</p> <p>Die Entwicklung des Baugebietes wird voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der südliche Teilbereich wird zeitnah über den Spelgenweg erschlossen. Es wird geprüft, ob die nördlichen Bauflächen während der Bauphase über die dort im Norden vorhandenen Wege erschlossen werden können. Die zusätzliche Belastung für die Bewohnerschaft wird sich voraussichtlich auf einen kurzen Zeitraum im ersten Bauabschnitt begrenzen. Vor Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen wird die Bestandssituation des Spelgenweges geprüft. Falls sich im Zuge der Bauphase Straßenschäden</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Besucher des neuen Siedlungsgebietes die drei bisherigen Straßen benutzen würden.</p> <p>Aus diesem Gründen schlagen wir eine Zuwegung über die Straßen Strohe und Hakenheide vor, da dort schon Straßen bestehen und kaum Bebauung (lediglich ein Haus) vorhanden ist, so dass ein sehr viel geringeres Gefährdungspotenzial gegeben wäre.</p> <p>Es würde uns freuen, wenn unsere berechtigten Sorgen bei der weiteren Planung Beachtung fänden.</p>	<p>durch den Baustellenverkehr einstellen, verpflichtet sich Vorhabenträger diese zu beheben. Ein Gefährdungspotenzial durch den Baustellenbetrieb ist nicht zu erwarten. Der künftige Wohnverkehr ist für die vorhandenen Bewohner am Spelgenweg hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen des Verträglichen einzustufen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt nicht vor. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird im ersten Schritt der Spielplatz nördlich des Spelgenweges neu angelegt, so dass weiterhin sichere Spielmöglichkeiten im Wohnquartier bestehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die verkehrliche und technische Erschließung des geplanten Wohngebietes soll entsprechend des Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 L weiterhin über die Spelgenweg erfolgen. Eine Erschließung über die Straßen Strohe und Hakenheide kommt aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Frage, da diese Straßen keinen entsprechenden Ausbauzustand aufweisen. Der notwendige Umbau wäre mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden. Zudem würden auch im Hinblick auf die technische Erschließung des Plangebietes unverhältnismäßig längere Wege entstehen.</p>

### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 L ‚Nördlich des Spelgenweges‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschl. des Umweltberichtes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan 14 L ‚Deindrup / Am Wiehbusch / Spelgenweg‘ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 L aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 4: 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohngebiet südlich der Driverstraße“ und 5: Bebauungsplan Nr. 134 „Wohngebiet südlich der Driverstraße“ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

## **TOP 4**

**63. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Wohngebiet südlich der Driverstraße':  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Haacke erläuterte die im Rahmen der Auslegungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken und veranschaulichte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen.

Er ging hierbei insbesondere auf die in der Stellungnahme des Landkreises vorgenommenen Anregungen zu den Belangen von Natur und Landschaft ein. Da im Herbst eines Jahres keine Gutachten zur Brutvogeluntersuchung mehr möglich sind, wurde in diesem Fall eine Risiko-Potenzialanalyse durchgeführt, wobei sozusagen von einem „virtuellen Kiebitz“ ausgegangen wurde.

Herr Haacke ging auch auf die im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein. Der darüber hinausgehende erforderliche Ausgleich wird über einen Beitrag zu dem NEF-Fond (naturschutzfachlicher Eingriffsflächenfond) sichergestellt.

Daraufhin verlas Herr Scharein ein Schreiben vom Investor, Herrn Grieshop, in dem dieser anregte, auf den Fuß- und Radweg zum Spielplatz auf dem Hochschulgelände zu verzichten.

Diese Anregung fand bei den Ausschussmitgliedern keine Zustimmung. Damit der Weg nicht als kurze Radwegverbindung in Richtung Innenstadt übermäßig genutzt wird, soll die Oberfläche als wassergebundene Decke ausgebildet werden. Dies kann über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

#### **Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:**

##### **1. EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cloppenburg, Postfach 17 80, 49647 Cloppenburg, vom 09.06.2005, Eingang Stadt Vechta 13.06.2005**

Gegen den vorgelegten Bebauungs-Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken. Im Planungsgebiet verläuft jedoch eine 20 kV-Stromversorgungsleitung deren Bestand gesichert bleiben muss.

Um die Erschließung im Sinne des § 30, Abs. 1 Baugesetzbuch sichern zu können muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden.

Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfes genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- u. Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass Herstellungen von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen u. ä. problemlos durchgeführt werden können.

Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.

Für die Maßgenauigkeit der evtl. von Ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planungsunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.

Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie, die bauplanenden und/oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planungsunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Geschäftsregion angefordert werden.

Falls Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Neldner, Telefon 04471 13-211. Er wird diese gerne beantworten.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der EWE Aktiengesellschaft werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung und Bauausführung der Erschließungsstraßen und -wege mit berücksichtigt.

**2. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 07.07.2005, Eingang Stadt Vechta vom 11.07.2005**

Zu dem mir vorgelegten Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

**Städtebau**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung sollen bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Bereiche nunmehr als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dabei werden teilweise rechtmäßige Waldflächen als Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche, auf der ein „Waldspielplatz“ errichtet werden soll, überplant. Diese Darstellung begegnet städtebaulichen Bedenken. Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren weise ich darauf hin, dass die Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen nicht genehmigungsfähig ist. Das städtebauliche Konzept ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

**Umweltschützende Belange**

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass der Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen auf dem Flurstück 264/4 und im Bereich des geplanten „Waldspielplatzes“ aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Aufgrund der im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen und Biotopstrukturen (Wald, Baumreihen, Hecken etc.) halte ich tierökologische Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse für erforderlich (s.h. hierzu auch „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ S. 33, „Standart-Artengruppen“), um die ökologische Wertigkeit des Gebietes und die zu erwartenden Eingriffsfolgen für eine fach- und sachgerechte Abwägung hinreichend beurteilen zu können.

In der Bewertung und Bilanzierung sind teilweise nicht vertretbare Wertpunkte vergeben worden. So ist der Bestandwert für den Acker mit 0,8 WE zu niedrig bewertet worden. Da es sich hier um Eschboden handelt, ist ein Bestandwert von 1,0 WE anzusetzen. Ebenso ist der Bestandwert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße mit 1,8 WE zu niedrig bewertet worden. Hier ist ein Bestandwert von mind. 2,2 WE einzustellen. Schließlich ist der Bestandwert der gepflasterten Verkehrsfläche (Fläche 2) mit 0,5 WE zu hoch angesetzt worden. Hier kann höchstens ein Wert von 0,1 anerkannt werden.

Bei der Bilanzierung des Planzustandes kann der Planwert für Hausgärten lediglich mit 1,0 WE (statt 1,5 WE) bewertet werden und der Planwert der gepflasterten Verkehrsfläche kann höchstens 0,1 bis max. 0,2 WE (Pflasterflächen mit Fugenanteil von 10 %) statt 0,5 WE betragen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Änderungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben.

**Planentwurf**

Zum Planentwurf ist anzumerken, dass die Grünflächen als Maßnahmenflächen darzustellen sind und die Fläche für Wald zu streichen ist (vgl. w.o.).

**Prüfung der Stellungnahme:**

Städtebau und Umweltschützende Belange

Die Umwandlung einer Waldfläche in einen Waldspielplatz wird aus naturschutzfachlichen Gründen nicht weiter betrieben. Die Einrichtung eines Spielplatzes wird an anderer Stelle vorgenommen. Die Umwandlung einer Waldfläche auf dem Flurstück 264/4 in eine Wohnbaufläche wird dagegen weiterhin festgesetzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dieser privaten baumbestandenen Grundstücksfläche wiegt gegenüber der zukünftigen städtebaulichen Funktion nicht so schwer, dass er nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Für den Wegfall der

569 qm großen Fläche wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die Eignung einer entsprechenden Fläche für eine Ersatzaufforstung wird im Verfahren mit dem LK Vechta abgestimmt.

Eine tierökologische Untersuchung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde im Verfahren nachträglich durchgeführt und im Kapitel 12.10.1 dargelegt. Damit wird der ökologischen Wertigkeit des Gebietes und den zu erwartenden Eingriffen Rechnung getragen. Der Anregung des LK Vechta wurde diesbezüglich gefolgt.

Die Bewertung und Bilanzierung der vorgefundenen Biotope wurde in einigen Punkten entsprechend den Anregungen des LK Vechta geändert. So wurde der Bestandwert für den Acker auf 1,0 WE heraufgesetzt, um den Eschboden entsprechend zu bewerten. Ebenso wurde der Bestandwert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße auf einen Wert von 2,2 WE erhöht. Die gepflasterte Verkehrsfläche (Fläche 2) wird dagegen weiterhin mit 0,5 WE angesetzt. Diese Fläche beinhaltet neben den gepflasterten Flächen auch die vorhandenen Straßenbäume mit ihren Baumscheiben und besitzt entsprechend eine ökologische Wertigkeit in dieser Größenordnung. Die Einstufung der Wertigkeit für Hausgärten mit einem Wert von 1,5 WE wird beibehalten. Aufgrund der zukünftigen Grundstücksgrößen im Baugebiet kann von einer größeren Artenauswahl bei der Bepflanzung der Hausgärten ausgegangen werden. Weiterhin tritt durch die Anlage von Hausgärten eine ökologische Werterhöhung gegenüber dem Ist-Zustand des bisherigen Ackers ein, die eine Einstufung mit diesem Wertfaktor rechtfertigen.

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden über einen Beitrag zu dem NEF-Fond (naturschutzfachlicher Eingriffsflächenfond) rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Vechta und dem Entwicklungsträger gesichert.

#### Planentwurf

Der Planentwurf wird dahingehend geändert, dass die Grünflächen als Maßnahmenflächen dargestellt werden. Die Umwandlung einer Waldfläche in einen Waldspielplatz wird nicht weiter betrieben. Die Anregungen des Landkreises Vechta werden aus naturschutzfachlicher Sicht übernommen.

#### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 5

#### **Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße'; Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

#### **Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und Abwägungsvorschlag:**

1. **EWE Aktiengesellschaft, Netzregion Cloppenburg, Postfach 17 80, 49647 Cloppenburg, vom 09.06.2005, Eingang Stadt Vechta 13.06.2005**

Gegen den vorgelegten Bebauungs-Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken. Im Planungsgebiet verläuft jedoch eine 20 kV-Stromversorgungsleitung deren Bestand gesichert bleiben muss.

Um die Erschließung im Sinne des § 30, Abs. 1 Baugesetzbuch sichern zu können muss die erforderliche Bauzeit zum Verlegen der Versorgungsleitungen eingeplant werden.

Über Art und Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze können wir erst nach Feststellung des Energiebedarfes genauere Angaben machen. Es muss sichergestellt sein, dass unsere Leitungstrassen, Stations- u. Verteilerplätze usw. im Baugebiet untergebracht werden können um eine ausreichende und sichere Energieversorgung zu gewährleisten.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass Herstellungen von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen u. ä. problemlos durchgeführt werden können.

Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

Wir streben eine gemeinsame Verlegung mit allen Versorgungsträgern an und bitten um rechtzeitige Absprache bezüglich des Bauzeitenplanes.

Für die Maßgenauigkeit der evtl. von Ihnen eingetragenen Versorgungsleitungen in Ihren Planungsunterlagen können wir keine Gewähr übernehmen, da unser Versorgungsnetz ständigen Änderungen unterworfen ist.

Um Abstimmungsschwierigkeiten zu vermeiden, bitten wir Sie, die bauplanenden und/oder bauausführenden Firmen darauf hinzuweisen, dass sie sich aktuelle Planungsunterlagen über vorhandene Versorgungsleitungen zu besorgen haben. Diese können kostenlos in unserer Geschäftsregion angefordert werden.

Falls Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Neldner, Telefon 04471 13-211. Er wird diese gerne beantworten.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der EWE Aktiengesellschaft werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausbauplanung und Bauausführung der Erschließungsstraßen und -wege mit berücksichtigt. Die Begründung ist im Kapitel 10.2 entsprechend ergänzt worden.

#### **2. Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Nordwest, Postfach 21 80, 49011 Osnabrück, vom 15.06.2005, Eingang Stadt Vechta vom 15.06.2005**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich vor Baubeginn mit der zuständigen

Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI Niederlassung Nordwest  
PTI 12 PM  
Postfach 2180  
49011 Osnabrück

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Die Deutsche Telekom AG verarbeitet aktuell folgende Dateiformate von digitalen Karten/Plänen von Ingenieurbüros für Ortslagenergänzungen: dxf, dwg, plt, HPGL1 und HPGL2 der AutoCad Version 14 bis 2000. Die Dateien sollten im Zeichenbereich und nicht im Layoutbereich gesendet werden, da sonst keine Layerseparierungen durchgeführt werden können. Hoch-/Rechtswerte nach Gauß-Krüger sollten ebenfalls zum genauen Einbringen vorhanden sein.

Sofern Ihnen die Planung in einer der aufgeführten Dateiformate zur Verfügung steht, senden Sie diese bitte an

Ti-NI-Nw-Pti-12-Pm@t-com.net

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Hinweise der T-Com werden zur Kenntnis genommen und sind zur Berücksichtigung in der Begründung unter Kapitel 10.6 aufgenommen worden.

#### **3. Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn, Vechtaer Straße 3, 26197 Ahlhorn, vom 27.06.2005, Eingang Stadt Vechta vom 30.06.2005**

Zu dem o. a. Vorhaben erstellten Umweltbericht unter 10. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) angedachten Zeiträumen wird vorgeschlagen, ein erstes Monitoring für das Schutzgebiet ‚Flora und Fauna‘ (Kontrolle der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf Pflege und Entwicklungszustand) nach einem Jahr, danach zeitgleich mit dem Monitoring für das Schutzgut ‚Sonstige Schutzgüter‘ durchzuführen.

Auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden keine zusätzlichen Anforderungen gestellt.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Die Anregungen des Niedersächsisches Forstamtes Ahlhorn zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) werden im Kapitel 10 des Umweltberichtes aufgenommen und somit berücksichtigt.

#### **4. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta, vom 07.07.2005, Eingang Stadt Vechta vom 13.07.2005**

Zu dem mir vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Städtebau**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellte Bereiche nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei werden teilweise rechtmäßige Waldflächen als Wohngebiet sowie eine Grünfläche, auf der ein „Waldspielplatz“ errichtet werden soll, überplant. Diese Festsetzungen begegnen städtebaulichen Bedenken. Das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen - insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplans - sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

#### **Umweltschützende Belange**

Zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass der Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen auf dem Flurstück 264/4 und im Bereich des geplanten „Waldspielplatzes“ aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen und Biotopstrukturen (Wald, Baumreihen, Hecken etc.) halte ich tierökologische Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse für erforderlich (s.h. hierzu auch „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, S. 33, „Standart-Artengruppen“), um die ökologische Wertigkeit des Gebietes und die zu erwartenden Eingriffsfolgen für eine fach- und sachgerechte Abwägung hinreichend beurteilen zu können.

In der Bewertung und Bilanzierung sind teilweise nicht vertretbare Wertpunkte vergeben worden. So ist der Bestandwert für den Acker mit 0,8 WE zu niedrig bewertet worden. Da es sich hier um Eschboden handelt, ist ein Bestandwert von 1,0 WE anzusetzen. Ebenso ist der Bestandwert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße mit 1,8 WE zu niedrig bewertet worden. Hier ist ein Bestandwert von mind. 2,2 WE einzustellen. Schließlich ist der Bestandwert der gepflasterten Verkehrsfläche (Fläche 2) mit 0,5 WE zu hoch angesetzt worden. Hier kann höchstens ein Wert von 0,1 anerkannt werden.

Bei der Bilanzierung des Planzustandes kann der Planwert für Hausgärten lediglich mit 1,0 WE (statt 1,5 WE) bewertet werden und der Planwert der gepflasterten Verkehrsfläche kann höchstens 0,1 bis max. 0,2 WE (Pflasterflächen mit Eigenanteil von 10 %) statt 0,5 WE betragen.

Im Planentwurf werden Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen z.T. auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen erhebliche Probleme bereitet. Zudem ist zu beobachten, dass gärtnerische Überformungen stattfinden, die die ökologischen Wechselwirkungen der zu erhaltenden Gehölzstrukturen nachhaltig verändern. Deshalb sollte die äußere randliche Eingrünung und die Erhaltungsfläche B als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die im Südosten des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft festgesetzte Anpflanzungsfläche sollte von 5,00 m auf mind. 10,00 m verbreitert werden. Zum Schutz dieser Fläche und der Erhaltungsfläche B (Baumhecke) vor Beeinträchtigungen ist die Baugrenze in einem Abstand von mindestens 5,00 m festzusetzen.

Für den 12,00 m breiten, nicht überbaubaren Bereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze sind zum Schutz des Laubwaldbestandes ergänzende textliche Festsetzungen zu treffen, die die Errichtung jeglicher Nebenanlagen ausschließen.

Die zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.

#### Wasserwirtschaft

Zur Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft weise ich darauf hin, dass eine Abflussverschärfung durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden ist. Für eine gesicherte Erschließung des Baugebietes ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlich. Dies ist in einem Gespräch bei der Stadt Vechta unter Beteiligung der Hase-Wasseracht, des Planungsbüros Frilling und der Unteren Wasserbehörde erörtert worden. In der Begründung sind die Rückhaltungsmaßnahmen darzulegen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist vom Grundstückseigentümer eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei mir zu beantragen.

#### Denkmalschutz

Die Erdarbeiten für die Erschließung des Plangebietes sind mindestens vier Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta anzuzeigen.

#### Planentwurf

Wegen einer Reihe von Mängeln des Planentwurfs bitte ich um einen Gesprächstermin.

#### Hinweis

Nach § 42 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Plangebiet Nr. 134 ist eine Löschwassermenge von 1 mal 800 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn etwa in der Mitte des Baugebietes ein U-Hydrant auf einer 80 mm Leitung des Wasserwerkes Vechta eingebaut wird. Der genaue Standort des Hydranten ist mit der Feuerwehr Vechta abzustimmen.

## **Prüfung der Stellungnahme:**

### Städtebau und umweltschützende Belange

Die Umwandlung einer Waldfläche in einen Waldspielplatz wird aus naturschutz-fachlichen Gründen nicht weiter betrieben. Die Einrichtung eines Spielplatzes wird an anderer Stelle vorgenommen. Die Umwandlung einer Waldfläche auf dem Flurstück 264/4 in eine Wohnbaufläche wird dagegen weiterhin festgesetzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt auf dieser privaten baumbestandenen Grundstücksfläche wiegt gegenüber der zukünftigen städtebaulichen Funktion nicht so schwer, dass er nicht an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Für den Wegfall der 569 qm großen Fläche wird an anderer Stelle im Verhältnis 1:1,5 eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die Eignung einer entsprechenden Fläche für eine Ersatzaufforstung wird im Verfahren mit dem LK Vechta abgestimmt.

Eine tierökologische Untersuchung für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde im Verfahren nachträglich durchgeführt und im Kapitel 12.10.1 dargelegt. Damit wird der ökologischen Wertigkeit des Gebietes und den zu erwartenden Eingriffen Rechnung getragen. Der Anregung des LK Vechta wurde diesbezüglich gefolgt.

Die Bewertung und Bilanzierung der vorgefundenen Biotope wurde in einigen Punkten entsprechend den Anregungen des LK Vechta geändert. So wurde der Bestandswert für den Acker auf 1,0 WE heraufgesetzt, um den Eschboden entsprechend zu bewerten. Ebenso wurde der Bestandswert der Baumreihen und der Baumgruppe an der Driverstraße auf einen Wert von 2,2 WE erhöht. Die gepflasterte Verkehrsfläche (Fläche 2) wird dagegen weiterhin mit 0,5 WE angesetzt. Diese Fläche beinhaltet neben den gepflasterten Flächen auch die vorhandenen Straßenbäume mit ihren Baumscheiben und besitzt entsprechend eine ökologische Wertigkeit in dieser Größenordnung. Die Einstufung der Wertigkeit für Hausgärten mit einem Wert von 1,5 WE wird beibehalten. Aufgrund der zukünftigen Grundstücksgrößen im Baugebiet kann von einer größeren Artenauswahl bei der Bepflanzung der Hausgärten ausgegangen werden. Weiterhin tritt durch die Anlage von Hausgärten eine ökologische Werterhöhung gegenüber dem Ist-Zustand des bisherigen Ackers ein, die eine Einstufung mit diesem Wertfaktor rechtfertigen.

Die Stadt Vechta beabsichtigt nicht im Plangebiet öffentliche Grünflächen auszuweisen. Die Festsetzung von privaten Grünflächen für Ausgleichsflächen und Gehölzerhaltungsflächen stehen nicht im Widerspruch zu den ökologischen Funktionen dieser Flächen. Die Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (südöstliche Anpflanzfläche) ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Vechta geregelt. Der Baumbewuchs entlang der Driverstraße ist aufgrund der Lage direkt an der Verkehrsstraße schon derzeit stark menschlich überprägt. Eine weitergehende Beeinträchtigung durch die zukünftigen Grundstücksinhaber wird nicht gesehen. Eine Überwachung der Zielsetzungen des Erhaltes und der Nicht-Beeinträchtigung dieser Flächen wird alleinig schon seitens des Gesetzgebers durch das eingeführte Monitoring (siehe Kapitel 10 des Umweltberichtes) erfüllt. Demnach sind in zeitlichen Abständen die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen zu überprüfen. Der Anregung des LK Vechta kann nicht gefolgt werden.

Die Breite der im Südosten des Plangebietes festgesetzten Anpflanzfläche mit 5,00 m wird beibehalten. Mit der in der textlichen Festsetzung festgelegten dreireihigen Gehölzanpflanzung wird eine ausreichende Eingrünung und Abpflanzung zur freien Landschaft gewährleistet. Der Abstand dieser Anpflanzfläche zur Baugrenze wird als ausreichend angesehen. Die zukünftigen Baukörper werden sich eher zur nördlich gelegenen Straßenverkehrsfläche hin konzentrieren und damit einen ausreichenden Abstand zur südöstlichen Pflanzfläche einhalten. Der bestehende Gehölzbestand an der Driverstraße befindet sich innerhalb der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur nördlichen Driverstraße hin orientiert. Damit wird schon innerhalb dieser Fläche ein Abstand zur südlichen Baugrenze eingehalten. Ein weiteres Zurückweichen der Baugrenze würde die zukünftige Gestaltungsfreiheit auf dem Baugrundstück zu stark einschränken. Den Anregungen des LK Vechta kann somit nicht zugestimmt werden.

Für den 12,00 m breiten, nicht überbaubaren Bereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze ist zum Schutz des Laubwaldbestandes eine ergänzende textliche Festsetzung getroffen worden, die die Errichtung jeglicher Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14

Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließen. Damit wurde der Stellungnahme des LK Vechta entsprochen.

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen werden über einen Beitrag zu dem NEF-Fond (naturschutzfachlicher Eingriffsflächenfond) rechtzeitig vor dem Feststellungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Vechta und dem Entwicklungsträger gesichert.

#### Wasserwirtschaft

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde mit der Stadt Vechta unter Beteiligung der Hase-Wasseracht, des Planungsbüros Frilling und der Unteren Wasserbehörde eine Abstimmung getroffen. Die Ergebnisse der zukünftigen Rückhaltemaßnahmen werden in der Begründung unter Kapitel 10.4 dargelegt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt.

Der Hinweis zur Einleitung in das Grundwasser gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) wird in der Begründung unter Kapitel 10.4 aufgeführt und ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu beachten.

#### Denkmalschutz

Die Erdarbeiten für die Erschließung des Plangebietes werden rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta angezeigt.

#### Planentwurf

Der Planentwurf wurde mit dem Landkreis Vechta abgestimmt. Aus redaktionellen Gründen wurden zur besseren Lesbarkeit und zur Rechtssicherheit einzelne Änderungen vorgenommen.

#### Hinweis

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung unter 5.1.4 "Brandschutz" aufgenommen worden und wird bei Umsetzung der Planung vom Entwicklungsträger zu berücksichtigen sein.

Die Stellungnahme des Landkreises Vechta wird damit berücksichtigt.

#### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 66 a ‚Driverstraße / Immentun‘ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134 aufgehoben.

#### **Abstimmungsergebnis:**

11 Ja-Stimmen  
1 Enthaltung

## TOP 6

**Bebauungsplan Nr. 31 AL 'Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand':  
Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Eversmann erläuterte im einzelnen die im Rahmen der Auslegungsverfahren eingegangenen Anregungen und Bedenken und veranschaulichte die Abwägungsvorschläge der Verwaltung anhand von Bildprojektionen.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 eingegangenen Anregungen und Bedenken und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**1. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Postfach 24 45, 26015 Oldenburg, vom 08.08.2005, Eingang Stadt Vechta 10.08.2005**

Wir begrüßen die vorgelegten Planungen, da sie die wirtschaftliche Entwicklung des betroffenen Unternehmens sichert. Um dieser Zielvorgabe auch gerecht werden zu können, bitten wir aber bei den weiteren Planungen folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. In den textlichen Festsetzungen unter a) weisen Sie darauf hin, dass Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, im Plangebiet unzulässig sein sollen. Unter Umständen kann gerade diese Festsetzung kontraproduktiv sein. Die Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist in den vergangenen Jahren wiederholt geändert worden. In der Folge sind Anlagen in die Genehmigungspflicht hineingekommen oder wieder herausgefallen. Häufig waren neue Rechtsgrundlagen der EU hierfür verantwortlich. Im vorliegenden Fall kann dies bedeuten, dass zu einem späteren Zeitpunkt X möglicherweise auch die Betriebsanlagen der Firma Siemer oder Teile von ihr, genehmigungspflichtig würden. Damit würden für den Planbereich die Anlagenteile auf den Bestandsschutz festgeschrieben. Wir bitten insoweit, diesen Teil der textlichen Festsetzungen zu streichen, zumal nicht zu erwarten ist, dass sich in einem Gewerbegebiet Unternehmen ansiedeln, deren Anlagen im formellen Genehmigungsverfahren genehmigt werden müssen und die regelmäßig schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen können.
2. In der Planzeichnung wird als Nutzung ein GE (e) festgesetzt. In der Begründung auf Seite 7 unter dem Punkt Textliche Festsetzungen wird hingegen von einem GE-1-Gebiet gesprochen. Hier sollte eine redaktionelle Übereinstimmung herbeigeführt werden. Eventuell sollte in der Festsetzung auf das einschränkende (e) verzichtet werden, da dies als baurechtliche Einschränkung verstanden werden könnte. Es ist überdies überflüssig, da die textlichen Festsetzungen verbindlichen Charakter haben.

**Prüfung der Stellungnahme:**

zu 1)

Die im Vorentwurf fixierte Nutzungsbeschränkung ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 L, der durch diesen Bebauungsplan in Teilbereichen überplant wird.

Für den Bebauungsplan Nr. 20L, der den planungsrechtlichen Rahmen für das vorhandene Betriebsgelände der Firma Siemer festlegt, gilt diese Regelung nicht. Allerdings wird durch den Bebauungsplan Nr. 31L auch nur eine begrenzte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 20L überplant.

Um künftig eine nachvollziehbare Nutzungsregelung für das gesamte künftige Betriebsgelände der Firma Siemer zu entwickeln, wird vorgeschlagen, der Anregung der IHK zu folgen und auch für die betriebliche Erweiterungsfläche, die gegenüber der bestehenden Betriebsfläche als geringfügig zu betrachten ist, auf die o. a. Nutzungsbeschränkung zu verzichten, zumal ein konkretes Nutzungskonzept der Firma Siemer vorliegt, aus dem hervorgeht, dass künftig die Erweiterungsfläche der Lagerhaltung dient.

zu 2)

Die Begründung wird redaktionell berichtigt bzw. an die Festsetzung in der Planzeichnung angepasst.

Der redaktionelle Zusatz GE (e), der auf ein „nutzungsbeschränktes“ GE-Gebiet hinweist, wird gestrichen.

Es erfolgt die Festsetzung als GE-1-Gebiet entsprechend der textlichen Festsetzungen.

**2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg, vom 10.08.2005, Eingang Stadt Vechta 11.08.2005**

Bisher liegt mir nur ein Auszug aus der schalltechnischen Beurteilung der Ingenieurplanung vom 28.07.2005 vor. Darin wird in einer Beispielrechnung nachgewiesen, dass die sich aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ergebenden Immissionszielwerte der Fa. Siemer (zulässige Teilbeurteilungspegel gem. B-Plan) ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen überschritten aber mit zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg geht aber davon aus, dass durch die schalltechnische Beurteilung noch nachgewiesen wird, dass durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) auf den Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 AL – unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem gesamten Gewerbegebiet – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Beurteilungspunkten eingehalten werden.

Unter dieser Voraussetzung sind keine Einwände zu erheben.

Im Umweltbericht sind aus der Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg insbesondere die Auswirkungen der Schall- und Lichtimmissionen sowie Luftverunreinigungen durch LKW-Abgase auf Menschen zu betrachten.

**Prüfung der Stellungnahme:**

Ergänzend zur DIN 18005 wurde die TA Lärm als übergeordnete Vorschrift zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen hinzugezogen. Die TA Lärm ermöglicht eine Anlagengenehmigung auch ohne die Berücksichtigung der Vorbelastung bzw. der Gesamtbelastung. Dieses Verfahren wurde im vorliegenden Fall angewendet. Die 3 neu hinzukommenden Flächen im Norden (Zusatzbelastung) liegen von den Teilpegeln her um mehr als 6 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe schall. Beurteilung vom 28.07.2005, Anlage 1.2). Der Lärmbeitrag ist daher gem. TA Lärm im vorliegenden Fall als nicht relevant anzusehen. Unter den Punkten 3.2 "Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht" und Punkt 3.2.1 "Prüfung im Regelfall" wird im zweiten und letzten Absatz der schalltechnischen Beurteilung (der Begründung zum Bebauungsplan anliegend) erläutert, dass die Bestimmung der Vorbelastung entfallen kann, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Dies kann im vorliegenden Fall nachgewiesen werden. Daher ist die Berechnung der Gesamtbelastung aus allen vorhandenen Gewerbeflächen nicht erforderlich. Im übrigen ist der Einzelnachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Der Umweltbericht wird derzeit noch erarbeitet. Die möglichen Auswirkungen der benannten Immissionen werden hier in angemessenem Umfang beleuchtet und bewertet - die Begründung wird diesbezüglich noch ergänzt.

**3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, Georgstraße 4, 26919 Brake, vom 22.08.2005, Eingang Stadt Vechta 24.08.2005**

Durch das Bebauungsgebiet führt eine Versorgungsleitung DN 150. Diese darf weder durch Hochbauten oder durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 403 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, gegebenenfalls für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf

der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchführen. Ob und in welchem eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Scholz, Tel. 04431/997911, von unserer Betriebsstelle in Wildeshausen in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

#### **Prüfung der Stellungnahme:**

Um das Vorhaben realisieren zu können, wird die Stadt Vechta mit dem zuständigen Leitungsträger prüfen, inwieweit eine Verlegung der Leitung möglich ist bzw. erforderlich sein wird.

Der Hinweis wird zur möglichen Rohrnetzerweiterung wird zur Kenntnis genommen.

Die genaue Lage des Leitungsverlaufs wird, sofern nachrichtlich darzustellen, von der Betriebsstelle Wildeshausen angefordert.

#### **Beschluss:**

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wird dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungspläne 20 L, 20 AL und 31 L werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31 AL aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 7

#### **Bebauungsplan Nr. 68 A 'Stadtkern / Gildestraße', 2. Änderung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Frau Seidlitz erläuterte die Gesamtsituation anhand von Bildprojektionen.

Der Bebauungsplan Nr. 68A „Stadtkern/Gildestraße“ sei am 17.06.1978 rechtskräftig geworden. Im vorliegenden Planbereich ist geschlossene Bauweise mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung vorgesehen.

Die Gesamtsituation habe sich durch den teilweisen Abriss des Parkhauses und der Anlegung des ebenerdigen Parkplatzes entschieden verändert. Die jetzt bestehende Situation (gute Einsehbarkeit der Parkplatze, gute Erreichbarkeit aus der Innenstadt, soziale Kontrolle) werde von den Bürgern der Stadt sehr gut angenommen und solle bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Das gilt auch bei einer Bebauung der noch freien Grundstücke an der Gildestraße.

Frau Seidlitz zeigte hierzu Fotos aus diesem Bereich und Entwürfe von verschiedenen Investoren sowie von der Verwaltung erarbeitete Entwurfsskizzen.

Im Verwaltungsausschuss am 28.06.2005 wurde angeregt auf die geschlossene Bauweise zu verzichten. Außerdem sollten die für die Neubebauung erforderlichen Einstellplätze zwingend in einer Tiefgarage geschaffen werden.

Ein direkter Anbau an die vorhandene Bebauung mit Überbauung der Parkplatzzufahrt wie in Vorschlag I und II wäre aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, sei aus Kostengründen und aufgrund der

Eigentumsverhältnisse schwierig zu realisieren. Die in den Varianten III - V dargestellten Vorschläge wären problemloser zu verwirklichen.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wurde ausdrücklich eine offene Bauweise gewünscht.

Um die jetzige Situation so zu berücksichtigen, wären folgende Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- Geschlossene Bauweise wird in offene Bauweise geändert
- Die Festsetzung der vorgeschriebenen Firstrichtung wird aufgehoben
- Wohnungen sind im 1. bis 3. Vollgeschoss zulässig
- Die erforderlichen Stellplätze sind zwingend in einer Tiefgarage auf dem Grundstück zu realisieren

Die festgesetzte Nutzung als Kerngebiet mit der Grundflächenzahl 1,0 und der Geschossflächenzahl 2,0 solle beibehalten werden, wobei hier die Nutzung Wohnen ab dem 1. Obergeschoss ermöglicht werden sollte. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bleiben ausgeschlossen.

Für die neuen Gebäude sollte eine innenstadtgerechte Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung angestrebt werden. Eine ergänzende Einzelhandelsnutzung in Zuordnung zur Großen Straße mit Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> ist zulässig und als Ergänzung des städtebaulichen Konzeptes vorgesehen.

Herr Bürgermeister Bartels wies auf die durch die erforderliche Tiefgarage zu erwartenden hohen Baukosten hin, und stellte zur Diskussion, ob die Stadt Vechta in einer derartigen Situation über eine Anreizförderung nachdenken könne.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

**Beschluss:**

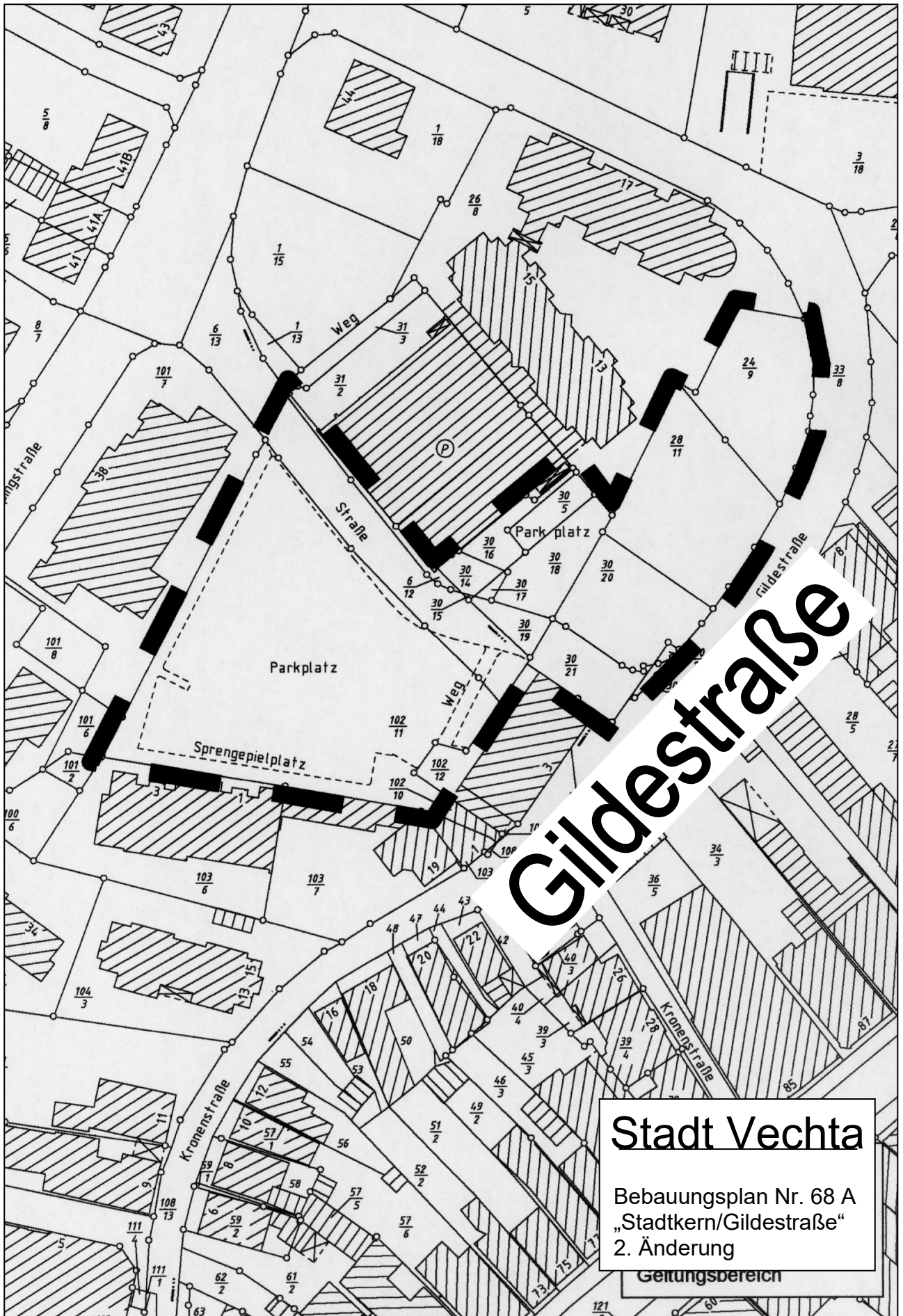
Um die Veränderung der städtebaulichen Situation im Bereich der freien Grundstücke an der Gildestraße planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68A ‚Stadtkern / Gildestraße‘, 2. Änderung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Die Bebauungsvarianten III bis V (offene bzw. abweichende Bebauung) sind Grundlage der Bauleitplanung.

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt im Zusammenhang mit einer Optimierung der Stellplatzversorgung in der Innenstadt, ein Konzept für eine städtische Anreizförderung für Einstellplätze in Parkpaletten oder Tiefgaragen vorzubereiten.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig



**Gildestraße**

**Stadt Vechta**  
Bebauungsplan Nr. 68 A  
„Stadtkern/Gildestraße“  
2. Änderung  
Geltungsbereich

## TOP 8

### **Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' – 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Sachverhalt wurde von Herrn Scharein vorgetragen. Ursprünglich sollte der Gutachter der CIMA vortragen. Wegen Autobahnstau konnte Herr Kremming an der Sitzung nicht teilnehmen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erläuterte Herr Scharein anhand von Bildprojektionen die vorgesehenen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente.

Weiterhin trug er die Zusammenfassung des von der CIMA für die Planung erarbeiteten Verträglichkeitsgutachtens vor. Das gesamte Gutachten ist diesem Protokoll als Anlage beigelegt.

Von Seiten des Ausschusses wurde vermutet, dass die jetzt vorhandene Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Artikel bereits die Größenordnung der Fläche nach der geplanten Erweiterung habe.

Herr Bürgermeister Bartels wies auf die Arbeitsgruppe hin, die im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept die Situation der innenstadtrelevanten Sortimente umfangreich beraten hat. Demnach sind nur noch geringe Entwicklungsspielräume, aufgrund faktisch vorhandener Verkaufsflächen, für Innenstadtsortimente möglich.

Nach Abschluss der Beratung schlägt der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen dem Verw.-Ausschuss folgende Beschlussfassung vor:

#### **Beschluss:**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterung des Möbelhauses an der Falkenrotter Straße auf eine Gesamtverkaufsfläche von 25.161 qm wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigelegten Karte genau gekennzeichnet.

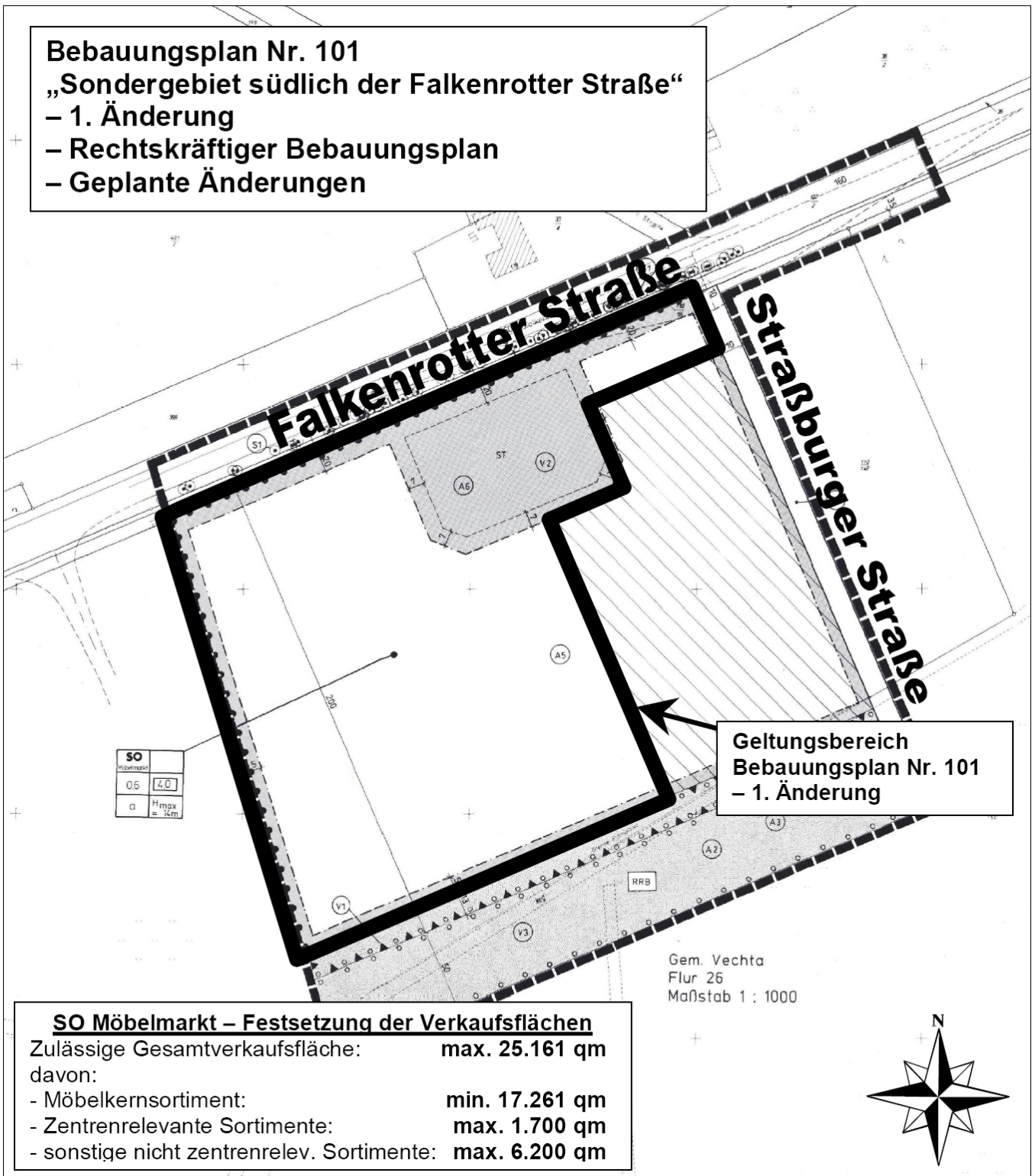
Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ratsherr Werner Lübke hat an der Beschlussfassung nicht teilgenommen.

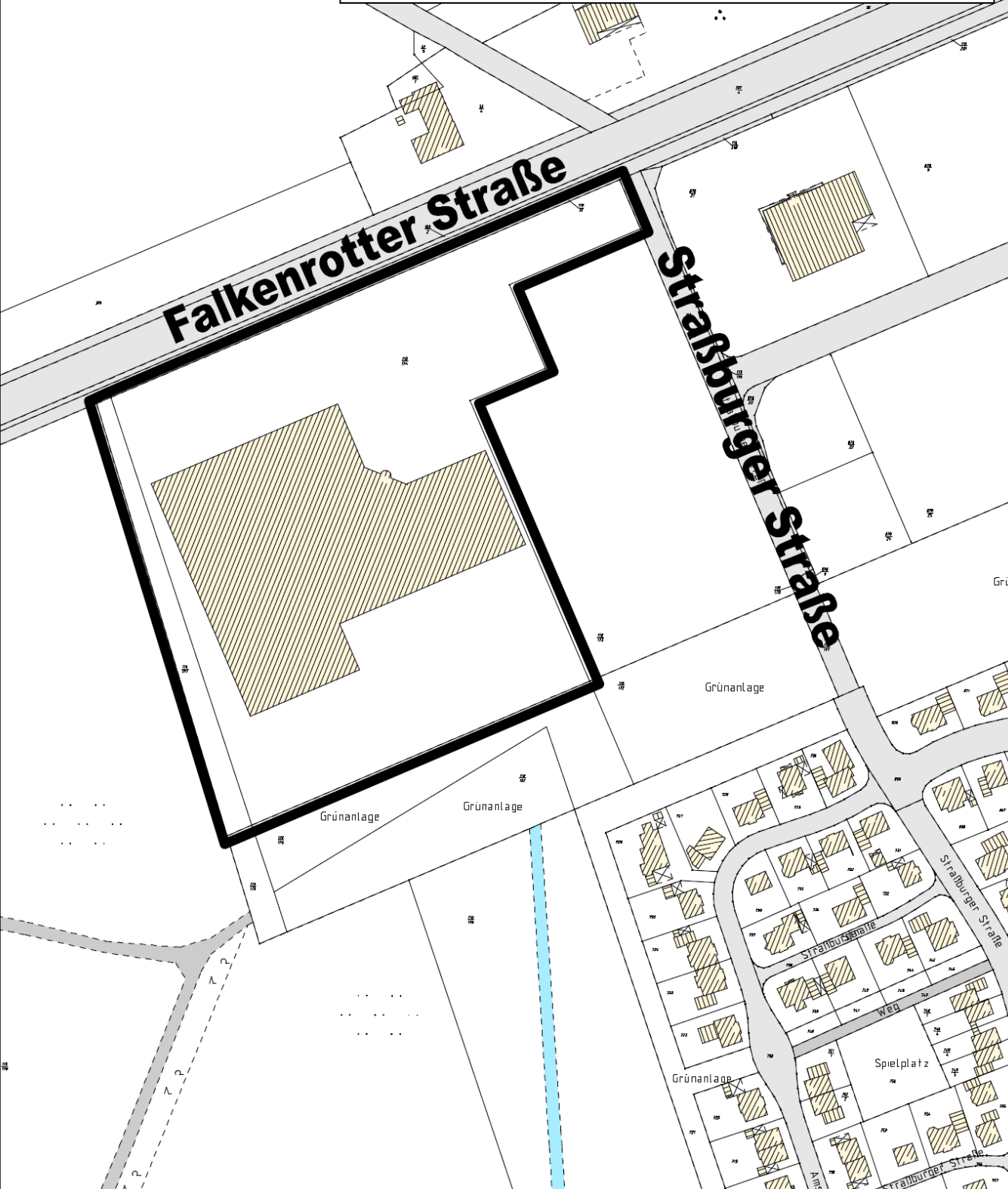
**Bebauungsplan Nr. 101****„Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße“**

- 1. Änderung
- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Geplante Änderungen





**Bebauungsplan Nr. 101**  
**„Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße“**  
**– 1. Änderung**  
**– Geltungsbereich**



## TOP 9

### Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

## TOP 10

### Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde wurden keine Fragen gestellt.