

Niederschrift



Gremien	Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen der Stadt Vechna
Sitzung am	Mittwoch, 30.11.2005
Sitzungsort	Burgstraße 6, 49377 Vechna
Sitzungsraum	Ratssaal im Rathaus
Sitzungsbeginn	18:00 Uhr
Sitzungsende	19:30 Uhr

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 wurde vertreten durch Frilling, Thomas zu TOP 1 bis 5 und TOP 7	
Dammann, Heiner	
Diekmann, Günter	
Müller, Jan-Arthur	
Nemann, Clemens	
Wieferig, Jürgen	Vorsitzender
Willenborg, Reinhold	
Dr. Koch, Hartmut	
Krenz, Renate	
Meerpohl, Hans-Peter	
Lübbe, Paul ab TOP 3 (18:30)	

Nicht stimmberechtigt:

Bartels, Uwe	Bürgermeister
Scharein, Günter	Verwaltung
Seidlitz, Manfred	Verwaltung
Seidlitz, Karin	Verwaltung

Herr Mosebach (Planungsbüro Diekmann & Mosebach) zu TOP 1 und 2	
Herr Haacke (ARGE Grieshop/Haacke) zu TOP 3 und 4	
Herr Eversmann (Planungsbüro Lubenow, Witschel und Partner) zu TOP 5	
Herr Kremming (CIMA, Lübeck) zu TOP 8	

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- 1 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
- 2 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 3 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Wohngebiet südlich der Driverstraße';
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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss
- 4 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
- 5 Erschließung des B-Plangebietes Nr. 134 'Wohngebiet südlich Driverstraße';
Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraßen
- 6 Ausbau der Straße 'An der Wassermühle';
Festlegung der Ausbauart
- 7 Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße';
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB
- 8 Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' - 1. Änderung;
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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 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.

In Angelegenheiten des Rates

Die Tagesordnungspunkte 1: 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Nördlich des Spelgenweges‘ und 2: Bebauungsplan Nr. 39 L ‚Nördlich des Spelgenweges‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 1

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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

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.

Zu der Stellungnahme des Landkreises führte er aus, dass zurzeit nur ein Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung realisiert werden solle. Bei der Planung handele es sich nicht um Fehlentwicklung, sondern um eine langfristige Angelegenheit, die einer Verschmelzung des gesamten Ortes Langförden diene.

Weiterhin erläuterte er, dass eine der Kompensationsmaßnahmen nicht auf einer jetzigen Grünlandfläche vorgesehen sei, sondern auf einer Maisackerfläche – somit seien die ermittelten Punkte für Ausgleich und Ersatz realistisch.

Herr Büssing wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dies zurzeit die einzige Möglichkeit sei in Langförden Wohnbauflächen zu realisieren.

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta	
Zu den mir vorgelegten Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung: <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 Raum-	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

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>ordnungsprogramm (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><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>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 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</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 Immissionsbe-</p>	<p>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 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 (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 Ent-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>urteilung 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 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>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>wurfsfassung der 60. Flächennutzungsplanänderung sowie in die des Bebauungsplanes Nr. 39 L „Nördlich des Spelgenweges“ eingestellt. Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umweltprüfung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes für den gesamten Planungsraum durchgeführt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Bezirksstelle Oldenburg-Süd Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg</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 der 60. Flächennutzungsplanänderung eingestellt. Den immissionsschutzrechtlichen und landwirtschaftlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</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>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</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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 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>umstrukturiert. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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>	
<p>Deutsche Telekom Hannoversche Str. 6 –8 49084 Osnabrück</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</p>	<p>Die technischen Hinweise der Deutschen Telekom 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>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>EWE Aktiengesellschaft Emsteker Straße 60 49661 Cloppenburg</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 unseren 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>

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

1. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 25.11.2005, Eingang Stadt Vechta 29.11.2005

Wenngleich der Erläuterungsbericht nunmehr konkrete Wohnbauflächenbedarfsprognosen enthält, bin ich nach wie vor der Überzeugung, dass die Planung raumstrukturell und städtebaulich eine Fehlentwicklung darstellt. Eine abschließende Überprüfung des Bedarfs im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB behalte ich mir für das Genehmigungsverfahren vor.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungstext zur 60. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine ausführliche Darlegung der städtebaulichen Bedarfslage und der Standortwahl zum Planvorhaben. Die geplante Wohnbaufläche (W) stellt eine langfristige Sicherung der Siedlungsentwicklung im Raum Deindrup und Langförden dar. Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 L werden die Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 45 Baugrundstücke geschaffen. Hiervon werden durch den zeitnahen 1. Bauabschnitt (westlicher Teilbereich) etwa die Hälfte der Baugrundstücke entwickelt. Der 2. Bauabschnitt (der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 L) steht der mittelfristigen Erschließung zur Verfügung. Das verbleibende Areal im östlichen Teilbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung bietet eine langfristige Flächenreserve für die Siedlungsentwicklung im Raum Deindrup/Langförden.

In Anbetracht des langfristigen Planungszeitraumes und unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere der gewerblichen Entwicklungen im Raum Deindrup stellt das Planvorhaben aus Sicht der Stadt Vechta keine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Es handelt sich um die städtebauliche Weiterentwicklung des südlich des Spelgenweges vorhandenen Siedlungsansatzes. Die Wohnbaufläche dient nicht nur dem lokalen Bedarf, sondern auch der Deckung des Baulandbedarfs aus der Ortschaft Langförden, der dort nicht gedeckt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die günstige Bevölkerungsprognose für das Kommunalgebiet von Vechta sich auch anteilmäßig auf den nördlichen Stadtraum auswirken wird. Die dargestellte Wohnbaufläche stellt hierfür eine Angebotsplanung für die jeweilige Baulandnachfrage dar.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg, vom 08.11.2005, Eingang Stadt Vechta 10.11.2005

Seitens des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird die auf Seite 2 dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 L ‚Nördlich des Spelgenweges‘ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, die die geplante Darstellung der östlich gelegenen und über das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes hinausgehenden Flächen als Wohnbaufläche betrifft, sind aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Einwände zu erheben, die wie folgt begründet werden:

1.)

Die Linie zur Begrenzung der dargestellten Wohnbaufläche im Osten folgt der Linie, die in der Lärmbelastungskarte bzw. im schalltechnischen Bereich LL 1825.1/MF des Ingenieurbüros Zech vom 30.09.2003, für die Nachtzeit keine Überschreitung des im WA zulässigen Richtwertes erwarten lässt. Der mir vorgelegte Auszug aus diesem Gutachten weist für den östlichen Zipfel aber bereits Überschreitungen des im WA zulässigen Tagesrichtwertes von 55 dB(A) aus.

2.)

Der vorgenannte schalltechnische Bericht berücksichtigt nach meiner Prüfung nur die Schallemissionen der Plangebiete 20 L und 31 L, nicht jedoch die durch den Bebauungsplan 31 AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand‘ hinzu kommenden emittierenden Gewerbeflächen der Fa. Dr. Siemer

3.)

Gewerbegebiete müssen sich veränderten Marktbedingungen anpassen können und leben daher von der Entwicklungsmöglichkeit ihres Betriebes. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sinnvoll, mit einer Wohnbaufläche so weit an ein vorhandenes Gewerbegebiet heranzurücken, wie es eine Erhebung der Lärmbelastungssituation – sei sie nun aktuell oder bereits überholt – gerade noch zulässt. Vielmehr sollte grundsätzlich eine ausreichend bemessene Abstandsfläche verbleiben.

4.)

Bereits die Darstellung der östlichen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg, bei zukünftigen Vorhaben Fa. Dr. Siemer, zu einer Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten führen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg schlägt daher vor, den F-Plan bezüglich der östlich des B-Planes gelegenen Flächen nicht zu ändern.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Im Vorfeld der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärsituation westlich der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 20 L ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße‘ und 31 L ‚Gewerbegebiet Mittelwand – Nördlich der Schwichtelerstraße‘ erstellt. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche (W) resultiert aus dem Ergebnis dieser Untersuchung (LL 1825.1/MF/30.09.2003). Zu städtebaulichen Konfliktvermeidung erfolgt die konkrete Flächenabgrenzung unter Berücksichtigung des für Wohnnutzungen verträglichen Immissionsbereiches von (<40 dB(A)/nachts). Entsprechend der Lärmkarte ‚Lärmsituation: tags, Berechnungshöhe: OG‘ wird der für Wohnnutzungen zulässige Immissionswert von 55 dB(A)/tags vollständig eingehalten. Die Überschreitungen betreffen ausschließlich Flächen außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

Zu 2. bis 4.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Siemer befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 L und wurde durch die darin festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in der schalltechnischen Untersuchung immissionsschutzrechtlich berücksichtigt. Der Gewerbebetrieb Siemer ist in seinem Emissionsverhalten bereits durch die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen in seiner Entwicklungsfähigkeit in Richtung Westen eingegrenzt. Der Gewerbebetrieb kann sich jedoch in östlicher Richtung betriebsgerecht weiterentwickeln, so dass keine wesentliche Einschränkung der Betriebssituation zu erwarten ist. Der östliche Teil des Änderungsbereiches stellt eine Entwicklungsfläche für die langfristige Siedlungstätigkeit im Raum Deindrup/Langförden dar. Im Rahmen der zukünftig anstehenden verbindlichen Bauleitplanung wird eine Gesamtbewertung der Lärmsituation vor Ort erfolgen. Ggf. auftretende Immissionskonflikte werden im Bebauungsplan durch die Einhaltung entsprechender Schutzabstände oder durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entschärft. Die Abgrenzung der östlichen Wohnbaufläche bietet hierfür den entsprechenden Gestaltungsspielraum.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Vechta beabsichtigt, den östlichen Teil des Änderungsbereiches aus den o. g. Gründen weiterhin als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine unüberwindbare, städtebauliche Konfliktlage vorbereitet wird.

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Georgstraße 4, 26919 Brake vom 08.11.2005, Eingang Stadt Vechta 11.11.2005

In unserem Schreiben vom 04.07.2005 – T Ia – 617/05/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Prüfung der Stellungnahme:

Die technischen Hinweise des OOWV 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.

4. Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld Außenstelle Meppen, Vitusstraße 6, 49716 Meppen, vom 28.10.2005, Eingang Stadt Vechta 03.11.2005

Innerhalb des Plangebietes, bzw. in unmittelbarer Nähe davon verläuft eine Erdgashochdruckleitung der E.ON Ruhrgas AG, Postfach 10 32 52, 45117 Essen. Bei diesen Leitungen ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzeln-dem Pflanzenbewuchs frei zu halten.

Bitte beteiligen Sie das Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Leitung einschließlich der erforderlichen Schutzstreifen verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches der 60. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 39 L. Die Belange der Leitungstrasse sind insofern nicht berührt.

Feststellungsbeschluss:

Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes , Nördlich des Spelgenweges' mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 2

**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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Vechta Ravensberger Str. 20 49377 Vechta	
Zu den mir vorgelegten Änderungsentwurf nehme	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>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><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>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 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.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>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 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 Geruchsmissionen 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</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, das 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>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><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>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 immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird auf diese Weise Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umweltprüfung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes für den gesamten Planungsraum durchgeführt.</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 überarbei-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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 m² 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 weitere 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>tet.</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> <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>Landwirtschaftskammer Weser-Ems Bezirksstelle Oldenburg-Süd</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Löninger Str. 68 49661 Cloppenburg</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>EON Netz Betriebszentrum Lehrte Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</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 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 Bü-</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 Maßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitung sind nicht vorgesehen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>sche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p>	
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) Georgstraße 4 26919 Brake</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 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>Der 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>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 Brand-schutzes 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>	
<p>Deutsche Telekom Hannoversche Str. 6 – 8 49084 Osnabrück</p>	
<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 technischen Hinweise der Deutschen Telekom 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>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>Landesbergamt Clauthal-Zellerfeld Außenstelle Meppen Postfach 1254 49702 Meppen</p>	
<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>
<p>EWE Aktiengesellschaft Emsteker Straße 60 49661 Cloppenburg</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 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 Ener-</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>gieversorgung 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>	

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Clemens Kühling Spelgenweg 7 49377 Vechta</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 Oberflächenentwässerung 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>1 Die entwässerungstechnischen Hinweise werden 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 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Wohngebietes wird in mehreren Abschnitten erfolgen. Während der südliche Teilbereich zeitnah über den Spelgenweg erschlossen wird, werden die nördlichen Bauflächen während der Baumaßnahmen von nördlicher Seite erschlossen. Vor Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen wird die Bestandssituation des Spel-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
	genweges geprüft. Falls sich im Zuge der Bauphase Schäden durch den Baustellenverkehr einstellen, verpflichtet sich Vorhabenträger diese zu beheben.
<p>Drs. Adriana Nüsse-van Zuylen Norbert Nüsse Spelgenweg 25 49377 Vechta</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 Besucher des neuen Siedlungsgebietes die drei bisherigen Straßen benutzen würden.</p> <p>Aus diesem Gründen schlagen wir eine Zuwegung über die Straßen Strohe und Hakensheide 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</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 Wohngebietes wird in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Während der südliche Teilbereich zeitnah über den Spelgenweg erschlossen wird, werden die nördlichen Bauflächen während der Baumaßnahmen ausschließlich von nördlicher Seite erschlossen. Die zusätzliche Belastung für die vorhandene Bewohnerschaft wird sich somit 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 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 Harkensheide kommt aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Frage, da diese Straßen keinen entsprechenden Ausbauzu-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Sorgen bei der weiteren Planung Beachtung fänden.	stand 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.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

1. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, vom 29.11.2005, Eingang Stadt Vechta per Email am 29.11.2005

Zu dem mir vorgelegten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Städtebau

Wenngleich die Begründung nunmehr konkrete Wohnbauflächenbedarfsprognosen enthält, bin ich nach wie vor der Überzeugung, dass die Planung raumstrukturell und städtebaulich eine Fehlentwicklung darstellt, weil der allgemeine Wohnbauflächenbedarf der Stadt Vechta zu einem nicht unerheblichen Anteil in einem kleinen Ortsteil angeboten wird. Die hier anzubietenden Wohnbauflächen sollten ausschließlich der Eigenentwicklung dienen.

Umweltschützende Belange

Zu Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege weise ich darauf hin, dass in der Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen bei der Anlage eines Erlenbruchwaldes und eines Gehölzsaumes auf dem Flurstück 249, Flur 15, Langförden, eine Wertfaktorensteigerung von max. 1,6 WE (vorher 0,9 WE, Grünlandstandort nachher 2,5 WE) und nicht 1,8 WE erzielt werden kann.

Prüfung der Stellungnahme:

Städtebau

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 39 L erfolgt eine ausführliche Darlegung der städtebaulichen Bedarfslage und der Standortwahl zum Planvorhaben. Die geplante Wohnbaufläche (W) stellt eine langfristige Sicherung der Siedlungsentwicklung im Raum Deindrup und Langförden dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 45 Baugrundstücke geschaffen. Hiervon werden durch den zeitnahen 1. Bauabschnitt (westlicher Teilbereich) etwa die Hälfte der Baugrundstücke entwickelt. Der 2. Bauabschnitt (der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 L) steht der mittelfristigen Erschließung zur Verfügung und bietet anteilig eine Flächenreserve für die Siedlungsentwicklung im Raum Deindrup/Langförden.

Unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere der gewerblichen Entwicklungen im Raum Deindrup stellt das Planvorhaben aus Sicht der Stadt Vechta keine städtebauliche Fehlentwicklung dar. Es handelt sich um die städtebauliche Weiterentwicklung des südlich des Spelgenweges vorhandenen Siedlungsansatzes. Die Wohnbaufläche dient nicht nur dem lokalen Bedarf, sondern auch der Deckung des Baulandbedarfs aus der Ortschaft Langförden, der dort nicht gedeckt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass die günstige Bevölkerungsprognose für das Kommunalgebiet von Vechta sich auch anteilmäßig auf den nördlichen Stadtraum auswirkt. Das Plangebiet stellt hierfür eine Angebotsplanung für die jeweilige Baulandnachfrage dar.

Umweltschützende Belange

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dem Flurstück 249, Flur 15 Gemarkung Langförden derzeit jedoch nicht um einen Grünlandstandort, sondern um eine Fläche mit Maisackernutzung (0,7 WE) handelt, wird an der Wertfaktorensteigerung von 1,8 festgehalten.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz8, 26122 Oldenburg, vom 08.11.2005, Eingang Stadt Vechta 10.11.2005

Seitens des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wird die auf Seite 2 dieses Schreibens aufgeführte Stellungnahme abgegeben.

Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 L ‚Nördlich des Spelgenweges‘ bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, die die geplante Darstellung der östlich gelegenen und über das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes hinausgehenden Flächen als Wohnbaufläche betrifft, sind aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg Einwände zu erheben, die wie folgt begründet werden:

1.)

Die Linie zur Begrenzung der dargestellten Wohnbaufläche im Osten folgt der Linie, die in der Lärmbelastungskarte bzw. im schalltechnischen Bereich LL 1825.1/MF des Ingenieurbüros Zech vom 30.09.2003, für die Nachtzeit keine Überschreitung des im WA zulässigen Richtwertes erwarten lässt. Der mir vorgelegte Auszug aus diesem Gutachten weist für den östlichen Zipfel aber bereits Überschreitung des im WA zulässigen Tagesrichtwertes von 55 dB(A) aus.

2.)

Der vorgenannten schalltechnische Bericht berücksichtigt nach meiner Prüfung nur die Schall-emissionen der Plangebiete 20 L und 31 L, nicht jedoch die durch den Bebauungsplan 31 AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand‘ hinzu kommenden emittierenden Gewerbeflächen der Fa. Dr. Siemer.

3.)

Gewerbebetriebe müssen sich veränderten Marktbedingungen anpassen können und leben daher von der Entwicklungsmöglichkeit ihres Betriebes. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sinnvoll, mit einer Wohnbaufläche so weit an ein vorhandenes Gewerbegebiet heranzurücken, wie es eine Erhebung der Lärmbelastungssituation – sei sie nun aktuell oder bereits überholt – gerade noch zulässt. Vielmehr sollte grundsätzlich eine ausreichend bemessene Abstandsfläche verbleiben.

4.)

Bereits die Darstellung der östlichen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg, bei zukünftigen Vorhaben Fa. Dr. Siemer, zu einer Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten führen.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt schlägt daher vor, den F-Plan bezüglich der östlich des B-Planes gelegenen Flächen nicht zu ändern.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Im Vorfeld der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Gewerbelärmsituation westlich der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 20 L ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße‘ und 31 L ‚Gewerbegebiet Mittelwand – Nördlich der Schwichtelerstraße‘ erstellt. Die Abgrenzung der Wohnbaufläche (W) resultiert aus dem Ergebnis dieser Untersuchung (LL 1825.1/MF/30.09.2003). Zu städtebaulichen Konfliktvermeidung erfolgt die konkrete Flächenabgrenzung unter Berücksichtigung des für Wohnnutzungen verträglichen Immissionsbereiches von (<40 dB(A)/nachts). Entsprechend der Lärmkarte ‚Lärmsituation: tags, Berechnungshöhe: OG‘ wird der für Wohnnutzungen zulässige Immissionswert von 55 dB(A)/tags vollständig eingehalten. Die Überschreitungen betreffen ausschließlich Flächen außerhalb des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes.

Zu 2. bis 4.)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Firma Siemer befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 L und wurde durch die darin festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in der schalltechnischen Untersuchung immissionsschutz-

rechtlich berücksichtigt. Der Gewerbebetrieb Siemer ist in seinem Emissionsverhalten bereits durch die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen in seiner Entwicklungsfähigkeit in Richtung Westen eingegrenzt. Der Gewerbebetrieb kann sich jedoch in östlicher Richtung betriebsgerecht weiterentwickeln, so dass keine wesentliche Einschränkung der Betriebssituation zu erwarten ist. Der östliche Teil des Änderungsbereiches stellt eine Entwicklungsfläche für die langfristige Siedlungstätigkeit im Raum Deindrup/Langförden dar. Im Rahmen der zukünftig anstehenden verbindlichen Bauleitplanung wird eine Gesamtbewertung der Lärmsituation vor Ort erfolgen. Ggf. auftretende Immissionskonflikte werden im Bebauungsplan durch die Einhaltung entsprechend notwendiger Schutzabstände oder durch die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen entschärft. Die Abgrenzung der östlichen Wohnbaufläche bietet hierfür den entsprechenden Gestaltungsspielraum.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Vechta beabsichtigt, den östlichen Teil des Änderungsbereiches aus den o. g. Gründen weiterhin als Wohnbaufläche (W) darzustellen. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine unüberwindbare, städtebauliche Konfliktlage vorbereitet wird.

3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV), Georgstraße 4, 26919 Brake, vom 08.11.2005, Eingang Stadt Vechta 11.11.2005

In unserem Schreiben vom 04.07.2005 – T la – 617/05/He – haben wir bereits eine Stellungnahme zum oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.

Prüfung der Stellungnahme:

Die technischen Hinweise des OOWV 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.

Satzungsbeschluss:

- a) Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 39 L ‚Nördlich des Spelgenweges‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Tagesordnungspunkte 3: 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ und 7: Bebauungsplan Nr. 134 ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ wurden auf Vorschlag des Vorsitzenden gemeinsam beraten.

TOP 3

63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Vechta 'Wohngebiet südlich der Driverstraße'; 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

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

Für Herrn Dr. Koch war es nicht nachvollziehbar, dass an Ackerflächen angrenzender Wald an Wertigkeit verliert.

Herr Meerpohl regte an, sich in diesem Fall auf die Schaffung von Wald mit dem entsprechenden Waldsaum zu konzentrieren.

Hierzu führte Herr Haacke aus, dass es in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten schwierig sei, hochwertigen Wald mit den entsprechenden Randbereichen zu realisieren und dass die in diesem Planverfahren gewählten Kompensationsmaßnahmen beibehalten werden sollten.

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

I. Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen 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 Biootypen 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 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 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.

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

1. Landkreis Vechta, Postfach 13 53, 49375 Vechta vom 23.11.2005, Eingang Stadt Vechta vom 25.11.2005

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 nach wie vor teilweise rechtmäßige Waldflächen als Wohnbauflächen überplant. Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren weise ich darauf hin, dass die Überplanung der rechtmäßigen Waldflächen nur dann genehmigungsfähig ist, wenn der Wald im Flächenverhältnis 1 : 1,5 ersetzt wird. Die Waldumwandlung mit dem Nachweis der Waldersatzflächen ist im vorliegenden Planverfahren zu regeln.

chenwert von ca. 2.000 WE an externem Ausgleich durchgeführt werden muss. Die Stadt Vechta sieht hiermit einen ausreichenden Ausgleich für den Verlust dieser Baumgruppe an.

Die Bewertung und Bilanzierung der vorgefundenen Biotope wurde in einigen Punkten entsprechend den Anregungen des LK Vechta geändert. Die gepflasterte Verkehrsfläche (Fläche 2) wird auf 0,2 WE verringert. Diese Fläche beinhaltet neben den gepflasterten Flächen auch die vorhandenen Straßenbäume mit ihren Baumscheiben und besitzt entsprechend eine ökologische Wertigkeit in dieser Größenordnung. Der Bestandwert des Laubwaldes (Fläche 13) wird auf einen Wert von 2,0 WE erhöht. Eine höhere Wertigkeit ist aufgrund der vorgefundenen mittleren Funktion des Waldes (ohne intakten Waldsaum) nicht gerechtfertigt. Die Einstufung der Wertigkeit für Hausgärten wird mit einem Wert von 1,2 WE verringert. Aufgrund der zukünftigen Grundstücksgrößen im Baugebiet kann jedoch von einer größeren Artenauswahl bei der Bepflanzung der Hausgärten ausgegangen werden. Weiterhin tritt durch die Anlage von Hausgärten eine ökologische Werterhöhung gegenüber dem Ist-Zustandes des bisherigen Ackers ein, die eine Einstufung mit diesem Wertfaktor rechtfertigen.

Planentwurf

Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Der Ökofaunistischer Fachbeitrag wurde während der Öffentlichen Auslegung bei der Stadt Vechta für jedermann zur Einsicht ausgelegt. Das Ergebnis des Fachbeitrages wurde detailliert im Kapitel 12.10.1 Schutzgut Fauna dargelegt. Der Belang wurde somit ausreichend in die Abwägung eingestellt. Dem LK Vechta wird im nächsten Verfahrensschritt (§4a(3) BauGB) der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan), dieser spezielle Untersuchungsbeitrag noch einmal vorgelegt.

Die Flächenbezeichnungen des grünplanerischen Bestandsplans werden mit den Angaben der Eingriffsbilanzierung abgeglichen.

Die Verfahrensvermerke werden dem aktuellen Stand der VV BauGB angepasst.

Aus redaktionellen Gründen werden zur besseren Lesbarkeit und zur Rechtssicherheit diese Änderungen vorgenommen und damit der Stellungnahme des Landkreises Vechta gefolgt.

Feststellungsbeschluss:

Nach 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 und Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes ‚Wohngebiet südlich der Driverstraße‘ mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 4

**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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 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 Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

I. 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 Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

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 schallt. 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 zur Kenntnis genommen.

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

II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

1. Am 24.10.2005 erschienen die Eheleute Witzke im Planungsamt und gaben folgende Anregung zum o. a. Bauleitplanverfahren ab:

Damit weiterhin eine gute Erreichbarkeit unserer Grundstücke Schwichtelerstraße Nr. 6 und 8 gewährleistet ist, bitten wir den Straßenausbau so zu gestalten, dass auch von der Schwichtelerstraße kommende LKW (z. B. Möbelwagen) unsere Grundstücke anfahren können.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Erschließung der Grundstücke wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Grundstücke sind durch die Wegeparzellen 852/322 und 111/24 mit Anbindung im Süden an die Schwichtelerstraße den Erfordernissen genügend erschlossen. Die Grundstücke sind, von der Schwichtelerstraße kommend, auch von größeren Fahrzeugen anfahrbar. Diese Einschätzung erfolgt aufgrund einer örtlichen Überprüfung der Erschließungsrahmenbedingungen. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht vorgesehen.

Die Entsorgung der Müllbehälter erfolgt – wie bisher auch – ohnehin nur über die Schwichtelerstraße; insoweit sind diese auch künftig dort abzustellen.

2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg, Herr Linnemann erschien am 22.11.2005 im Planungsamt und gab folgende Anregungen zum o. g. Bauleitplanverfahren ab (Vermerk der Verwaltung):

1.)

Die Wohnhäuser Schwichtelerstraße 8 und 6 sollten nach Möglichkeit erworben werden, damit die Flurstücke einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

2.)

Verlauf und Ausführung der Schallschutzwand (Schalldämmmaß) im Südosten des Plangebietes sollten in der Planzeichnung im Textteil eindeutiger beschrieben werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Zu 1.)

Die Wohnhäuser sind nicht Bestandteil dieses Plangebietes – insoweit ist die Stellungnahme auch nicht abwägungsrelevant. Sie ist im Übrigen auch deshalb irrelevant, da eigentumsrechtliche Fragen in einem Bauleitplanverfahren gar nicht regelbar sind.

Ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber den Außenbereichswohnhäusern ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anregung wird zurückgewiesen.

Zu 2.)

Der Textteil wird hinsichtlich des Verlaufs und der Ausführung der aufgesetzten Lärmschutzwand redaktionell ergänzt.

3. Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, per Email vom 29.11.2005

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

Verkehr

In der Begründung ist die äußere Erschließung des Baugebietes darzulegen, die über die Gemeindestraße Mittelwand zur Kreisstraße 257 erfolgen muss. Vor Beginn der hochbaulichen Baumaßnahmen sollte daher die Straße ‚Spielwand‘ ausgebaut werden.

Planentwurf

In dem Hinweis zu den archäologischen Bodenfunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu korrigieren. Für das Baugebiet ist der Landkreis Vechta und nicht der Landkreis Osnabrück zuständig. Flächenbezogene Schalleistungspegel sind keine Planzeichen.

Prüfung der Stellungnahme:

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 L planungsrechtlich gesichert. Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Bauleitplanung, nicht deren Inhalte.

Der Ausbau der Erschließungsstraße wird im Zuge der weiteren Umsetzung der rechtskräftigen Bauleitplanung erfolgen.

Planentwurf

Die redaktionellen Änderungen werden berücksichtigt.

Satzungsbeschluss:

- a) Nach 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 und Abs. 2 BauGB, sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung der Bebauungsplan Nr. 31 AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand / Spielwand‘, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- b) Die Bebauungspläne Nr. 20 L ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße‘, Nr. 31 L ‚Gewerbegebiet Mittelwand / Nördlich Schwichtelerstraße‘ und Nr. 20 AL ‚Gewerbegebiet Schwichtelerstraße / Mittelwand‘ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 AL aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5

Erschließung des B-Plangebietes Nr. 134 'Wohngebiet südlich Driverstraße': Festlegung der Ausbauart für die Erschließungsstraßen

Herr Seidlitz erläuterte die Gesamtsituation anhand von Bildprojektionen. Die Bauleitplanverfahren seien weitestgehend abgeschlossen. Die Investoren beabsichtigen nunmehr die in diesem Plangebiet geschaffenen Grundstücke kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Er stellte die mit den Investoren abgestimmten Ausbauvorschläge vor.

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

1. Planstraße ‚A‘

- Einseitiger Gehweg niveaugleich in Pflasterbauweise auf der Westseite 1,50 m
- Fahrbahn mit einseitiger Rinne in 0,30 m Breite in Betonsteinpflaster 5,00 m
- Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik und Energiesparleuchten
- Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite: 6,50 m

2. Planstraße ‚B‘

- Einseitiger Gehweg niveaugleich in Pflasterbauweise auf der Nordseite 1,50 m
- Fahrbahn mit einseitiger Rinne in 0,30 m Breite in Betonsteinpflaster 5,00 m
- Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik und Energiesparleuchten
- Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen

Gesamtprofilbreite: 6,50 m

An den Enden der Planstraße ‚B‘ Wendehämmer mit Durchmessern von 18 m und jeweils sechs Pkw-Einstellplätzen in den Eckpunkten außerhalb des Fahrkreises.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 6

Ausbau der Straße 'An der Wassermühle': Festlegung der Ausbauart

Herr Seidlitz erläuterte die Gesamtsituation anhand von Bildprojektionen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der wasserbaulichen Maßnahmen zwischen Windallee und Wassermühle solle das Bauwerk der alten Wehranlage saniert und ein neues Brückenbauwerk zur Überquerung der Sohlgleite errichtet werden. In diesem Zusammenhang sei es sinnvoll und angebracht, die Straße ‚An der Wassermühle‘ von der Marienstraße bis zur Willohstraße komplett neu auszubauen. Es sei dabei zu berücksichtigen, dass die obere Böschungskante der Sohlgleite einen mittleren Abstand von ca. 7,00 m vom östlichen Fahrbahnrand der bestehenden Straße habe. Das bedeute, dieser Streifen könne für die Unterbringung eines abgesetzten Fuß- und Radweges genutzt werden, der nicht zwingend ein Bestandteil des Regelquerschnittes sein müsse. Dieser Weg solle eher als eine Fortführung der Wegeverbindung Krankenhausbrücke-Mühlenteich gesehen werden.

Von Seiten der Ausschussmitglieder wurde insbesondere die Anlegung des separaten Fuß- und Radweges begrüßt.

Auf die Anregung von Herrn Lübbe, an der Brücke auch eine Fußgängerüberwegung in Form einer Auskragung zu schaffen, führte Herr Seidlitz aus, dass in diesem Fall nur deshalb ein Neubau der Brücke

zulässig sei, weil die jetzige Anlage nicht mehr sanierungsfähig sei. Eine Veränderung des Bauwerkes sei aus Denkmalschutzgründen nicht möglich.

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

Die Straße ‚An der Wassermühle‘ ist im Regelprofil wie folgt auszubauen:

▪ Kombiniertes Geh-/Radweg mit 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen auf einer Hochbordanlage an der Westseite in Pflasterbauweise	2,50 m
▪ Fahrbahn mit beidseitigen Rinnen in bituminöser Bauweise	4,50 m
▪ Einseitige Bankette	<u>2,00 m</u>
▪ Beleuchtung: Pilzleuchten mit Reflektortechnik mit Energiesparlampen	
▪ Entwässerung: Betonrohrleitung mit Einläufen	
Gesamtprofilbreite:	9,00 m

Des Weiteren ist im Bereich des Grünstreifens zwischen der Straßenbankette und der Böschungskante ein 2,00 m breiter Fuß- und Radweg in Dränpflasterbauweise anzulegen. Diese ist kein Bestandteil des Regelquerschnitts.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	Ja-Stimmen	: 10
	Enthaltungen	: 1

In Angelegenheiten des Verwaltungsausschusses

TOP 7

Bebauungsplan Nr. 134 'Wohngebiet südlich der Driverstraße'; Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Der Sachverhalt wurde anhand von Bildprojektionen von Herrn Haacke erläutert.

Er führte aus, dass die Sicherstellung des Spielplatzes zu Planänderungen geführt habe, und dass deshalb eine erneute eingeschränkte Auslegung erforderlich sei.

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

Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 „Wohngebiet südlich der Driverstraße“ wird zugestimmt. Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen. Es wird weiterhin bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 101 'Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße' - 1. Änderung; 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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Sachverhalt wurde von Herrn Kremming anhand von Bildprojektionen vorgetragen. Er wies ausdrücklich darauf hin, dass in dem vorliegenden Gutachten die regionale Verträglichkeit geprüft worden sei.

Er ging im Einzelnen auf die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen ein und erläuterte die Abwägungsvorschläge.

Die Verträglichkeit innerhalb der Stadt wurde bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet, an dem sowohl Ratsmitglieder der Stadt Vechta, Vertreter des Einzelhandels als auch Vertreter der übergeordneten Behörden mitgewirkt haben.

In diesem Zusammenhang wurde für den Möbelmarkt folgendes festgelegt:

Erweiterung auf insgesamt 25.161 m² Verkaufsfläche, davon mindestens 17.261 m² Möbelkernsortiment. Die Erweiterung der Flächen im Möbelsortiment ist unkritisch.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente soll laut vorliegendem Beschluss von derzeit 1.000 m² VK auf insgesamt 1.700 m² vergrößert werden.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sollen um insgesamt 6.200 m² vergrößert werden. Nachfolgend sind die möglichen Maximalwerte dargestellt:

- bis zu 2.200 qm Großelektro (weiße Ware)
- bis zu 4.000 qm Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge, Raumausstattung, Farben und Lacke
- bis zu 1.000 qm Sanitärwaren
- bis zu 1.500 qm Büroausstattung
- bis zu 500 qm Gartenaccessoires (Außenkeramik, Terrakotta, kein lebendes Grün)
- bis zu 1.500 qm Babyartikel (Hartwaren, Möbel)
- bis zu 500 qm Kamine und Öfen

Folgende Mittelzentren waren zu prüfen:

- Cloppenburg
- Wildeshausen
- Quakenbrück
- Bramsche
- Lohne
- Diepholz
- Sulingen

Bei der Berechnung der Umverteilungswirkung gelten Quoten ab 7% bis 11% als abwägungsrelevant. Quoten ab 10% können sich schädlich auswirken.

Die Verdrängungswirkung des gesamten Planvorhabens ist mit 6,1% ausschließlich die Stadt Diepholz betroffen.

Im Bereich Elektrogeräte sind die Städte Sulingen (8,4 %), Lohne (8,0 %), Diepholz (7,2%) betroffen.

Der Bereich Teppiche, Tapeten, Bodenbeläge usw. wirkt sich auf die Städte Lohne (7,8%) und Diepholz (5,9%) aus.

Der Bereich Büroausstattung hat nur auf die Stadt Lohne (8,3%) und der Bereich Sanitär hat nur auf die Stadt Diepholz (8,3%) Einfluss.

Der Bereich Babyartikel wirkt sich auf die Städte Sulingen (8,3%), Lohne (10,0%) und Cloppenburg (7,5%) aus.

Gesamturteil

- Die berechneten Verdrängungsquoten befinden sich in den Mittelzentren z. T. im abwägungsrelevanten Bereich zwischen 7% und 10%.
- Als besonders tangiert müssen die Mittelzentren Lohne, Sulingen und Diepholz gelten.

- Es wurden jedoch keine Verdrängungsquoten festgestellt, die die Grenze von 10% deutlich überschreiten und somit auf städtebauliche Auswirkungen hindeuten würden.
- Um die Auswirkungen in den betroffenen Mittelzentren und somit die Risiken für die dortigen Betriebe dennoch zu reduzieren, wird empfohlen, den Branchenmix in den besonders sensiblen Branchen entsprechend anzupassen.
- Für die Branche Elektrogeräte wird vorgeschlagen, eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 2.000 m² VK (vorher 2.200 m² VK) vorzunehmen. Für die Branche Babyartikel wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² VK (vorher 1.500 m² VK) vorgeschlagen.

Insgesamt wird dem Vorhaben die regionale Verträglichkeit attestiert, wenn die Anpassung des Branchenmixes in den besonders sensiblen Branchen wie oben dargestellt erfolgt.

Auf die Frage von Herrn Dr. Koch an Herrn Bürgermeister Bartels, ob die Einhaltung der angegebenen Flächen sichergestellt sei antwortete dieser, dass inzwischen klare Festlegungen in diesem Bereich vorlägen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, an dem auch der HGV mitgewirkt habe, sei bindend für alle Unternehmen in Vechta, wenngleich diese Situation nicht jeden Tag prüfbar sei. Auch hier sei ein gewisses Vertrauen unerlässlich, die Entscheidung des Arbeitskreises sei im vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Herr Lübbe fragte an, ob durch die Vergrößerung des Bereiches Babyartikel das Unternehmen Römann an der Lohner Straße eingeschränkt würde. Herr Dr. Koch war der Auffassung, dass dieser Standort an der Lohner Straße nicht zur Innenstadt gehöre. Herr Scharein führte hierzu aus, dass das Unternehmen Römann durch den Bebauungsplan Nr. 105 eingegrenzt würde. Die Fa. Römann sei bei der jetzigen Verkaufsfläche bereits an der Höchstgrenze innerhalb des hier festgesetzten Gewerbegebietes. Eine darüber hinaus gehende Vergrößerung erfordere die Festsetzung eines Sondergebietes.

Auf die Frage von Herrn Dammann, wie die im Gutachten berücksichtigten Mittelzentren ausgewählt seien, führte Herr Kremming aus, dass dies von der unteren Landesraumordnungsbehörde Landkreis Vechta festgelegt wurde.

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

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:

1. Stellungnahme der Deutschen Telekom (Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest), vom 16.11.2005, Eingang Stadt Vechta per E-Mail am 17.11.2005

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage).

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der

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

informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. Die Deutsche Telekom AG ist nach § 68 TKG berechtigt, öffentlich gewidmete Straßen und Wege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen. Zur Telekommunikationslinie gehören auch Schaltgehäuse, Masten usw. Nach den gesetzlichen Regelungen besteht für die Deutsche Telekom AG keine Verpflichtung Schaltgehäuse, Masten usw. auf Verkehrswegen aufgrund von privaten Interessen (z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw.) zu versetzen. Diese Maßnahmen führen wir nur bei Übernahme der entstehenden Kosten aus und wenn dies technisch möglich ist. Ein Auftrag, mit dem Sie die Übernahme der Kosten bestätigen, liegt diesem Schreiben bei.

Prüfung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme der Stadt Sulingen vom 15.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 17.11.2006

Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘ der Stadt Vechta habe ich zur Kenntnis genommen.

Bedenken gegen diese Bebauungsplanänderung bestehen dann nicht, wenn sichergestellt ist, dass die durch die Sortimentszusammenstellung insgesamt entstehenden Verdrängungsquoten für die Stadt Sulingen deutlich unterhalb der 10 %igen Grenze einzuordnen sind.

Die von der CIMA, Lübeck, vorgeschlagenen Reduzierungen der jeweiligen Branchenbereiche und die Anpassung des Branchenmixes in den besonders sensiblen Branchen sollte daher mindestens gefolgt werden. Die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit des von dieser Planung berührten Mittelzentrums Sulingen sowie die verbrauchernahe Versorgung des Einzugsbereiches des Mittelzentrums Sulingen dürfen durch diese Maßnahme nicht wesentlich tangiert werden.

Die im Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung Möbel Nemann in Vechta von der CIMA unter Punkt 4.6 ‚Mittelzentrum Sulingen‘ für Sulingen aufgeführten bedeutenden Wettbewerber mit Verkaufsflächen >400 qm sind Firma Friedr. Müller, Firma Möbel Fuchs sowie der Hagebaumarkt Sulingen/Fa. BVG-Ranck zu nennen, die mit den bereits aufgeführten Wettbewerbern die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen für den Einzugsbereich des Mittelzentrums Sulingen sicherstellen. Diese Versorgungsstrukturen dürfen unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben nicht unausgewogen einseitig verändert werden.

Prüfung der Stellungnahme:

Die von der Stadt Sulingen angeregte Reduzierung der Verkaufsflächen für die besonders sensiblen Branchen (Großelektro, Babyartikel) wurde entsprechend den Vorschlägen der CIMA bereits in dem Entwurf zur Behördenbeteiligung berücksichtigt.

Die von der Stadt Sulingen vorgebrachte Anregung, dass wichtige Wettbewerber aus Sulingen im Gutachten keine Berücksichtigung fänden, trifft nicht zu. Der Gutachter hat alle relevanten Betriebe in seinen Berechnungen erfasst. Zum Teil erfolgte keine explizite Ausweisung in der Tabelle im Gutachten, da die durch das Vorhaben Nemann betroffenen Einzelsortimente in den betreffenden Betrieben von geringerer Relevanz waren. Daher hat die Tabelle auch die Überschrift „Bedeutende Wettbewerber im Stadtgebiet ab 400 qm VK (Auswahl)“.

3. Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer vom 16.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 18.11.2005

Die Oldenburgische IHK nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

Die Stadt Vechta hat in einem moderierten Verfahren ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Die Oldenburgische IHK war neben anderen Akteuren in das Verfahren eingebunden. Das Erweiterungsvorhaben der Firma Nemann wurde in den Arbeitskreissitzungen bereits ausführlich diskutiert und abgewogen. Wir haben uns im Rahmen dieses Verfahrens zum Vorhaben geäußert.

Die Oldenburgische IHK begrüßt es, dass die maximale Verkaufsfläche des Möbelmarktes und die jeweiligen Sortimentsgruppen mit einer maximalen Obergrenze im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie hat gegen die Erweiterung des Möbelhauses Nemann auf insgesamt 17.261 qm Verkaufsfläche im nicht-zentrenrelevanten Möbelkernsortiment und bezüglich der Erweiterung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 1.700 qm keine Bedenken.

Hinsichtlich der geplanten ergänzenden nicht-zentrenrelevanten Randsortimente zeigt das zum Vorhaben erstellte Gutachten auf, dass sich Umsatzverteilungen in einigen Sortimentsgruppen ergeben können, die zu Lasten einiger Mittelzentren gehen. Deren Ausmaße liegen im abwägungs-

relevanten Bereich von über 7 Prozent bis zu 10 Prozent. Die Mittelzentren Cloppenburg, Diepholz, Sulingen und vor allen die Stadt Lohne sind hiervon betroffen.

Der Berechnung durch den Gutachter liegen im Sinne einer worst-case-Betrachtung unter der Annahme zu Grunde, dass in allen Sortimentsbereichen die maximal zulässigen Verkaufsflächen realisiert werden (insgesamt 12.900 qm). Die maximal zulässige Verkaufsfläche im nichtzentrenrelevanten Randsortiment beträgt insgesamt jedoch nur 6.200 qm. Die maximalen Obergrenzen der einzelnen Sortimentsbereiche werden nur im Ausnahmefall realisiert werden, so dass angenommen werden kann, dass die Umsatzverteilungen unterhalb des vom Gutachter errechneten worst-case-Szenarios liegen werden. Die IHK begrüßt es dennoch, dass in den besonders sensiblen Sortimentsbereichen Großelektro und Babyartikel die maximal zulässige Verkaufsfläche reduziert worden ist.

Die Oldenburgische IHK hat gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Prüfung der Stellungnahme:

Die Ausführungen der IHK werden zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahme der Zentralen Polizeidirektion, Tannenbergallee 11, 30163 Hannover, vom 21.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 24.11.2005

Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe Vermerke Kartenunterlage).

Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Für eine solche Gefahrenereforchungsmaßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig (RdErl. d. MU vom 08.12.1995 – Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111). Ich bitte Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Räumfirma zu beauftragen. Die in der Anlage aufgeführten Firmen haben in der Vergangenheit in Niedersachsen derartige Arbeiten fachlich qualifiziert ausgeführt. Es steht Ihnen jedoch frei, auch andere Fachfirmen, die über eine gewerbliche Genehmigung in der Kampfmittelbergung verfügen, zu beauftragen.

Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitte ich Sie das Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Von hier aus werden sie dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geräumt.

Prüfung der Stellungnahme:

Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlene Oberflächensondierung wird durchgeführt. Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Vechta und dem Bund trägt dieser die Kosten für diese Maßnahme.

5. Stellungnahme der Stadt Dinklage, Postfach 11 20, 49407 Dinklage, vom 24.11.2005, Eingang Stadt Vechta am 28.11.2005

Seitens der Stadt Dinklage bestehen erhebliche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘.

Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitgutachtens zu o. g. Bebauungsplanentwurf wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die gewachsenen Versorgungsstrukturen in der Region gutachterlich überprüft.

Festzustellen ist, dass es bei Umsetzung des geplanten Vorhabens mit der damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung zu relevanten Verdrängungsquoten in den benachbarten Kommunen kommen wird. Insbesondere die Mittelzentren Lohne, Sulingen und Diepholz scheinen gem. der

mir vorliegenden Verträglichkeitsstudie durch das Vorhaben stark betroffen zu sein. Verdrängungseffekte in ähnlich ausgestatteten/strukturierten Grundzentren wie der Stadt Dinklage blieben bedauerlicherweise in der genannten Expertise unberücksichtigt.

Aufgrund der prognostizierten Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Mittelzentren im Einzugsbereich des Vorhabens muss davon ausgegangen werden, dass auch deutliche Verdrängungseffekte auf Dinklager Einzelhandelsstrukturen – insbesondere der Möbelbranche – zu erwarten sind.

Um auch in Zukunft ausgeglichene Versorgungsstrukturen im hiesigen Raum gewährleisten zu können, wird seitens der Stadt Dinklage angeregt, auf die geplante Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des bestehenden Möbelmarktes Nemann zu verzichten.

Prüfung der Stellungnahme:

In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Vechta) wurde der Untersuchungsraum zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann festgelegt.

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Einzugsgebiet gelegenen Mittelzentren bzw. deren Versorgungsbereiche von besonderer raumordnerischer Relevanz, so dass ausschließlich diese Zentren einer eingehenden Erhebung und Prüfung unterzogen worden sind.

Die der Stadt Dinklage gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Grundversorgungsfunktion wird durch das Vorhaben, das ausschließlich die Bereitstellung von Waren des aperiodischen Bedarfs vorsieht, nicht berührt. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben demnach nicht gefährdet.

6. Stellungnahme POWER SB-Möbel, Webergasse 9-11, 49413 Dinklage, vom 24.11.2005, Eingang Stadt Vechta per FAX über die Stadt Dinklage am 29.11.2005

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zu o. g. Vorgang und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Grundsätzlich werden unsere Erkenntnisse bestätigt, dass jede Flächenerweiterung oder Neuansiedlung die Attraktivität von Zentren steigert und somit den Kaufkraftabfluss um weit mehr als 25% verändert in den Unterzentren, z. B. Dinklage.

(s. Einkaufszentrum Falkenrotter Straße, Vechta; Ikea, Osnabrück)

Lt. Unserer Meinung ist das Vechtaer-Gutachten eindeutig geschönt, denn Unterzentren wie die Stadt Dinklage spielen darin überhaupt keine Rolle.

Durch Flächenerweiterung und Attraktivitätssteigerung der Einkaufszentren haben Unterzentren als Einkaufsstandort für auswärtige Kunden keine Bedeutung mehr.

Prüfung der Stellungnahme:

In Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde (Landkreis Vechta) wurde der Untersuchungsraum zum Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbelhauses Nemann festgelegt.

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Einzugsgebiet gelegenen Mittelzentren bzw. deren Versorgungsbereiche von besonderer raumordnerischer Relevanz, so dass ausschließlich diese Zentren einer eingehenden Erhebung und Prüfung unterzogen worden sind.

Die der Stadt Dinklage gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugeordnete Grundversorgungsfunktion wird durch das Vorhaben, das ausschließlich die Bereitstellung von Waren des aperiodischen Bedarfs vorsieht, nicht berührt. Ausgeglichenen Versorgungsstrukturen werden durch das Vorhaben demnach nicht gefährdet.

Diese Rahmenbedingungen gelten auch für das Unternehmen Power SB-Möbel GmbH, Dinklage.

Dem ist gutachterlicherseits hinzuzufügen, dass natürlich die Grundzentren im Raum - wie die Stadt Dinklage - in den Berechnungen genauso Berücksichtigung finden wie die relevanten Oberzentren Oldenburg, Osnabrück und Bremen, für die ebenfalls aus raumordnerischen Gründen keine Einzelwerte ausgewiesen wurden.

Zurückzuweisen ist der vom Unternehmen Power SB-Möbel GmbH vermuteten Wert, der die Kaufkraftabflüsse aus dem Grundzentrum Dinklage beschreibt. Hier ist weder klar, ob eine belastbare Methodik verwendet wurde, oder ob es sich hier um eine fiktive Zahl handelt. Vom Gutachter wird letzteres erwartet, da die Zahl aus dem erstellten Gutachten unter keinen Umständen abzuleiten ist. Vielmehr ist diese Anregung so zu interpretieren, als wenn es sich um eine allgemeine Aussage für Grundzentren in Deutschland handeln soll. Von einer derartigen Erhebung ist dem Gutachter jedoch nichts bekannt.

Beschluss:

Nach Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ‚Sondergebiet südlich der Falkenrotter Straße‘ zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig
Ratsherr Nemann nahm an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil

TOP 9

Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

TOP 10

Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde wurden keine Fragen gestellt.