

# Protokoll



<b>Gremium</b>	<b>Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen</b>
<b>Sitzung am</b>	Mittwoch, den 24.11.2021
<b>Sitzungsort, Raum</b>	Burgstraße 6, 49377 Vechta Ratssaal im Rathaus
<b>Sitzungsbeginn</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende</b>	21:50 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den nachfolgenden Beschlüssen.

Genehmigt und wie folgt unterschrieben:

Ausschussvorsitzender: gez. Büssing

Bürgermeister: gez. Kater

Protokollführerin: gez. Averdam

## Teilnehmerverzeichnis

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

Stimmberechtigte Mitglieder:

Büssing, Boris	Vorsitzender
Frilling, Thomas	
Moormann, Michael	
Schmedes, Florian	
Dödtmann, Josef	
Wilking, Annette	
Wehry, Felix	
Bartz, Alexander	
Borchardt, Silvia	In Vertretung von Dr. Frank Lammerding
Bröker, Jana	
Schaffhausen, Sam	
Thomann, Tobias	
Schwarting, Bernhard	
Hölzen, Frank	
Frye, Jens	

Von der Verwaltung:

Kater, Kristian	Bürgermeister
Sollmann, Sandra	FBL I
Scharf, Christel	FBL III
Heuser, Wolfgang	FDL 61
Werring, Jürgen	FDL 66
Weißer, Hubertus	FDL 68
Sieve, Frank	FD 68
Averdam, Renate	Protokollführerin

Sonstige Anwesende:

Agfirat, Hilal	Grundmandat
Greve, Franz-Josef	Seniorenbüro
Herr Speckmann	Presse
Frau Abel	NWP, Oldenburg
Herr Engelmann	Gewobau
Bocklage, Linus	Bocklage + Buddelmeyer
Muhle, Jürgen	



# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung,  
Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit,  
Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge
2. Mitteilungen des Bürgermeisters
3. Information zum Aufbau einer Starkregengefahrenkartierung für die Stadt Vechta  
**68/058/2021**
4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.07.2021: Förderung nachhaltigen Bauens  
**61/020/2021**
5. 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt“;  
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 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB **61/046/2021**
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 Teilbereich 1B „Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße“  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB **61/048/2021**
7. Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“  
Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13b BauGB **61/040/2021**
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“;  
Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i.V.m. mit § 13a BauGB  
**61/045/2021**
9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB **61/047/2021**
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB **61/044/2021**
11. 108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **61/049/2021**
12. Bebauungsplan Nr. 193 „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“;  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **61/050/2021**
13. Einwohnerfragestunde

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

#### Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit, Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Um 18:00 Uhr eröffnete der Vorsitzende Herr Boris Büssing die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planung und Bauen. Er begrüßte die Mitglieder, die Vertreter der Verwaltung, die Presse und die Zuschauer im Ratssaal. Es sei die erste Ausschusssitzung in dieser neuen Zusammensetzung und er hieß alle Anwesenden willkommen.

Alsdann wies der Ausschussvorsitzende Büssing darauf hin, dass es keine Änderungen oder Anträge zur Änderung der Tagesordnung gäbe und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

### TOP 2

#### Mitteilungen des Bürgermeisters

BGM Kater begrüßte zunächst ebenfalls die Ausschussmitglieder, die Verwaltung, die geladenen Vertreter der Büros und die Zuschauer im Ratssaal. Auch er freue sich auf eine gute Zusammenarbeit mit allen in dieser Wahlperiode.

Alsdann teilte er mit, dass ab dem 01.12.21 die Klima-Ideen-Karte als Online-Plattform auf der Internetseite der Stadt Vechta freigeschaltet werde. Jeder Bürger sei aufgerufen, seine Ideen zum Klimaschutz in Vechta einzubringen und könne Vorschläge abgeben zu den Themen: Bauen und Wohnen, Mobilität, erneuerbare Energien, Klimaanpassung, Klimabildung und sonstige Ideen. Jeder sei zur Teilnahme aufgerufen.

Weiterhin teilte BGM Kater mit, dass ab Donnerstag, 25.11.2021, der Weihnachtsmarkt in Vechta öffne. Laut der aktuellen Verordnung sei die Warnstufe 1 ausgerufen und bislang seien Infektionen meistens in Innenräumen erfolgt, sodass zunächst der Markt durchaus stattfinden könne.

Danach übergab er an FDL Werring. Dieser erläuterte die im Jahr 2021 bereits erfolgten Maßnahmen zur Erneuerung von Asphaltdeckschichten an Straßen und die erfolgten Radweginstandsetzungen. Alsdann erläuterte er den Ausbau der Allensteiner Straße mit Fahrradschutzstreifen an beiden Seiten. Die Ausschreibung für die Maßnahme erfolge bald. Auf Rückfrage von Herrn Frilling erläuterte Herr Werring, dass die neben den Fahrradstreifen verbleibende Fahrbahnbreite durchaus für die Begegnung zweier PKW breit genug sei.

Danach erfolgte eine weitere Mitteilung von FDL Weißer. Er stellte das Klärwerk Vechta vor mit dem Betriebsgelände, dem Aufgabenbereich und dem vorhandenen Kanalnetz. Das Netz sei ausgelastet und um zukünftig arbeitsfähig zu bleiben, sei eine Erweiterung des Klärwerks erforderlich. Er stellte die neuen Planungen bezüglich der Erweiterung des Klärwerkes vor.

Er erläuterte den Entwurf für den beabsichtigten Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Gelände der Kläranlage. FBL Scharf wies darauf hin, dass es zunächst eine Entwurfsplanung sei. Es erfolge noch eine Ausschreibung. Die Haushaltsmittel seien im Haushaltsplan vorgesehen.

### TOP 3

#### **Information zum Aufbau einer Starkregengefahrenkartierung für die Stadt Vechta**

FBL Scharf verwies auf die Starkregenerenignisse in Rheinland-Pfalz und in Nordrhein-Westfalen. Der Klimawandel hinterlasse seine Spuren und dieses sei an vielen Stellen zu beobachten. Die Stadt erarbeite deshalb eine Starkregengefahrenkartierung für Vechta. Jeder müsse seinen Beitrag dazu leisten, sowohl die Stadtverwaltung wie auch jeder Grundstückseigentümer. Sodann übergab sie das Wort an FDL Weißer.

FDL Weißer gab zunächst einige Begriffserklärungen, z.B. das ein „Überstau“ bedeute, dass Wasser aus der Kanalisation austrete und eine „Überflutung“ sei ein Überstau mit Schadensfolge. Es sei bedeutend, wie das Kanalnetz ausgelastet sei und durch die aktuelle Nachverdichtung sei es immer wichtiger, auf Regenrückhaltung und Versickerung zu achten. Eine Definition des Wortes „Starkregenerenignis“ (große Mengen Niederschlag pro Zeiteinheit) in Abgrenzung zu Hochwasser gäbe es erst seit 2016.

Anhand von Karten verwies FDL Weißer auf die deutschlandweiten Starkregenerenignisse im Vergleich der Jahre 1996, 2005 und 2014. In Vechta gab es in den letzten 10 Jahren über 20 Starkregenerenignisse unterschiedlichster Ausprägung.

Starkregenvorsorge im Bestand sei eine sehr langfristige Aufgabe und bei allen zukünftigen Planungen und Baumaßnahmen zu beachten. Sowohl die Stadtverwaltung aber auch jeder Eigentümer könne an Lösungen mitarbeiten. Alle sollten zusammenarbeiten. Er verwies darauf, dass die Stadt Mitglied im Starkregen-Netzwerk-Niedersachsen sei.

BGM Kater wies nochmals ausdrücklich darauf hin, wie wichtig es sei, sich mit dem Thema zu beschäftigen. Die Sommer wären immer trockener und die Winter immer nasser und Starkregen sei im Gegensatz zu Hochwasser leider nicht vorhersehbar. Es sei froh, dass die Stadt sich beiden Themen bereits angenommen habe und eine Bestandsanalyse sei wichtig, um daraus zukünftige Konzepte zu entwickeln. Er sei froh, dass die Stadt noch ein eigenes Klärwerk betreibe und so mehr Einfluss nehmen könne, als in anderen Gemeinden.

Im Anschluss wurde über einzelne Maßnahmen diskutiert, über Regenrückhaltung, Straßenprofile,

Straßenausbau, Nutzen von Spielplätzen als Überflutungsfläche usw. Es werde weiter an den Karten gearbeitet und sobald diese fertig seien, wären sie auch online nutzbar.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zu Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

#### TOP 4

##### **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.07.2021: Förderung nachhaltigen Bauens**

Der Ausschussvorsitzende Büssing verwies auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 07.07.2021, mit dem die Verwaltung aufgefordert werde, eine „Richtlinie zur finanziellen Förderung von nachhaltigem Bauen“ zu entwickeln. Alsdann gab Herr Büssing das Wort an Herrn Schwarting, um dessen Absichten für den Antrag zu erläutern.

Herr Schwarting verwies darauf, dass es im Stadtgebiet immer mehr versiegelte Flächen gäbe und es sei wichtig, nun Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und damit auch der Erholung in Vechta zu treffen. Es würden immer mehr Wohn- und Gewerbeflächen erschlossen und dabei würden die Böden zum größten Teil versiegelt. Es sei erforderlich, dass die Stadt ein Konzept erstelle, um alternative Regenwassernutzung, um Anreize für Dach- und Fassadenbegrünung, Blühstreifen und den Bau von privaten Zisternen zu fördern. Dafür solle es einen finanziellen Anreiz geben. Aus der Vorlage könne er entnehmen, dass 50.000,00 € veranschlagt seien. Er sei der Meinung, dass die eingeplanten Haushaltsmittel aufgeteilt werden sollten für private und für gewerbliche Maßnahmen.

FBL Scharf stellt alsdann den Entwurf der Richtlinie im Detail vor und erläutert die Regelungen zu den Förderbausteinen: Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzungsanlagen, Versickerungsanlagen sowie zu Blühstreifen in Industrie- und Gewerbegebieten. Sie erläuterte, dass ein Förderantrag beim Klimaschutzmanager der Stadt gestellt werden könne.

FBL Scharf wies darauf hin, dass im Jahr 2022 zunächst 20.000 EUR zur Verfügung stünden. Bei einer starken Nachfrage nach der Förderung könnte die Politik aber über einen Ratsbeschluss weitere Mittel zur Verfügung stellen.

BGM Kater befürwortete die Richtlinie als wegweisend für die Zukunft. Durch die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück kann die Gebühr für das Regenwasser eingespart werden und es kommt so zu einer doppelten Förderung.

Die vorgestellte Richtlinie wurde von den Ausschussmitgliedern begrüßt. Sie beinhalte einen sehr positiven Anreizcharakter. In wieweit die eingeplante Fördersumme pro Jahr ausreichen werde, würde die Praxis zeigen. Gegebenenfalls könne der Haushaltsansatz erhöht werden. Auf Nachfrage, wie denn die Bewerbung der Richtlinie erfolgen soll, erläuterte FBL Scharf, dass dies über die Presse,

die Internetseite der Stadt aber auch über eine Information an die Bauwilligen bei der Vermarktung der Grundstücke erfolgen solle.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

„Zur Förderung von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung für Dach- und Fassadenbegrünungen, Blühstreifen sowie Regenwassernutzungsanlagen und Versickerungsanlagen wird die vorgestellte Förderrichtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für Nachhaltiges Bauen beschlossen. Haushaltsmittel sind wie aufgeführt einzuplanen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 5

### **9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt“; 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 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

FBL Scharf erläuterte zunächst den bisherigen Werdegang des Verfahrens zum Neubau des Combi-Marktes an der Oldenburger Straße. Sie stellte die allgemeinen Schritte bei Bauleitplanverfahren anhand eines Ablaufschemas vor und verwies dann an Frau Abeln vom Büro NWP.

Frau Abel stellte die aktuelle Planung für den Combi-Markt in Vechta mit den Plänen zum Markt, den Parkplätzen und den Wohnungen auf dem Markt vor. Alsdann erläuterte sie die eingegangenen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu der Planung eingereicht wurden.

Es erfolgte eine allgemeine Zustimmung zu den Plänen seitens der Ausschussmitglieder. Es sei gut, die Fläche kombiniert zu nutzen und auch zusätzlichen Wohnraum ohne weiteren Flächenverbrauch zu schaffen. Auf die trotzdem hohe Versiegelung der Fläche wurde hingewiesen. Weiterhin sei dadurch in den Nachtzeiten mehr Bewegung in dem Bereich.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss 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 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

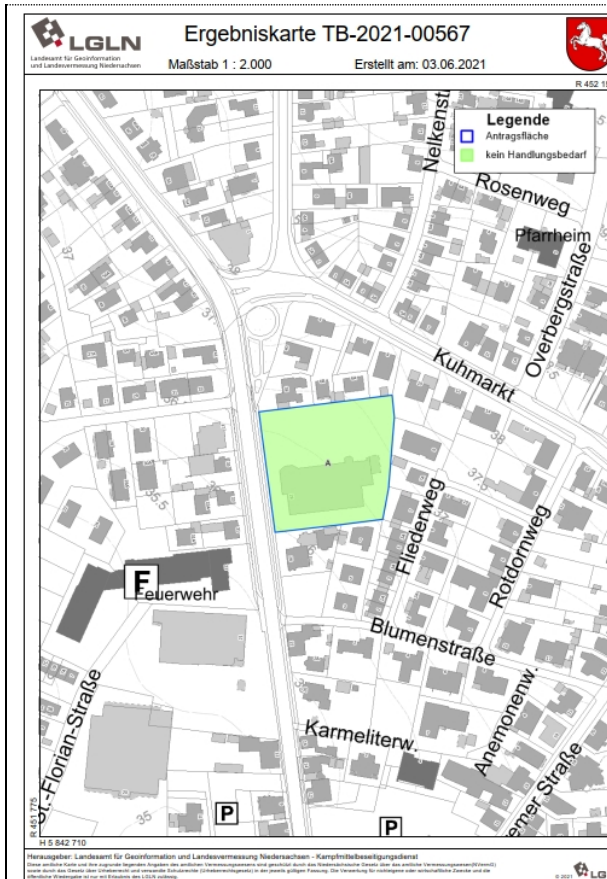
Nr. 1 EWE Netz vom 19.05.2021
-------------------------------

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p>	
<p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	

<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p>	
<p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplae-ne-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplae-ne-abrufen</a>. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.</p>	

<b>Nr. 2 LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 03.06.2021</b>	
<p><u>Stellungnahme:</u> Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p>	<p><u>Prüfung:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p>	
<p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz</p>	

<p>(NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	
<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p>	
<p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><a href="http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html">http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</a></p>	
<p><b>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</b> <b>Betreff: Vechta, 9. Änd. B-Plan 15 "Kuhmarkt"</b> Antragsteller: Stadt Vechta FD Stadt-u. Landschaftsplanung Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage)</p>	



**Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**

**Fläche A**

*Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.*

*Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.*

*Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.*

*Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.*

*Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt*

**Hinweise:**

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen

(KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	
Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu	

<b>Nr. 3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.06.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<b>Hinweise</b>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <a href="#">NIBIS-Kartenserver</a> . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	
Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	

<b>Nr. 4 BIL eG</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
Ihre Anfrage "Bebauungsplan Nr. 15 - 9	Die Hinweise werden zur Kenntnis

<p>Änderung " mit der Nummer 20210519-0614 vom 19.05.2021 15:00:57 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.</p>	<p>genommen.</p>
<p>Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen. Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p>	
<p>20210519-0614 Bebauungsplan Nr. 15 - 9 Änderung (51.20.02 15-9)</p> <p>Typ: Planung</p> <p>Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren ohne Einsatz von Spezialbaugeräten</p>	
<p>Start der Maßnahme: 15.04.2022 Auftraggeber: Stadt Vechta Beschreibung: Planungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau eines Nahverbrauchermarktes mit Wohnungen. Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert) in ETRS89-32N: 451961.1899718318, 5842935.570181122 in WGS-84: 8.288539397921209, 52.7341556538066</p>	

Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber

ExxonMobil Production Deutschland GmbH	0511 641 2962	landtabelung@exxonmobil.com
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	0511/640 607-2463	plananfragen@gasunie.de
PLEdoc GmbH	+49-201-3659-325	netzauskunft@pledoc.de


(Beauftragung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokererzeuger Ruhr, Zayo Infrastructure Deutschland)

Von der BIL Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber. Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.

Air BP  
AIR LIQUIDE Deutschland GmbH  
Amprion GmbH  
ASTORA GmbH  
bayernets GmbH  
BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH  
BayWa r.e. Operation Service GmbH  
BBWind Projektberatungsgesellschaft mbH  
Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH & Co. KG  
CEE Operations GmbH  
CenturyLink Communications Germany GmbH  
(Beauftragung durch die Steuerregel GmbH)  
Coll Technology Services GmbH - Bereich Nord  
Coll Technology Services GmbH - Bereich Süd  
Currenta  
Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH  
DOW Olefinverbund GmbH  
Erdgas Münster GmbH  
Evonik Operations GmbH | Technology & Infrastructure - Bereich Pipelines  
(Beauftragung auch für ARIG mbH & Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH & Co. KG, OQ Chemicals GmbH, PRG mbH & Co. KG und WINGAS GmbH)  
Ferngas Netzgesellschaft mbH  
(Netzgebiet Thüringen-Sachsen, Beauftragung automatisch durch die GDMcom GmbH)  
FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH  
GASCADE Gastransport GmbH  
(Beauftragung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH & Co. KG und WINGAS GmbH)  
GASSCO AS  
GDMcom GmbH  
(ehemals GasLINE Netzgebiet OST)  
Gemeinde Heek

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

GEW Wilhelmshaven GmbH  
Harzwasserwerke GmbH  
InfraServ Gendorf - Vinnolit  
InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG  
Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung-  
MERO Germany AG  
Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt  
Neptune Energy Deutschland GmbH  
Netze BW GmbH  
Netzgesellschaft Düsseldorf mbH  
NGN NETZGESELLSCHAFT NIEDERRHEIN MBH  
Nippon Gases Rheinland  
Nippon Gases Saarland  
Nord-West Kavernengesellschaft mbH  
Nord-West Oelleitung GmbH  
(Beauftragung auch für Norddeutsche Oelleitungsgesellschaft mbH)  
Nowega GmbH  
OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG  
Ontras Gastransport GmbH  
(Beauftragung automatisch durch die GDMcom GmbH)  
PCK Raffinerie GmbH Schwedt  
RAG Montan Immobilien GmbH  
RDG GmbH & Co. KG  
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
(Beauftragung auch für Maritime Verneilungs-GmbH)  
Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij  
Ruhr Oel GmbH  
RuhrEnergie GmbH, EVR  
(Auskunft für Lindeer Kohlenze GmbH, Bereich Ruhrgebiet)  
Shell Rheinland Raffinerie  
STADTWERK AM SEE GmbH & Co. KG  
Stadtwerke Rosenheim / komro  
Statkraft Markets GmbH  
STORAG ETZEL GmbH  
(ehem. IVG Caverns GmbH, Elze)  
SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG  
TeleData GmbH  
Telia Carrier Germany GmbH  
terranelts bw GmbH  
(Netz Süd)

<div style="text-align: center;">   <b>BIL</b>  <small>Die Leitungsauskuft.</small> </div> <p>         terranets bw Netz Nord  <small>(ehemals Gas Union)</small>          Thyssengas GmbH          TOTAL Raffinerie Mitteldeutschland GmbH          Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel          Uniper Wärme GmbH          ValloSol GmbH          VNG Gasspeicher GmbH / Erdgasspeicher Peissen GmbH  <small>(Besatzung automatisch durch die GOMcon GmbH)</small>          Westnetz GmbH          Windpower GmbH          Wintershall Dea Deutschland GmbH          YNCOORIS GmbH &amp; Co. KG          Zayo Infrastructure Deutschland GmbH          Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung          Zweckverband Landeswasserversorgung          Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach K.d.Ö.R.       </p> <p> <u>Gemeinden im Bereich der Anfrage</u>  <hr/>         Stadt Vechta - Gemeindegeschlüssel: 03460009       </p> <p> <u>Postleitzahlen im Bereich der Anfrage</u>  <hr/>         49377 - 49377 Vechta       </p> <p>         Mit freundlichen Grüßen          BIL eG       </p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Seite   5	

<b>Nr. 5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 10.06.2021</b>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p><b>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen in Papierform.</b></p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Nr. 6 Frau Tiemann, Herr Kröger, Frau Thölking und Herr Schmidt vom 21.06.2021</b>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Es wird vorgeschlagen, dass der östliche Abstand der Baugrenze zu den anliegenden Grundstücken von 3,0 m auf 5,0 m erhöht wird, um die Schattenwirkung zu reduzieren</p>	<p><u>Prüfung:</u></p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da das Marktgebäude im Osten bis auf ca. 3 m an die östliche Grundstücksgrenze geplant ist. Das Gebäude ist an dieser Stelle jedoch nur 6,11 m hoch, die Abstandsregelung von ½ H entspricht den Vorschriften der NBauO (Niedersächsische Bauordnung). Die höher gelegenen Gebäudeteile halten eine größeren Abstand zur</p>

	<p>östlichen Grundstücksgrenze ein. Zudem ist in dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 15, 8. Änderung bereits Baugrenzen in 3 m Abstand festgesetzt. Demgegenüber wird jedoch die zulässige Gebäudehöhe von 10 m auf 6,5 m verringert, sodass sich durch die jetzige Planung keine Verschlechterung ergibt.</p>
<p>Es wird darum gebeten aufzuzeigen, welche Nutzungen auf der östlichen Seite des Marktes untergebracht werden sollen.</p>	<p>In dem östlichen Teil des Marktes sind im Anschluss an die Fleisch-, Wurst- und Käsetheke Vorbereitung, Gewürz- und Kühlräume sowie eine Schleuse für die Anlieferung von Fleischwaren angeordnet. Als Lärmschutz für die Andienungszone dient die 2 m hohe vorhandene und zu verlängernde Wand an der Grundstücksgrenze.</p>

<b>Nr. 7 Oldenburgische IHK vom 22.06.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>wir hatten uns bereits in zwei Stellungnahmen zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, in der die Verkaufsflächenerweiterung eines Verbrauchermarktes planungsrechtlich abgesichert wurde, geäußert. Nun strebt die Gemeinde an, den Bebauungsplan erneut zu ändern, um in dem geplanten Neubau in den Obergeschossen die Anlage von Wohnungen zu ermöglichen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:</p>	
<p>Wir teilen weiterhin grundsätzlich die mit dem Planvorhaben verbundenen Zielsetzungen der Stadt Vechta. Gegen die Erweiterung des Planvorhabens um Wohnung im Obergeschoss haben wir keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir erhalten jedoch unsere Empfehlung aus unseren Stellungnahmen zu 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 aufrecht, dass Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann &amp; Partner „Die Oldenburger Straße in Vechta als Nahversorgungsstandort - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ aus dem Oktober 2017 zu überarbeiten.</p>	

<p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010-1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE; 28.9.2016-7 D 96/14.NE)</p>	
<p>Es ist nach wie vor nicht vollständig nachvollziehbar, wie der Gutachter die Agglomerationsregel untersucht hat. So werden unverändert lediglich die derzeitige und die angestrebte Verkaufsflächengröße des erweiterungswilligen Verbrauchermarktes aufgeführt (vgl. Verträglichkeitsanalyse, S. 1). Auch im Rahmen der Vorhaben- und Wirkungsprognose (Kapitel 6) werden bei der Beschreibung des Status Quo nur die Verkaufsfläche und die Flächenproduktivität des erweiterungswilligen Verbrauchermarktes genannt.</p>	<p>Zu dieser Anregung haben die Gutachter Dr. Lademann &amp; Partner im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wie folgt Stellung genommen: Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.</p> <p>Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben, gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden.</p>
<p>Die den Planunterlagen beigefügte „Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 15 „Kuhmarkt““ von Dr. Lademann &amp; Partner mit Datum vom 14. Oktober 2019 beschreibt lediglich das methodische Vorgehen ohne andere konkrete Kennzahlen zu nennen, die in die Berechnungen eingeflossen sind (z. B.</p>	<p>Im Falle des geprüften Vorhabens ist es unstrittig, dass es sich dabei um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt und dieser mit dem Betrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite ansässigen Lidl als Agglomeration wirkt. In die Verträglichkeitsanalyse wurde</p>

<p>Flächenproduktivitäten und Verkaufsflächengrößen der anderen Einzelhandelsunternehmen innerhalb der Agglomeration).</p>	<p>dementsprechend die Attraktivität und Ausstrahlkraft der Gesamtstandortlage (Combi und Lidl) eingestellt. Das Planvorhaben wurde hierbei hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets, der Kunden-/ Umsatzherkunftsanteile sowie der Flächenleistung in den Gesamtkontext der Agglomeration gestellt.</p> <p>Berücksichtigt man, dass die Agglomeration insgesamt hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot geprüft werden muss, ist auch dieses für die Agglomeration insgesamt erfüllt. Die beiden Betriebe sind schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dienen somit hauptsächlich der Nahversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet sowohl des Vorhabens als auch der gesamten Agglomeration erstreckt sich auf Teile der Stadt Vechta und geht auch nicht über das Stadtgebiet hinaus.</p> <p>Abgesehen von den Streuumsätzen, die räumlich nicht genau zuordenbar sind (aber auch z.T. mit Verbrauchern aus dem übrigen Stadtgebiet von Vechta generiert werden), wird der Vorhabenumsatz sowie der Umsatz der Agglomeration insgesamt somit mit Kunden aus Vechta und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich erwirtschaftet. Damit werden deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert. Dies gilt sowohl für das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment als auch für die Randsortimente des aperiodischen Bedarfsbereichs. Und das sowohl für Combi als auch die Standortagglomeration insgesamt.</p>
<p>Außerdem haben wir folgenden Hinweis zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.10.2019</p>	<p>Die Hinweise zu den Rechtsprechungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>(Az.: 4 CN 8/18) soll auf die numerische Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche verzichtet werden und stattdessen eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl festgesetzt werden, um ein sog. Windhundrennen zu verhindern (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 8). Nach der Rechtsprechung des BVerwG müssen mit der Verkaufsflächenzahl die Art der baulichen Nutzung und die Ansiedlung bestimmter Betriebstypen geregelt werden. Die Bestimmung einzelner Typen über das Verhältnis von Verkaufs- und Grundstücksfläche gestaltet sich schwierig. Zudem ist auch die Ansiedlung mehrerer kleinerer Betriebe auf Grundlage der Verkaufsflächenzahl möglich, anstatt des einen größeren Betriebs, den die Gemeinde bei der Bestimmung der Verkaufsflächenzahl als „Typ“ vor Augen hatte. Dem kann durch die ergänzende Festsetzung einer städtebaulich begründeten Mindestverkaufsfläche und - wie bereits geschehen - einem auf das Planvorhaben abgestimmten Baufensters begegnet werden (vgl. Anm. Giesecke, Krupp zu BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 - 4 CN 8/18 (OVG Koblenz) abgerufen am 22.06.2021- Quelle: beck-online DIE DATENBANK)</p>	
<p><b>Fazit:</b></p> <p>Wir empfehlen erneut, die Verträglichkeitsuntersuchung zu überarbeiten. Es sollte nachvollziehbar erläutert werden, wie die Agglomerationsregel des LROP konkret berücksichtigt worden ist.</p> <p>Außerdem sollten die Planunterlagen um die Festsetzung einer städtebaulich begründeten Mindestverkaufsfläche ergänzt werden. Beides trägt dazu bei, die Rechtssicherheit des Planvorhabens zu erhöhen.</p> <p>Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Stellungnahme des Gutachters ist ausreichend. Im Übrigen ist die Verkaufsfläche bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung abgedeckt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung wird in Abstimmung mit der Verträglichkeitsgutachter um eine Mindestverkaufsfläche ergänzt, um als Betriebstyp einen ausreichend großen Nahversorger für die umliegenden Baugebiete zu sichern. Die Mindestverkaufsfläche wird mit 1.250 qm festgesetzt und entspricht damit der Verkaufsfläche des jetzigen Nahversorgers an diesem Standort.</p>

<b>22.06.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>seitens der <b>Archäologischen Denkmalpflege</b> werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Aus dem bereits bebauten / versiegelten Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p> <p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Nr. 9 Landkreis Vechta vom 24.06.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Raumordnung</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Der Entwurf der Regionalen Raumordnungsprogramms befindet sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung. In der Begründung sollte auf den für die Stadt Vechta festgelegten Kongruenzraum eingegangen werden. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs.1 ROG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 ROG zu beachten</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird um folgende Aussagen ergänzt: Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) schreibt in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4 vor, dass für die Anwendung des Kongruenzgebotes in Bezug auf aperiodische Sortimente in Mittel- und Oberzentren der jeweilige Kongruenzraum des Zentralen Ortes von der unteren Landesplanungsbehörde zu bestimmen ist. Im Entwurf des RROP für den Landkreis Vechta sind unter Punkt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ folgende Aussagen getroffen:</p> <p><i>Die mittelzentralen Kongruenzräume der Städte Lohne und Vechta sollen ihrem Stadtgebiet entsprechen. Die Stadt Vechta hat hinsichtlich des Marktgebietes und der Pendlerverflechtungen eine wichtige</i></p>

	<p><i>Versorgungsfunktion im Einzelhandel für die Gemeinden Bakum, Goldenstedt und Visbek.</i></p> <p>Gemäß LROP 2,3 Ziffer 03 soll in einem Mittelzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Zudem darf das Einzugsgebiet in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot wird erfüllt, da der Vorhabenumsatz, laut Verträglichkeitsuntersuchung, mit Kunden aus Vechta und somit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich generiert wird und dadurch deutlich weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert werden.</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ich weise darauf hin, dass für zusätzliche befestigte Flächen zumindest eine teilweise Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser vorzusehen ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Regelung erfolgt im Zulassungsverfahren.</p>
<p><u>Hinweise:</u></p> <p>Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig und im Bauantragsverfahren zu regeln. Die Bauwasserhaltung für die Erstellung der Tiefgarage ist im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hierfür ist ebenfalls vor Baubeginn eine Erlaubnis zu beantragen, die sowohl für die Entnahme des Grundwassers als auch für die Wiedereinleitung gilt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Planentwurf</u></p> <p>In der Planzeichnung ist eine grüne gestrichelte Linie zur Abgrenzung/ Zuordnung der Schlafräume eingetragen. Diese Festsetzung ist nicht zulässig, da es dafür keine Rechtsgrundlage gemäß § 9 BauGB gibt.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die grüne Linie wird entfernt und die Zuordnung der Festsetzungen zum Schutz der Schlafräume textlich gefasst.</p> <p>Es wird differenziert nach zukünftigen Schlafräumen in einem Abstand <u>von</u></p>

	über 50 m und bis zu 50 m zur westlichen Plangebietsgrenze.
Außerdem ist die Lärmschutzwand über eine flächenmäßige Festsetzung gemäß Nr. 15.6 der PlanzV 90 zu kennzeichnen	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird angepasst.

**II. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag:**

<b>Nr. 1 Landkreis Vechta, Ravensberger Straße 20, 49377 Vechta, Schreiben vom 19.10.2021</b>	
<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Plangebiet mit mehr als 3 Vollgeschossen ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p>

**Nr. 2 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, Moslestraße 6, 26122 Oldenburg  
Schreiben vom am 22.10.2021**

<u>Stellungnahme:</u>	<u>Prüfung:</u>
<p>Die Stadt Vechta möchte den Neubau eines Verbrauchermarktes zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Oldenburger Straße“ planungsrechtlich absichern und in den Obergeschossen des Marktes eine Wohnnutzung ermöglichen.</p> <p>Wir hatten uns bereits in unserer Stellungnahme vom 22. Juni 2021 zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung:</p> <p>Wir teilen weiterhin grundsätzlich die mit dem Planvorhaben verbundenen Zielsetzungen der Stadt Vechta. Gegen die Erweiterung des Planvorhabens um Wohnung im Obergeschoss haben wir keine Bedenken.</p> <p>Wir begrüßen, dass die textlichen Festsetzungen, unserem Hinweis entsprechend, um eine Mindestverkaufsfläche erweitert wurden (vgl. Begründungen, S. 10).</p>	<p>Siehe Prüfung der Stellungnahme vom 22.06.2021.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Das Verträglichkeitsgutachten „Die Oldenburger Straße in Vechta als Nahversorgungsstandort“ und die ergänzende Stellungnahme „Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 15 ‚Kuhmarkt‘“ von Dr. Lademann &amp; Partner sind seit dem letzten Beteiligungsschritt unverändert.</p> <p>Es ist nach wie vor nicht vollständig nachvollziehbar, wie der Gutachter die Agglomerationsregel angewandt hat. Dies stellt eine Rechtsunsicherheit für das Planvorhaben da (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.03.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE).</p> <p>Wir empfehlen deshalb weiterhin, dass der Gutachter konkreter erläutert, wie die Agglomerationsregel angewandt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Anregung haben die Gutachter Dr. Lademann &amp; Partner im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme wie folgt Stellung genommen: Nach Verständnis des LROP 2017 handelt es sich bei einer Agglomeration um „mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können.</p> <p>Die Agglomerationsregel stellt vorrangig darauf ab, dass der Umgehungstatbestand der Realisierung mehrerer kleinflächiger Vorhaben,</p>

	<p>gesteuert wird. Hierbei ist nicht nur das Planvorhaben prüfungsrelevant, sondern es sind auch weitere im unmittelbaren Standortumfeld befindliche Angebote in die Prüfung von raumbedeutsamen Auswirkungen einzustellen. Hierbei wird v.a. dem Umstand Rechnung getragen, dass durch die räumliche Nachbarschaft verschiedener zentrenrelevanter Anbieter zueinander Synergieeffekte erzeugt werden..</p> <p>Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt, da sich die 9. Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich auf die Wohnnutzung bezieht. Das Planungsrecht für den großflächigen Einzelhandel ist bereits durch die 8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 geschaffen worden.</p>
--	--

<p><b>Nr. 3 EWE Netz GmbH, Emsteker Straße 60, 49661 Cloppenburg</b>  <b>Email vom 14.09.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht vom 09. September 2021.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt.

Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

**Nr. 4 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Nord, PTI12, Gerhard Theiling,  
Email vom 07.10.2021**

Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und

Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis

<p>Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 17.06.2021 haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p><a href="mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de">mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</a></p>	<p>genommen.</p>
---	------------------

<p><b>Nr.5 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg, Schreiben vom 30.09.2021</b></p>	
<p><u>Stellungnahme:</u></p>	<p><u>Prüfung:</u></p>
<p>Seitens des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben. Anregungen und Hinweise sind ebenfalls nicht vorzubringen.</p> <p><b>Wir bitten nach Rechtskraft um Übersendung einer Ausfertigung der Planunterlagen <u>in Papierform.</u></b></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

**Satzungsbeschluss:**

„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 § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Kuhmarkt“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 6

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178 Teilbereich 1B „Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße“**

#### **Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

FBL Scharf erläuterte kurz das Bauvorhaben und die grundsätzliche Funktion eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und das Aufstellungsverfahren.

Frau Abel von der NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg präsentierte das geplante Wohnprojekt und erklärte, dass in dem überarbeiteten Projekt jetzt ein Walmdach auf den Gebäuden geplant sei. Es ändere sich dadurch die Höhe der Objekte und somit sei ein erneuter Auslegungsbeschluss erforderlich. Sie erläuterte daraufhin alle sonstigen Planungen des Vorhabens, die geplanten Zuwegungen und die Tiefgarage. Weiterhin verwies sie auf das städtische Verdichtungskonzept und dessen Anwendung.

Seitens des Ausschusses erfolgte eine Aussprache über die Anwendung des Verdichtungskonzeptes, über Ausgleichsfordernisse aufgrund des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und über die Frage, ob durch die neue Dachform nun auch mehr Wohnraum entstehe. Dies wurde verneint, durch die Änderung der Dachform werde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.178 Teilbereich 1B „Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße“ wird zugestimmt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 7

### **Bebauungsplan Nr. 169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“**

#### **Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13b BauGB**

BGM Kater erläuterte kurz den grundsätzlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der planerischen Zielsetzung, diese im vorgestellten Geltungsbereich zu realisieren, Es sei bereits der zweite erneute Auslegungsbeschluss, da sich die Planungen von Landkreis und GeWobau erneut verändert hätten.

Herr Engelmann von der Gesellschaft für Wohnungsbau - Vechta mbH (GeWobau Vechta), erläuterte zunächst die Rechtstellung der GeWobau und stellte die Historie des bisherigen Verfahrens zum

Kornblumenweg vor.

Das erste Konzept mit großen Wohnungen und einem Flachdach wäre im Juli 2020 vorgestellt worden. Danach erfolgte die Änderung des Verdichtungskonzeptes in Form eines Tiefgaragenbonus und daraufhin sei die Planung angepasst worden. Jetzt im Juni 2021 sei im neuen Entwurf des Bebauungsplans eine bepflanzte Wallanlage auf dem Planentwurf eingeplant worden, wodurch sich die überbaubare Fläche reduziert habe. Daraufhin erfolgte jetzt eine Anpassung seines Konzeptes und er stellte dann den aktuellen Entwurf vor.

Im Anschluss wurde über die vorgesehene Zuwegung diskutiert und darauf hingewiesen, dass der Kornblumenweg für so ein großes Gebiet nicht ausgebaut sei. Laut FDL Heuser könne der Kornblumenweg aufgrund der Aussagen des Verkehrsgutachtens durchaus den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Es müsse allerdings die Bushaltestelle am Lattweg – genau gegenüber dem Kornblumenweg – verlegt werden, damit es bei der Ausfahrt nicht zu Schwierigkeiten käme. Hinsichtlich der Zufahrtsituation zum Lattweg werde geprüft, ob hier Optimierungsmöglichkeiten bestünden.

Laut Herrn Engelmann sei es schwierig das genaue Verkehrsaufkommen abzuschätzen, da auch Möglichkeiten für Carsharing und Bikesharing geschaffen werden könnten.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.169 „Wohngebiet östlich des Kornblumenweges“ wird zugestimmt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.“

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

## TOP 8

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“; Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i.V.m. mit § 13a BauGB**

FDL Heuser stellte den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ vor. Er zeigte Pläne der bisherigen Überlegungen und stellte anhand von Visualisierung und Modellfotos das aktuelle Baukonzept vor. Um die Planung zu verwirklichen, müssen die vorhandene Waldfläche und das festgestellte Biotop an anderer Stelle ersetzt werden. Die erforderlichen Anträge seien bereits beim Landkreis Vechta gestellt worden.

Der nördliche Teilbereich, der für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen sei, werde als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag aufgestellt und der Teilbereich für die Hausgruppen und die Einfamilienhausbebauung als Angebotsbebauungsplan in einem Bebauungsplanverfahren. Insgesamt werde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich teilweise um einen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird in diesem Plan sowie dem zugehörigen Vertrag festgelegt, dass nur das geplante Vorhaben umgesetzt werden könne. Gebäudehöhe, Fassadenansichten, Freiraumgestaltung sowie auch der Anteil von 15 % an gefördertem Wohnraum sei im Bebauungsplan festgelegt.

Er verwies darauf, dass der Artenschutz grundsätzlich bei jedem Bebauungsplan zu beachten sei.

Im Anschluss wurde umfangreich über die Waldumwandlung und die Aufgabe des fast letzten innerstädtischen Biotops diskutiert. Es sei fraglich, inwieweit solche Vorhaben den Klimaschutz mit beachten und es wurde erfragt, ob der Klimaschutzmanager der Stadt mit in die Planungen einbezogen worden wäre. Andererseits gab es Zustimmung, dass innerstädtischer Raum für neuen dringend benötigten Wohnraum geschaffen werde. Seitens der CDU-Fraktion wurde der entstehende Anteil von 15 % gefördertem Wohnungsbau positiv hervorgehoben.

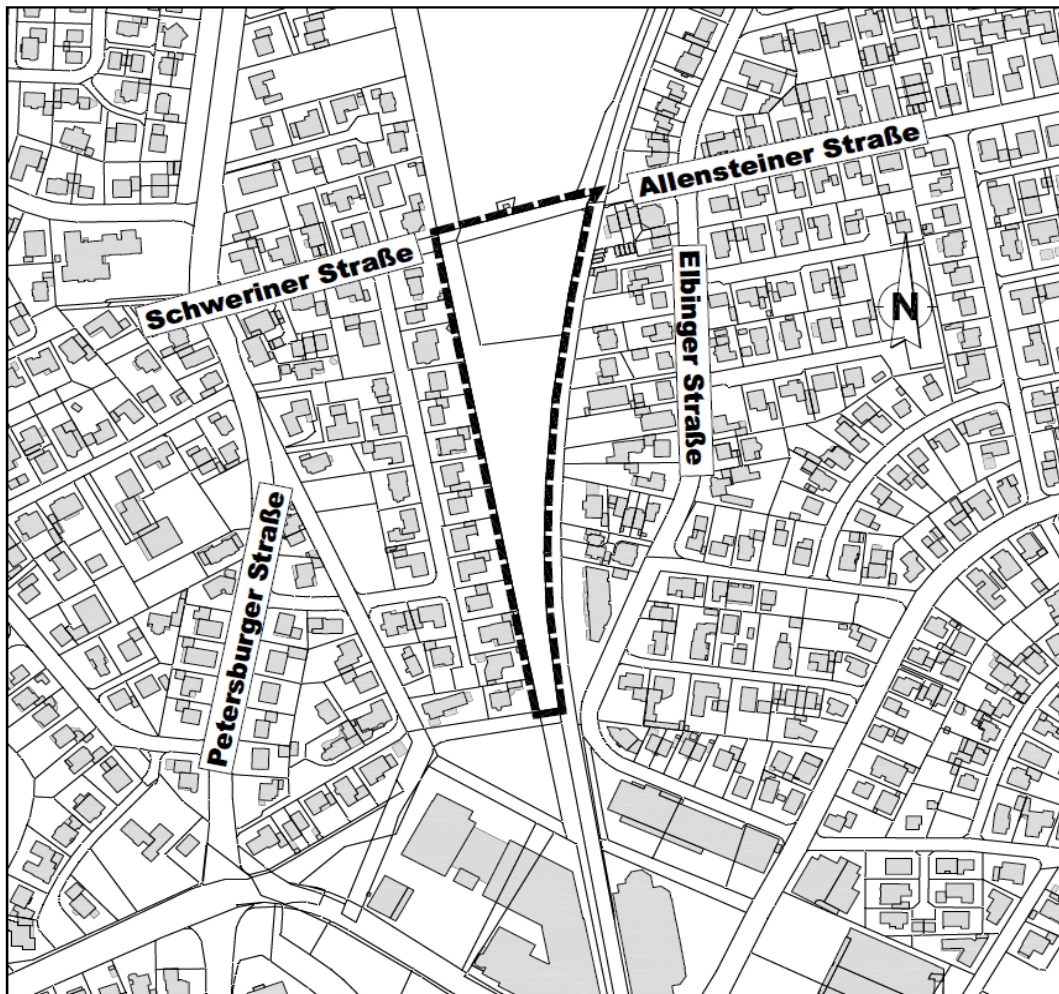
FBL Scharf verwies darauf, dass ein neues Biotop an anderer Stelle wiederhergestellt werden müsse und es auch seitens der Stadt kontrolliert werde. Es werde langfristig gesichert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Um die Realisierung des Wohnungsbauprojektes südlich der Schweriner Straße mit dem geänderten Baukonzept zu ermöglichen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Südlich Schweriner Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erneut beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.“

**Bebauungsplan Nr. 93**  
**„Südlich Schweriner Straße“**  
Geltungsbereich



<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	3
	Enthaltung:	1

#### TOP 9

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

FBL Scharf stellte kurz das Gebiet und den Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Dann begrüßte sie Herrn Linus Bocklage vom Architekturbüro Bocklage + Buddelmeyer und dieser stellte das Bauprojekt vor.

Herr Bocklage präsentierte die örtliche Lage mit der städtebaulichen Einordnung und den vorgesehenen Zuwegungen/Zufahrten. Es sei ein Bürokomplex vorgesehen, der über das

Betriebsgelände der „Alten Oldenburger“ im nördlichen Bereich erschlossen werde. Er verwies darauf, dass ein geringfügiger Zuwachs an Verkehr im anliegenden Wohngebiet nicht verhindert werden könne.

Die vorgeschriebenen Parkplätze werden überwiegend im Souterrain-Geschoss untergebracht und weitere Stellplätze vor dem Gebäude.

Auf dem südlichen Teil der Fläche in Richtung der Paulus-Bastei sollen auf der städtischen Fläche Pkw-Stellplätze und einige Wohnmobilparkplätze entstehen.

BGM Kater verwies darauf, dass nach dem Aufstellungsbeschluss das Projekt den Anliegern persönlich durch die Investoren und die Verwaltung vorgestellt werden solle.

Auf Anfrage des Ausschusses wurde darauf verwiesen, dass der Kaufvertrag für das Grundstück noch nicht abgeschlossen sei. Es wurde seitens Herrn Hölzen angeregt, vorab eine umfangreiche Bürgerbefragung durchzuführen. Weiterhin wurde zwar dem Vorhaben architektonisch zugestimmt aber es sei den Anliegern der Helene-Lange-Straße, Paulus-Bastei und weiteren Nachbarn beim Bau der „Unterführung“ und der „Alten Oldenburger“ zugesichert worden, dass durch das Wohngebiet lediglich eine Zuwegung für die Anlieferung der Alten Oldenburger erfolge. Jetzt würde durch das neue Projekt ein reger Pendelverkehr entstehen. Jedoch wurde auch die Meinung vertreten, dass die Anlieger damit hätten rechnen müssen, dass auf der unbebauten Fläche irgendwann gebaut werde.

Daraufhin stellte Herr Hölzen einen Änderungsantrag gemäß § 12 der Geschäftsordnung.

„**Vor** dem Verkauf einer ca. 6000 m<sup>2</sup> großen städtischen Fläche an der Gustav-Heinemann-Straße ist eine **Bürgerbefragung** mit folgendem Wortlaut durchzuführen:

„Für welche der drei Varianten, die im Verwaltungsausschuss vorgestellt wurden bzw. für eine bisher noch unberücksichtigte Planung sind Sie?“.

Zu befragen sind die Bürgerinnen und Bürger im Wohnbereich mit der Begrenzung der Straße An der Paulus-Bastei im Süden, der Theodor-Heuss-Straße im Westen, der Heinrich-Lübke-Straße im Norden und der Gustav-Heinemann-Straße im Osten.

Die Ergebnisse der Bürgerbefragung sind dem Rat als Entscheidungshilfe zur Verfügung zu stellen.“

<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	1
	Nein-Stimmen:	14
	Enthaltung:	0

Damit wurde der Änderungsantrag abgelehnt.

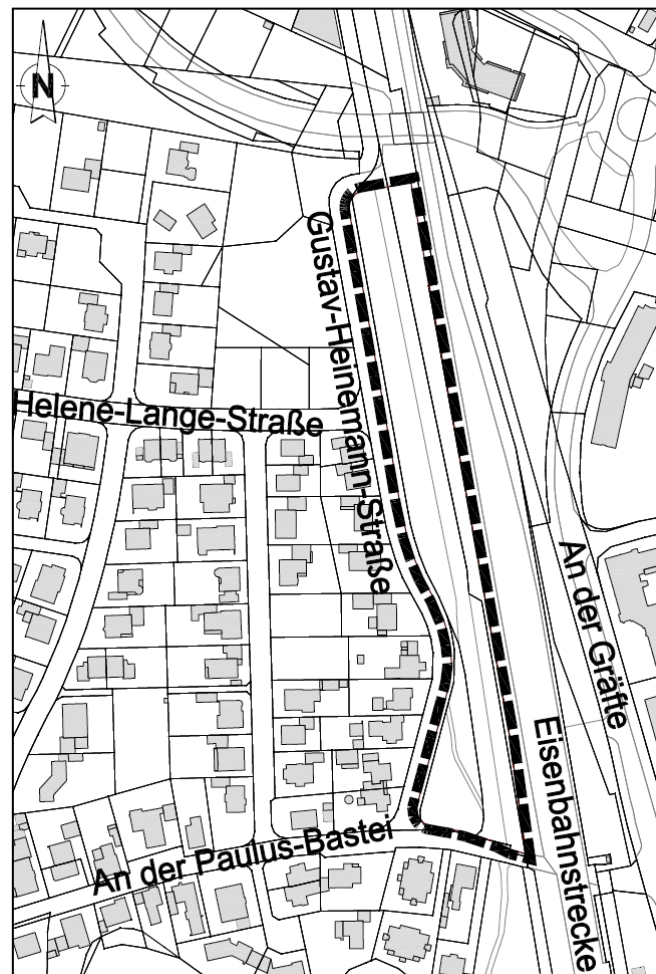
Es erfolgte dann die Abstimmung über die Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„ Zur planungsrechtlichen Absicherung von Verwaltungsgebäuden sowie einer Stellplatzanlage wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 „Östlich Gustav-Heinemann-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung genau gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.“



<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltung:	1

#### TOP 10

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“ Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

BGM Kater erläuterte, dass die Bevölkerung der Stadt Vechta stetig wachse und der Bedarf an Betreuungseinrichtungen zunehme und passende Grundstücke gesucht würden. Die Initiative des Grundstückseigentümers Herrn Muhle, auf einem ca. 4000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Visbeker Damm

einen Gebäudekomplex mit Kita und Wohnungen zu errichten, sei daher sehr zu begrüßen.

Daraufhin stellte Herr Jürgen Muhle sich und sein Unternehmen vor. Er und sein Bruder hätten das Grundstück von ihrem Vater geerbt und zunächst sei keine besondere Planung dort vorgesehen gewesen; es könne als Wohnfläche für die eigenen Kinder oder für andere Nutzungen verwendet werden. Inzwischen sei jedoch das Konzept entwickelt worden, dort ein Kita- und Wohnprojekt zu errichten und er habe das Architekturbüro Bocklage und Buddelmeyer beauftragt ein Konzept zu erarbeiten.

Herr Bocklage erläuterte die Planung bei der folgende Vorgaben Beachtung finden sollten: KITA- und Krippengruppen, Berücksichtigung des Lärmschutzes, gehobener Standard, Barrierefreiheit, Tiefgarage und oberirdische Stellplätze für die KITA, altengerechte Ausführung und auch Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Es solle ein Gebäude nach dem Standard „KfW 40 EE“ erstellt werden.

Es solle eine Tiefgarage mit der Zufahrt vom Visbeker Damm gebaut werden. Weiterhin seien im Erdgeschoss 4 Kindergarten-Regelgruppen und 2 Krippengruppenräume vorgesehen und für den Bring- und Abholverkehr der Kita-Nutzung seien Parkplätze am Haupteingang am Visbeker Damm vorgesehen. Weitere Parkplätze seien entlang der Erich-Kästner-Straße geplant. In den Obergeschossen seien insgesamt 24 Wohnungen geplant.

Im Anschluss erfolgte eine Diskussion über die Zuwegung. Am Visbeker Damm würden mit dem vorgesehenen Projekt in relativ kurzem Abstand 2 weitere Einfahrten entstehen. Weiterhin wurde über Lärmschutz diskutiert, wobei Herr Bocklage darauf verwies, dass seitens der Stadt eine Lärmschutzeinrichtung gefordert werde, falls diese aufgrund des zu erstellenden Immissionsschutzgutachtens erforderlich sei.

Weiterhin erfolgte eine Diskussion über die Sinnhaftigkeit des Verdichtungskonzeptes der Stadt, wenn immer wieder davon abgewichen werde. BGM Kater erläuterte dazu, dass die Tiefgarage für einen Bauherren erheblich teurer sei und deshalb der Bonus dafür eingerichtet wurde. Weiterhin sei bei dieser Planung wichtig, möglichst viel Spiel- und Freiflächen zu entwickeln ohne dabei oberirdisch zu viele zusätzliche Stellplatzflächen zu benötigen. Bezüglich der geplanten Wohnungsanzahl wurde gegenübergestellt, dass bei einer nach dem Verdichtungskonzept möglichen Wohnbebauung in Einzelgebäuden mehr Wohnungen und deutlich weniger Freiraum realisiert werden könnte als dies bei dem vorliegenden Konzept der Fall sei, deshalb sei man hier bereit von dem Konzept abzuweichen.

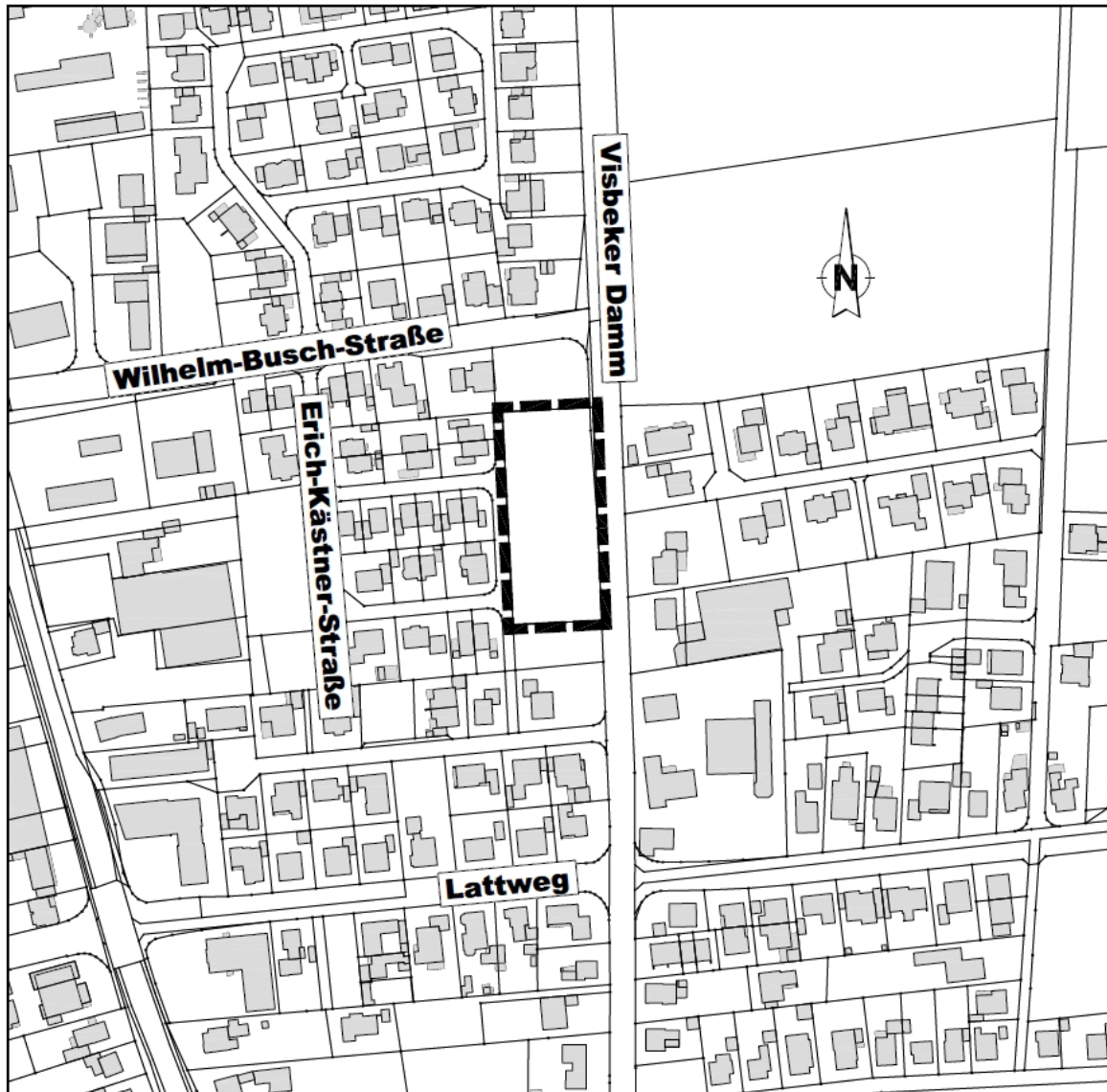
Auf Rückfrage nach der Gesamthöhe des Projektes erläuterte Herr Bocklage, dass oberhalb der KITA zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen seien und die Gesamthöhe nicht höher als die „Mühle“ sei. Genaue Höhenangaben könne er aber noch nicht machen. Weiterhin erläuterte er auf Nachfrage, dass die Tiefgarage nicht aus dem Erdreich herausrage, denn dadurch würde noch zusätzlicher Lärm entstehen, allerdings sei dadurch eine Lüftungsanlage erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnprojekt inklusive einer Kitanutzung zu schaffen, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 194 „Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte genau gekennzeichnet.“

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.“

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 194**  
**„Kita- und Wohnprojekt am Visbeker Damm“**  
Geltungsbereich



**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

TOP 11

**108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“;**

## **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Auf Vorschlag der Verwaltung wurden die Tagesordnungspunkte 11 und 12 gemeinsam beraten.

FDL Heuser stellte das Projekt vor und erläuterte, dass auf einer freien Fläche westlich des Grambergweges am Wasserwerk Vechta eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zur teilweisen Deckung des Strombedarfs des Wasserwerkes errichtet werden solle.

Die Planung erfordere eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich nicht privilegiert seien – anders als z. B. Biogas- und Windenergieanlagen.

Es wäre ein Umweltbericht zu erstellen, die Eingriffsregelung sei abzuarbeiten und Kompensationsmaßnahmen seien nachzuweisen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sei der Artenschutz zu prüfen und die Belange der Landwirtschaft, des Landschaftsbildes und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung seien zu prüfen.

Das Projekt wurde von den Ausschussmitgliedern sehr befürwortet. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch Blühwiesen dort entstehen könnten. Generell sei es zwar besser, wenn weniger Flächen versiegelt werden würde und Photovoltaik Anlagen auf Gebäuden angebracht würden, aber dieses Projekt erlaube eine Ausnahme.

BGM Kater verwies darauf, dass das Wasserwerk viel Energie benötige. Der Strom solle direkt vom Wasserwerk abgenommen und verwendet werden. Ziel sei es, den größten Teil des Stromverbrauchs des Wasserwerkes damit zu decken.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss – vorbehaltlich des Beschlusses des Betriebsausschusses – folgende Beschlussfassung vor:

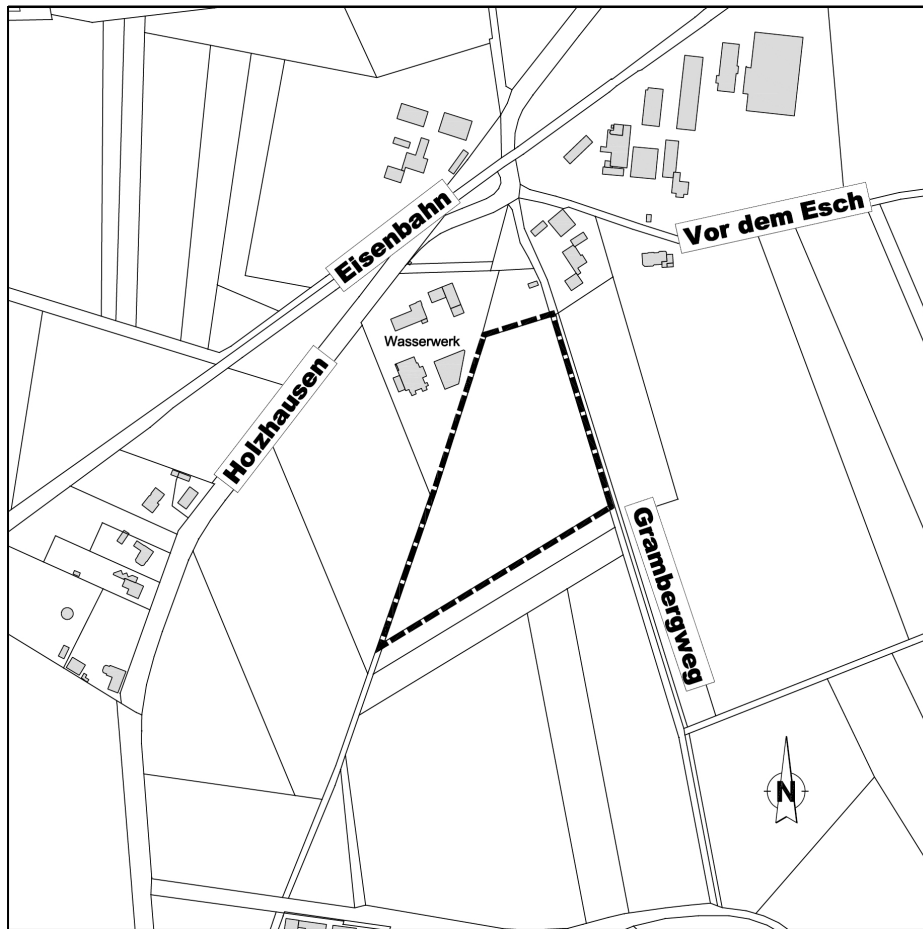
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss – vorbehaltlich des Beschlusses des Betriebsausschusses – folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der baulichen Umsetzung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage südlich des Wasserwerkes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

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

**108. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**„Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk “**  
Geltungsbereich



<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltung:	1

#### TOP 12

#### **Bebauungsplan Nr. 193 „Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Auf Vorschlag der Verwaltung wurden die Tagesordnungspunkte 11 und 12 gemeinsam beraten.

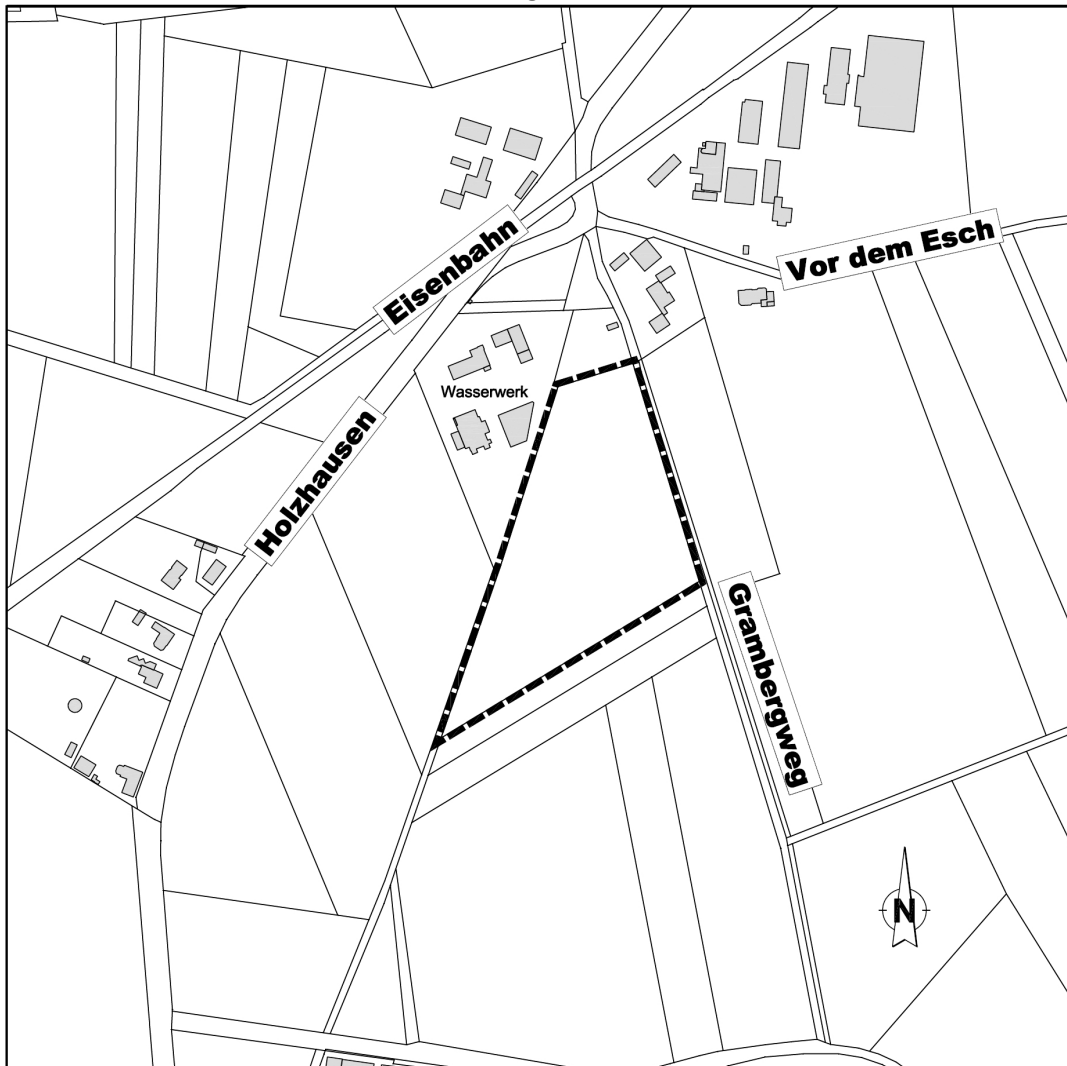
Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss – vorbehaltlich des Beschlusses des Betriebsausschusses – folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten baulichen Umsetzung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage südlich des Wasserwerkes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“ beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Karte gekennzeichnet.

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

**Bebauungsplan Nr. 193**  
**„Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlage am Wasserwerk“**  
Geltungsbereich



<b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b>	Ja-Stimmen:	14
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltung:	1

TOP 13

**Einwohnerfragestunde**

keine Fragen oder Anmerkungen –

*Hinweis: Herr Hölzen lobte ausdrücklich die gute Leitung der Sitzung durch den neuen Ausschussvorsitzenden Herrn Büssing.*